XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

ANA THEREZA MEIRELES ARAÚJO
EDNA RAQUEL RODRIGUES SANTOS HOGEMANN

Copyright © 2017 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet - PUC - RS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara - ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais - Ministro José Barroso Filho - IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi

Eventos - Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Ana Thereza Meireles Araújo; Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann – Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia

ISBN:978-85-5505-514-0

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1.Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Civil. 3. Contemporaniedade. XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (27. : 2017 : Maranhão, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito Florianópolis – Santa Catarina – Brasil www.conpedi.org.br



Universidade Federal do Maranhão -UFMA São Luís – Maranhão - Brasil www.portais.ufma.br/PortalUfma/ index.jsf

XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O XXVI Encontro Nacional do CONPEDI – SÃO LUIS – MARANHÃO foi promovido em parceria com a Universidade Federal do Maranhão e a UNICEUMA. Sua temática central teve como objeto "Direito, Democracia e Instituições de Justiça". Esse assunto suscitou intensos debates desde a abertura do evento no Convento das Mercês e inúmeros desdobramentos ao longo da apresentação dos trabalhos previamente selecionados e da realização das plenárias. Em especial, as questões relativas à função social do contrato, dos direitos de personalidade e os reflexos do novo CPC no direito material mereceram um olhar reflexivo crítico-analítico dos participantes do Grupo de Trabalho "Direito Civil Contemporâneo II".

Sob a coordenação das Profa. Pós-Dra. Edna Raquel Hogemann (UNESA/UNIRIO), e Profa. Dra. Ana Thereza Meireles Araújo (UNEB/ UCSal/ Faculdade Baiana de Direito), o GT "Direito Civil Contemporâneo II" realizou seu contributo, com exposições orais e bons debates que se caracterizaram tanto pela atualidade quanto pela profundidade das temáticas abordadas pelos expositores.

Eis um breve resumo dos trabalhos apresentados:

Tiago Martinez e Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann apresentaram o artigo intitulado "A trivialização do dano: banalizado por quem? a desmistificação da indústria do dano moral pela análise da cultura jurídica brasileira e norte-americana". Os autores refletem a respeito da cultura jurídica brasileira e norte-americana sobre a fixação do valor de reparação dos danos morais, a influência cultural na determinação dos modelos de fixação do quantum, bem como da relação dos julgados vinculados ao tema com a banalização do instituto, e apontam a inexistência de uma indústria do dano moral, tanto no Brasil como nos Estados Unidos, a partir das diferenças dos modelos jurídicos apresentados.

"O acesso à informação genética e a conformação dos novos direitos da personalidade: o alcance da proteção à identidade genética sob a perspectiva do direito civil contemporâneo" é o título do trabalho de Ana Thereza Meireles Araújo, no qual a autora analisa a conformação do direito à identidade genética como uma espécie dentre os novos direitos da personalidade considerando o direito civil contemporâneo, objetivando o alcance da proteção à identidade genética a partir das diferentes situações que podem envolver a proteção ao bem jurídico em

destaque, a fim de identificar por meio de dedução a melhor interpretação no que tange à construção da proteção do direito.

O artigo de Wellington Henrique Rocha de Lima e Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira intitulado "Funções do contrato e Ordem Pública" teve como proposta analisar as funções do contrato referentes à criação, regulação e extinção de direitos, considerando a relevância da funcionalização com vistas ao equilíbrio dos pactos e a contribuição daí decorrente em relação ao contexto econômico e social.

Rainner Jeronimo Roweder e Hudson Franklin Felipetto Malta apresentaram o trabalho "O contrato de compra e venda: semelhanças e diferenças entre o sistema legislativo brasileiro e português de transferência imobiliária", em que analisaram a compra e venda de bens imóveis, numa perspectiva de doutrina e legislação comparada, entre os ordenamentos jurídicos brasileiro e português.

"Direito à filiação e multiparentalidade: uma abordagem à luz da lei de registros públicos", da autoria de Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha, abordou a a ocorrência da multiparentalidade no Registro Civil brasileiro, a partir da compreensão sistemática e atualizada do ordenamento jurídico pátrio, especificamente quanto à família, aos demarcadores do parentesco e aos direitos da filiação.

Felipe de Poli de Siqueira e Francieli Micheletto, autores do trabalho "O poder de inadimplemento contratual e suas implicações jurídicas" propuseram avaliar a possibilidade do contratante requerer a quebra ou inadimplemento contratual e as implicações jurídicas e mecanismos de resolução do referido desligamento.

O artigo de Ivy Helene Lima Pagliusi e Yuri Amorim da Cunha intitulado "A des (necessidade) de oitiva do genitor biológico no acréscimo do sobrenome do padrasto ao nome do filho" enfocou uma nova leitura constitucional dos direitos de personalidade, em especial face ao princípio da dignidade da pessoa humana, em especial quanto ao aferir na Lei de Registros Públicos o procedimento correto para o acréscimo do sobrenome de padrasto (madrasta) no do enteado(a) com base em uma interpretação conforme.

O artigo de Cleber Sanfecili Otero e Tamara Simão Arduini intitulado "Os danos decorrentes da relação triangular estabelecida entre paciente, médico e hospital e as respectivas modalidades de responsabilidade definidas em lei" partiu do fato de que, nas relações hospitalares, o paciente é vulnerável por ser consumidor dos serviços e, perante o médico, é igualmente vulnerável, pois confia sua vida e integridade aos cuidados do profissional.

Assim, o trabalho buscou partir da aferição das características da relação triangular estabelecida entre paciente, médico e hospital para definir quem poderá ser responsabilizado pelos danos causados.

Sob o título "A ata notarial como instrumento precípuo na condução da usucapião extrajudicial", Tatiane Albuquerque de Oliveira Ferreira e Dênio Guilherme Dos Reis fizeram uso do modelo argumentativo, para responder a seguinte indagação: a ata notarial cumpre sua função no procedimento de usucapião extrajudicial? Analisaram os efeitos da ata notarial no procedimento de usucapião fora do âmbito judiciário e concluíram necessidade da eficiência da ata notarial, demonstrando que o tabelião, revestido de fé pública, é capaz de certificar veracidade dos documentos comprobatórios de posse do imóvel a ser usucapido.

Camila Caixeta Cardoso apresentou o ensaio sob o título "A aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extrajudicial", cujo objetivo revelou-se a análise da nova forma de processamento da usucapião pela via extrajudicial, ou seja, por meio de um procedimento que ocorre internamente no ofício de registro de imóveis.

"Um ensaio sobre direito à privacidade e intimidade. você ainda os tem?" Eis um título de indagação. Pois essa indagação foi tema da pesquisa materializada em ensaio da autoria de Milena de Bonis Faria. Que considera que os operadores do direito necessitam de um desdobramento "just in time", para atender os anseios de uma sociedade que se transforma constantemente.

Pastora do Socorro Teixeira Leal e Alexandre Pereira Bonna apresentaram o artigo sob o título "Controle administrativo e preventivo de cláusulas abusivas em contratos de adesão pelo Ministério Público", no qual buscam averiguar se o veto presidencial do art. 54, parágrafo 3º e 5º da lei n. 8.078/90, que no uso da ideia da intenção do legislador configura a impossibilidade de atuação preventiva e administrativa do Ministério Público das cláusulas dos contratos de adesão.

"Dano hedônico: uma compensação civil diante da perda da felicidade em viver" revelou-se um título interessante para o artigo apresentado por Maria Fernanda Miranda Lyra e Marianna dos Santos Coelho Alves que abordaram ideia da dignidade como pressuposto para a felicidade, no direito norte-americano, transportada para a reparação civil. Ali recebe a denominação do dano hedônico e se apresenta como forma de compensação diante de lesão grave ou morte que leve à perda do gozo pela vida, da felicidade em viver.

Por fim, Carlos Alexandre Moraes e Marta Beatriz Tanaka Ferdinandi encerraram as apresentações com o trabalho intitulado "A aplicação da teoria do diálogo das fontes no direito brasileiro", sobre a aplicabilidade da Teoria do Diálogo das Fontes no direito pátrio, como método capaz de conciliar a aplicação de diferentes normas.

Profa. Dra. Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann - UNIRIO/UNESA

Profa. Dra. Ana Thereza Meireles Araújo - UNEB

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 7.3 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicação@conpedi.org.br.

O CONTRATO DE COMPRA E VENDA: SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS ENTRE O SISTEMA LEGISLATIVO BRASILEIRO E PORTUGUÊS DE TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA.

THE BUYING AND SELLING CONTRACT: SIMILITUDE AND DIFFERENCE BETWEEN THE BRAZILLIAN AND PORTUGUESE LEGAL SYSTEMS IN REAL ESTATE TRANSFERENCES.

Rainner Jeronimo Roweder Hudson Franklin Felipetto Malta

Resumo

Com a latente necessidade de interação entre as pessoas a compra e venda se tornou um contrato-chave tutelado pelos ordenamentos jurídicos atuais. Este artigo tem como objetivo analisar a compra e venda de bens imóveis, numa perspectiva de doutrina e legislação comparada, entre os ordenamentos jurídicos brasileiro e português. Analisa-se as facilidades e desafios em cada um dos ordenamentos e aponta-se, criticamente, as principais diferenças conceituais e práticas entre os dois. Utilizou-se a técnica metodológica da comparação de legislação e doutrina para atingir os fins propostos pelo artigo. O texto serve de intróito a um assunto com grande relevo atualmente.

Palavras-chave: Compra e venda, Bens imóveis, Comparação legal, Brasil, Portugal

Abstract/Resumen/Résumé

With this growing need for interaction between people buying and selling has become a key contract tutored by the legal systems. This article analyzes the buying and selling of real estate contract, in the legislation and doctrine perspective, between the Brazilian and Portuguese legal systems. Focused on the challenges and what is better in each country, showing the differences between them. The Legislation and doctrine comparison metodology technic was used to reach the articles goals. The text serves as an introduction to a subject with great relevance nowadays.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Buying and selling, Imobile goods, Compared legislation, Brazil, Portugal

1. INTRODUÇÃO

A interação entre os seres humanos é uma das características mais marcantes da sociedade moderna. Desde os tempos mais primórdios a linguagem desenvolvida e a racionalidade destacou os humanos de outros animais, permitindo assim a criação de sociedades mais desenvolvidas da anteriormente presenciadas.

Tal nível de interatividade e necessidade de troca entre os seres levou a um maior desenvolvimento do ordenamento jurídico como forma necessária para regulação das relações sociais, com isto, o volume de legislação para regular as mais diversas relações jurídicas entre as pessoas foi aumentando, em especial nos ordenamentos seguidores da sistemática do "Civil Law"

Com a compra e venda não foi diferente, a legislação que regula tal contrato é sempre central na teoria dos contratos e tende a ser modelo para outros contratos. Não é a toa que diversos Códigos Civis, como o brasileiro, português, francês e o argentino trazem este como o primeiro contrato a ser regulado. Desde o surgimento da moeda e dos seus sucedâneos mais modernos, como o cheque, as transferências bancárias e o *paypal*, a compra e venda se tornou uma constante na vida moderna, tendo em vista que as pessoas não conseguem produzir todas as suas necessidades de bens e serviços corpóreos e incorpóreos. Com isto, um instituto tradicional e já velho conhecido se tornou pressuposto da vida em sociedade e se modernizou: a forma de transferência de bens ficou mais dinâmica com o e-commerce, as formas de pagamento foram ampliadas, as forma contratual foi alterada com a assinatura digital, dentre outras mudanças.

No entanto, é necessário dizer que nem todas as alterações modernas produziram efeitos positivos, muitos efeitos negativos puderam ser percebidos, como aumento no número de fraudes, cartões clonados e desproteção ao consumidor que adquire bens de uma maneira genérica. Para resolver tais problemas, a legislação manteve determinados bens em uma escala de proteção maior, requisitando formalidades a maior do que os bens em geral. Assim, veículos precisam ser chancelados pela autoridade de trânsito para a sua eficaz transferência e imóveis precisam de forma específica para a sua transferência no âmbito da compra e venda.

Durante a época clássica (de 130 a.C. a 230), a compra e venda era um contrato "pelo qual uma das partes (venditor) se obrigava a transferir para a outra (*emptor*) a posse pacífica de

uma res, enquanto esta se obrigava a dar àquela uma determinada quantia em dinheiro, que recebia a designação de *pretium*" 1

Atualmente, de acordo com Pontes de Miranda, o contrato de compra e venda é negócio jurídico essencialmente bilateral. Na linguagem portuguesa e na brasileira, o nome é expressivo: compra e venda. Noutras línguas, os juristas satisfazem-se com um só termo: *achat, kauf* (compra), *vendita* que, no Brasil, a compra e venda pode ter por objeto tanto a propriedade corpórea como a incorpórea. ²

Percebe-se que o contrato de compra e venda visa transferir um bem de uma pessoa para outra. E esta transferência (presente ou futura) pode se dar no âmbito da posse e da propriedade.

Savigny e Jhering foram os primeiros a tratar a posse de maneira sistematizada. Apesar de suas valiosas contribuições, a posse já era trabalhada desde o Direito Romano, porém, o tratamento dado à posse era desprovido de cientificidade.

Savigny trata da posse como um instituto a ser protegido independente do direito de propriedade. Segundo ele, a posse pode ser derivada de um direito (*jus possidendi*) ou não (*jus possessionis*). A sua teoria é classificada como subjetiva, pois para classificar o possuidor importa a ânimo do possuidor em possuir a coisa como sua. Para ele, posse é a presença simultânea dos elementos, o objetivo e o subjetivo. Em outra palavras: corpus mais *animus domini*. O elemento objetivo é a ostensividade do poder físico sobre a coisa, já o subjetivo é o fato do possuidor ter a coisa como sua. A detenção, na teoria subjetiva de Savigny, é percebida quando a pessoa detém o corpus, mas não possui o elemento anímico.

Noutro giro, Jhering tenta dar um caráter mais objetivo à posse. Para ele, o elemento anímico não traduz uma intenção, mas um fato. O autor, também vislumbra na posse a presença do corpus e do animus, porém para sua teoria não é necessário a presença conjunta desses elementos para configurar a posse. Para Jhering para configurar a posse é necessário que a pessoa aja como normalmente age o proprietário, ou seja, não se cogita a intenção do possuidor.

A propriedade passa a possuir uma íntima ligação com os direitos coletivos. Em suma, cuida-se de um pano de fundo para uma série de normas e atitudes estatais, que vão dar

² MIRANDA, Francisco Pontes de. TRATADO DE DIREITO PRIVADO, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, São Paulo, 1984, Parte Especial, vol. 39, pág. 5

45

¹ VIEIRA CURA, O Fundamento Romanístico da Eficácia Obrigacional e da Eficácia Real da Compra e Venda nos Códigos Civis Espanhol e Português, in BFD, Separata da Stvdia Ivridica, 70, Colloquia-11, Coimbra Editora, Coimbra, 2003, p. 61.

destinação úteis para os bens, que valoriza a desapropriação, que diminui o tempo para usucapião e fomenta condutas que dão utilidade à propriedade.

Hoje, muito se discute sobre a função social da propriedade. A doutrina caracteriza a função social como elemento da propriedade, em que não há propriedade sem destinação jurídica. De acordo o Professor Francisco Cardozo Oliveira, o conceito de propriedade não se completa sem que considerada a função social. Segundo o referido autor

O conceito de propriedade funcionalizada não depende apenas de uma formulação teórica abstrata, sem relação com os valores da realidade social e histórica em que inserido o exercício dos poderes proprietários. A utilidade social do uso da coisa que a funcionalização tutela é valor integrado à concretude do mundo que, obviamente, transcende os limites do conceito. O princípio da função social, portanto, direciona o conceito de propriedade para a recepção de valores ligados à realidade social e histórica em que inseridos a situação proprietária concreta e o conflito entre proprietários e não-proprietários. Através do princípio da função social, supera-se a concepção individualista da propriedade que evolui para a idéia de propriedade que considera a dinâmica da vida em sociedade.³

Não é possível pensar na posse e na propriedade sem considerar o princípio da função social. De acordo com Juventino Gomes " a função social deixa de ser apenas um princípio jurídico para transformar-se em um catalizador da Justiça Social, promovendo a dignidade da pessoa humana." Sabemos que não há um tratamento explícito da função social da posse, mas isto não obsta o seu caráter jurídico. A importância da posse é gigantesca, pois é ela que protege a habitação, a circulação de bens, o trabalho, etc... Ainda de acordo com Juventino essa missão de concretização dos direitos fundamentais, por meio da função social da posse, deverá ser construída interpretativamente, com criatividade, no sentido de implementar a máxima eficácia social, harmonizando o seu exercício com aqueles valores. ⁵

Dessa forma, entendo que as teorias da posse ainda possuem aplicabilidade, mas devem ser observada em conjunto com novos valores da ordem jurídica, como, por exemplo, a função social da posse, disposta nas Leis 8.629/1993 (Reforma Agrária), Lei nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e Lei nº 10.257/2001 (Regula a função social na cidades).

_

³ OLIVEIRA, Francisco Cardozo. Hermenêutica e Tutela da Posse e da Propriedade. Disponível em: http://ead05.virtual.pucminas.br/conteudo/csa/s2k0011a/03_orient_conteudo_6/centro_recursos/documentos/uni d01/unidade_01.pdf. Acesso dia 25/10/2016 às 23:30 hr.

⁴ MIRANDA FILHO, Juventino Gomes de. A Função Social da Posse in Estudos Avançados da Posse e dos Direito Rais. Belo Horizonte: Del Rey, 2010

⁵ IDEM

A propriedade, especialmente a imobiliária, possui diversas características e peculiaridades que a tornam um instituto próprio de direito privado com traços públicos, em especial quando se configuram como direitos fundamentais.

Os direitos fundamentais são, segundo o ilustre professor José Afonso da Silva, "aquelas prerrogativas e instituições que o Direito Positivo concretiza em garantias de uma convivência digna, livre e igual de todas as pessoas" 6

Esses direitos foram concebidos com o intuito de limitar os poderes estatais frente aos indivíduos, especialmente os direitos fundamentais de primeira geração. Mas, eles não pararam por aí.

Os direitos fundamentais, são em linhas gerais, tradicionalmente classificados em três dimensões ou ondas: 1- os de primeira dimensão ligados à garantia da liberdade; 2- os de segunda dimensão que são direitos sociais provisionados pelo Estado e 3- os em favor da meta individualidade. Alguns autores, como o ilustre Pedro Lessa, consideram os direitos ligados a existência do ser humano como de quarta dimensão, a exemplo da clonagem e a pesquisa com células tronco embrionárias. Todas estas dimensões estão, em princípio, voltadas à relação Estado-indivíduo, mas o alcance destas normas não é limitado a esta relação. A ementa acima, por exemplo, é um grande exemplo da relação entre direitos individuais e relações privadas, em que o tratamento isonômico deve ser dado a todos, segundo os ditames do devido processo legal.

No caso os direitos fundamentais, os princípios constitucionais serviram como limite a autonomia privada, devendo as associações e particulares em atos privados respeitarem, assim como os tribunais, o contraditório e o devido processo legal, este é o atual entendimento do STF que em julgado relatado pela ex-Ministra do STF Ellen Gracie nos informa que:

"A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria Constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas, em tema de liberdades fundamentais" 7

Atendendo ao enunciado entendo que a teoria adotada foi a baseada no Estado Democrático de Direito que dá eficácia horizontal aos direitos fundamentais. A decisão parece

-

⁶ SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros, 21ª ed, 2010.

⁷ STF. RE 201819 / RJ Relator (a): Min. ELLEN GRACIE. Julgado em 11/10/2005.

a mais adequada ao momento de valorização da constituição e forte presença do constitucionalismo em que nós vivemos, pautando-se sempre no principio da justiça.

O objetivo do presente artigo é fornecer uma comparação entre o regramento jurídico do contrato de compra e venda de bens imóveis no Brasil e em Portugal, que por grande influxo de pessoas que migram entre as duas nações revela-se socialmente necessário, revelando a justificativa do presente trabalho.

Conforme demonstrado, a transação da propriedade pela compra e venda possui muitas ramificações. O foco deste artigo será a analise da legislação brasileira e portuguesa no que diz respeito a propriedade imobiliária, tendo como objetivo específico demonstrar a necessidade de escrituração e registro dos atos para aperfeiçoamento do contrato de compra e venda, bem como, como objetivos secundários, a demonstração de outras diferenças entre os ordenamentos jurídicos. Assim, a legislação e doutrina do Brasil e de Portugal foram utilizadas no artigo para evidenciar como se dá a transmissão imobiliária em ambos ordenamentos.

Trata-se de um projeto de um artigo interdisciplinar com a coordenação das disciplinas de Direito Civil, Direito Constitucional e comparação de Leis e jurisprudência. Todas estas tocam, de certa maneira, o tema do artigo. O raciocínio predominante será dedutivo, considerando que uma especificidade subordina-se a uma regularidade geral. Será uma pesquisa do tipo jurídico-exploratória e histórico-jurídico.

2 A COMPRA E VENDA

Como já mencionado o contrato de compra e venda visa a transferência de bens. No Brasil, o contrato de compra e venda é muito bem definido pela doutrina, legislação e jurisprudência.

Segundo o vetusto pesquisador brasileiro Caio Mario Pereira (2005), o contrato de compra e venda é aquele em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) o domínio de uma coisa corpórea (imóvel, móvel e semovente) e incorpórea (valor cotado em bolsa, direito de invenção, crédito, direito de propriedade literária, científica ou artística), mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente, como cheque, duplicatas, letra de câmbio, nota promissória ou títulos da dívida pública (CC, art.

481). Assim, no Brasil, a compra e venda atua na esfera obrigacional, sendo que, em regra, para obter efeitos reais são necessários outros atos subsequentes.

Já na perspectiva da doutrina portuguesa a compra e venda pode ser conceituada, segundo Antunes Varela, como "o acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade (oferta ou proposta, de um lado; aceitação, do outro), contrapostas mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses"⁹

As legislações brasileiras e portuguesas se aproximam muito na conceituação da compra e venda e se diferencia em outros. De acordo com o artigo 481 Código Civil brasileiro de 2002, pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. Já no âmbito da legislação portuguesa, compra e venda era tida no artigo 1544º do Código de Seabra como sendo "aquelle, em que um dos contrahentes se obriga a entregar certa cousa, e o outro se obriga a pagar por ella certo preço em dinheiro" (SIC). Nos dias de hoje, a compra e venda encontra-se regulada nos artigos 874º a 939º, pertencentes ao livro I; título II; capítulo I do Código Civil de 1966, e é conceituada como 'Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço", nos termos do artigo 874 do citado Código. A legislação portuguesa traz ainda que a compra e venda tem como efeitos essenciais: a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; b) A obrigação de entregar a coisa; c) A obrigação de pagar o preço. – Artigo 879.º do Código Civil.

Diz-se que a compra e venda é um contrato real quanto ao efeito já que, salvas as exceções previstas na lei, a constituição ou transferência do direito, dá-se por mero efeito do contrato – cfr. art. 408° n°1. do Código Civil.

No Brasil, a conformidade com o Direito urbanístico deve estar presente para a completude de efeitos da compra e venda sem infrações. A efetividade da legislação urbanística depende, assim como diversas normas do ordenamento jurídico brasileiro, depende de diversos fatores. Apontamos como primeiro fator de empecilho a regulação urbana o fato de a legislação ser tardia. O preço para desapropriar determinadas áreas hoje é muito superior ao de 30 anos atrás. A demora na implantação deste tipo de política gera graves problemas e é afeta a outras áreas que não a moradia, como por exemplo, o transporte urbano. Cidades como Nova Iorque e Londres estão um passo a frente do Brasil, pois, de maneira geral, realizaram este tipo de política em prática a mais tempo, por isto encontramos

-

⁸ PEREIRA, C.M. Instituições de Direito Civil. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. v.3.

⁹ ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, vol. I, 10ª edição, revista e atualizada Almedina, Coimbra, 2000, p. 212.

uma extensão infinitamente maior de linhas de metrô e bairros residenciais e comercias já fixados. Ressalte-se, entretanto, que o fato deles terem realizado esta política a mais tempo, não os isenta de problemas urbanos com moradia. Eles enfrentam problemas diferentes, como, o preconceito de morar certas pessoas no mesmo prédio e até no mesmo bairro, estabelecendo verdadeiras quotas para negros, hispânicos e outras minorias em determinados locais.

De acordo com Darci Bessone a compra e venda só é de fato concretizada com o registro, ligando-se a eficácia real e a obrigacional. Para ele, a compra e venda não está somente no plano dos negócios consensuais, mas somente também integra e dá substância ao plano real. Logo, pode ser que esteja mais ligada aos direitos reais do que aos obrigacionais. ¹⁰

Feitas tais conceituações, percebe-se que o sentido de troca de propriedade de bens e interação entre as pessoas ainda permanece no conceito da compra e venda. No capítulo a seguir serão brevemente identificados quais são e como é o tratamento jurídico dos bens imóveis no Brasil e em Portugal.

2.1 Os bens imóveis

Tudo aquilo que não pode se mexer é imóvel. 1. Sem movimento; parado, imoto. 2. Fig. Não mudado; imutável, não mutável. ~ V. *bens imóveis*, *festa* — e *motor* —. Substantivo masculino. 3. Bem que não é móvel, como terras, casas, etc.4. P. ext. Prédio, edifício, casa. Está é a definição do dicionário de Língua Portuguesa Aurélio¹¹. No entanto, as definições jurídicas de bens imóveis podem ir além da linguística.

O Código Civil brasileiro de 2002, vai ilustrar no corpo dos artigos 79 a 81 que são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. Assim também, menciona Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, dizendo que pertencem a esta categoria "o solo com a sua superfície os seus acessórios e adjacências naturais". Como exemplo o subsolo, as árvores (quando separadas do solo são consideradas bens móveis), os frutos pendentes (quando separados são considerados bens imóveis), o espaço aéreo. 12 A legislação brasileira tece ainda que se consideram imóveis para os efeitos legais: I - os direitos

¹⁰ BESSONE. DARCY. Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 103.

¹¹ AURÉLIO, Dicionário. Disponível em: https://contas.tcu.gov.br/dicionario/home.asp consulta feita no dia 28/10/2016 às 20:30

reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta. Continua a conceituação dos imóveis ao esclarecer que não perdem o caráter de imóveis: I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem. O Antigo Código Civil brasileiro (Código Civil de 1916) trazia classificação diferente para os bens imóveis, tratando-os como a) Imóveis por natureza; b) Imóveis por acessão física artificial ou industrial; c) Imóveis por acessão intelectual ou destinação do proprietário e d) Imóveis por determinação legal.

O Legislador Civil de Portugal parece ter preferido utilizar de uma lista para configurar quais seriam os bens imóveis. No artigo 204 do Código Civil Português ficou a seguinte definição 1. São coisas imóveis: a) Os prédios rústicos e urbanos; b) As águas; c) As árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo; d) Os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores; e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. 2. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro. 3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência. No entanto, deve-se juntar a esta leitura para uma conceituação completa a disposição do artigo seguinte (205) que ao definir os bens móveis estabelece que são móveis todas as coisas não compreendidas no artigo anterior. E que às coisas móveis sujeitas a registo público é aplicável o regime das coisas móveis em tudo o que não seja especialmente regulado.

Com isto, definiram-se os imóveis e por exclusão ficaram também definidos os bens móveis. No capítulo a seguir trata-se da transferência dos bens imóveis no Brasil e em Portugal.

3 A TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA NO BRASIL E EM PROTUGAL

-

¹² GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona, *Novo Curso de Direito Civil, Parte Geral*, 8º edição. Volume 1. Saraiva. São Paulo, 2007

¹³ BRASIL. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil brasileiro.

¹⁴ PORTUGAL. DECRETO-LEI Nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966. CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (Actualizado até à Lei 59/99, de 30/06)

Atualmente as grandes cidades são formadas por grandes prédios. O desenvolvimento urbano conduziu a uma necessidade se aproveitar melhor os espaços públicos em grandes aglomerações de pessoas. Assim, o contorno das cidades foi se alterando e jogando o olhar do observador para cima, onde as pessoas moram, trabalham e se divertem. O solo passa a ser somente a base dos imóveis que se verticalizaram, formando novas cadeias imobiliárias verticais.

De acordo com notícia veiculada no jornal "O Globo", em 26/07/2016, que demonstra o rápido crescimento das construções imobiliárias no Brasil, Um levantamento da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) mostra que, de janeiro a maio, o número de novas unidades em construção no país chegou a 5,7 mil, uma alta de 24,7% na comparação com igual período de 2015. Há casos de construtoras em que o aumento de lançamentos chegou a 72%. ¹⁵

O ordenamento jurídico brasileiro, para dar mais segurança às operações imobiliárias, estabelece, no artigo 108 do Código Civil que 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. Com isto, diferentemente de um bem móvel qualquer, como uma mesa ou um computador, em que não há forma própria de transferência, para se transferir bens imóveis é necessária a lavratura de escritura pública. Por isto, diz-se que o contrato de compra e venda de bens imóveis é um contrato formal ou de forma prescrita.

O tabelião de notas ou notário possui a competência para a lavratura de escrituras públicas, conforme o artigo 7º da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, conhecida como a Lei dos Notários e Registradores e dispõe das seguintes atribuições:

"Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I – lavrar escrituras e procurações públicas;

II – lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III – lavrar atas notariais;

IV – reconhecer firmas;

V – autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos

_

¹⁵ RIBEIRO, Ana Paula. Número de novos imóveis cresce 24,7%, e o de lançamentos, até 72%. Em http://oglobo.globo.com/economia/numero-de-novos-imoveis-cresce-247-o-de-lancamentos-ate-72-19784138 Consulta feita no dia 24/10/2016 às 20:30

notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato." ¹⁶

No entanto, muitas normas relativizam o citado artigo, como o que disposto no art. 1º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sobre o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), e foi instituída para "estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda"¹⁷, que permite a realização de negócios imobiliários diretamente através de instrumento particular, normalmente intermediados por membros do sistema financeiro (bancos) sem necessitar de escritura pública.

Uma vez lavrada a escritura ou escrito o contrato ainda resta um ato para se configurar a transferência da propriedade imobiliária: o registro do título (escritura ou contrato) no Cartório de Registro de Imóveis competente. Assim, após o recolhimento de eventuais impostos e registrado o título está transferida a propriedade e os demais direitos reais, nos termos do artigo 1227 do Código Civil brasileiro.¹⁸.

Os efeitos do registro no Cartório de Registro de imóveis no Brasil não se circunscrevem ao já dito anteriormente. Segundo Vitor Kumpel, são três os efeitos fundamentais dos registros de imóveis: o constitutivo, comprobatório e publicitário:

-Para regular a nova ordem jurídica, sucedeu-se ao Código Civil/1916 o decreto 12.343, de 3/1/1917, que deu instruções para a execução dos atos dos registros instituídos pelo Código Civil, atribuindo-se ao Registro de Imóveis a inscrição e transcrição ou averbação:

-dos títulos translativos da propriedade (art. 531), para aquisição (art. 530, n. I) ou extinção (art. 589, § 1°) do domínio, dos constitutivos de direitos e ônus reais (arts. 674, 676 e 810), para sua eficácia contra terceiros, e do ato da instituição do bem de família (arts. 71 e 73.)

-dos julgados e sentenças: I, nas ações divisórias, pondo termo à "indivisão", e, nos inventários, adjudicando bens a credores da herança (art. 532, ns. I e II); II, declaratórias da posse por usucapião (arts. 550 e 698); III, das do desquite, nulidade ou anulação do casamento (art. 267, ns. I e II), ou restabelecimento da sociedade conjugal (art. 323), e separação do dote (art. 309, parágrafo único).

¹⁷ BRASIL. LEI N° 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964. Vide Lei 8.692, de 1993. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

53

¹⁶ BRASIL. LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)

¹⁸ Art. 1227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247)

-das convenções antenupciais (art. 261).

-das arrematações ou adjudicação em hasta publica (art. 4.532, n. III), e demais atos subordinados ao registro, como solenidade da sua forma extrínseca¹⁹

Assim, percebe-se que os serviços extrajudiciais no Brasil funcionam como uma Longa Manus do Estado, auxiliando nas atividades públicas que não envolvem o litígio.

Em Portugal, noutro giro, a transferência imobiliária possuiu algumas diferenças com o sistema brasileiro.

Nota-se que a principal diferença entre os sistemas brasileiro e português é que o aperfeiçoamento da compra e venda imobiliária se dá após a lavratura da escritura em Portugal, tendo em vista o efeito real do contrato de compra e venda em terras lusitanas. Já no Brasil, ainda se faz necessário o registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente para que os efeitos reais se concretizem.

As escrituras públicas também são da essência dos contratos de compra e venda em Portugal, condicionando a sua validade a lavratura da escritura pública, nos termos do artigo 875° do Código Civil Português. Na verdade, diversos atos dependem de escritura pública em Portugal, como, a constituição de hipoteca (art. 714°), consignação voluntária (art. 660°), cessão de créditos hipotecários (art. 578°), promessa de compra e venda com eficácia real (art. 413°), doação de imóveis (art. 947°), alguns arrendamentos (1029°), o mútuo com valor superior a 20000 euros (art.1143°), a renda perpétua (art. 1232°), dentre outros.

Percebe-se que os notários em Portugal possuem uma grande plêiade de funções atribuídas pela legislação civilista. Com isto, esta figura possui grande importância no ordenamento jurídico português, revelada pelo artigo 1º e seguintes do Estatuto do Notariado Português, que estabelece que o notário é o jurista a cujos documentos escritos, elaborados no exercício da sua função, é conferida fé pública. 2 - O notário é, simultaneamente, um oficial público que confere autenticidade aos documentos e assegura o seu arquivamento e um profissional liberal que actua de forma independente, imparcial e por livre escolha dos interessados. 3 - A natureza pública e privada da função notarial é incindível. No território da República Portuguesa há uma classe única de notários. O notário está sujeito à fiscalização e acção disciplinar do Ministro da Justiça e dos órgãos competentes da Ordem dos Notários. Função notarial 1 - Compete, em

_

¹⁹ KUMPEL. Vitor. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrais. São Paulo: Migalhas 2016, p. 02.

geral, ao notário redigir o instrumento público conforme a vontade dos interessados, a qual deve indagar, interpretar e adequar ao ordenamento jurídico, esclarecendo-os do seu valor e alcance. 2 - Em especial, compete ao notário, designadamente: a)Lavrar testamentos públicos, instrumentos de aprovação, depósito e abertura de testamentos cerrados e de testamentos internacionais; b)Lavrar outros instrumentos públicos nos livros de notas e fora deles; [...]²⁰

Com isto, diferentemente do que ocorre no Brasil, a figura do advogado é muito comum no ato de compra e venda de imóveis em Portugal, como reforço da segurança jurídica já que o procedimento em duas etapas (lavratura e registro da escritura em serviços de notas e registros) não ocorre.

O Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), figura similar ao brasileiro Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), possui alíquota variável em de acordo com o valor do bem adquirido, com variações de vão de 0% para imóveis de até 92.407 euros até 8% para imóveis de 574.543 euros ou mais . Segundo o Código Municipal deste imposto (CIMT), o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), que substitui o imposto municipal de sisa, continua a incidir sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade sobre imóveis e das figuras parcelares desse direito, podendo estes direitos transmitir-se se sob diversas formas ou ocorrer na constituição ou extinção de diversos tipos de contratos.²¹ A figura brasileira é nitidamente diferente tendo em vista que o STF editou a súmula 656 que proíbe a progressividade do ITBI no Brasil.

Após o recolhimento dos impostos e lavratura do ato público ocorre um registro de mera publicidade dos atos já feitos e transmitidos no registo de propriedade junto a Conservatória do Registo Predial e Administração Fiscal, assegurando que terceiros possam conhecer da situação jurídica translativa da propriedade imobiliária em Portugal. Este registro, diferentemente do Brasil, não transfere a propriedade do imóvel que já ocorreu no ato notarial.

Em Portugal, um fenômeno ocorre com muita recorrência que é a compra de imóveis por empresas offshore, regida e modificada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, haja vista as facilidades encontradas neste tipo de transação e por muitos estrangeiros possuírem imóveis

²¹ PORTUGAL. Código do Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de bens imóveis. Lei 7-A de 2016. Disponível em: http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/3585A626-43F1-4CF0-AE19-EC17E6455505/0/CIMT.pdf
Acesso em 12/05/2017 às 14:50

²⁰ PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 26/2004. Estatuto do Notariado Portugues.

de veraneio e lazer neste país. A tributação na compra de imóveis por pessoas jurídicas é suavizada e algumas obrigações principais e acessórias que pessoas físicas teriam não são objeto de responsabilidade das aquisições de pessoas jurídicas. Segundo notícia do portal de reportagens imobiliárias Justlanded, Algumas das vantagens da compra de imóveis através de pessoas jurídicas em Portugal incluem:

> 1)Evitar (na maioria dos casos) de SISA (transferência fiscal), e registo notarial e encargos sobre venda de um imóvel. SISA, legal, notarial e registro taxas podem chegar a atingir, bem como 15 por cento do valor de uma propriedade.

> 2)A facilidade da venda do imóvel, que simplesmente envolve transferência de propriedade da empresa acções comprador. Isto também evita as longas e dos procedimentos que são necessários para se registrar um título em Portugal, resultando em menores taxas legais. Evitar locais de herança impostos sobre a propriedade, incluindo qualquer responsabilidade potencial de dupla tributação. (sic)

> 3) A facilidade de transferência de herdeiros, em caso de falecimento do proprietário e evitação de sucessão leis locais, o que pode indicar a quem deve passar a propriedade. Um certo número de pessoas (por exemplo, em uma família) pode ser parte proprietários, cada titular de um número de ações, ou um casal pode possuir uma propriedade como uma joint arrendamento (o que não é reconhecida em Portugal) e sobre a morte de qualquer um parceiro Simples transferência de suas partes pode ser efectivada. As ações de uma empresa offshore podem ser utilizados para garantir um empréstimo para a compra do imóvel. As ações são imputados ao banco em troca de um empréstimo igual a uma percentagem do valor do imóvel. (sic)

> 4)Confidencialidade (o comprador pode permanecer anônimo), activo protecção e de responsabilidade limitada.²

No Brasil, apesar de oferecimento de algumas facilidades na transferência imobiliária para pessoas jurídicas, como a imunidade constitucional do ITBI nos atos de decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil, por força do § 2º, I, do i art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, não há maiores vantagens tendo em vista o grande

https://www.justlanded.com/portugues/Portugal/Guia-Portugal/Propriedades/Compra-atraves-de-uma-empresaoffshore

²² JUSTLANDED. Compra através de uma empresa offshore. Quais são as vantagens? Notícia veiculada no JustLanded.PT em 02/02/2017. Disponível em:

potencial de lavagem de dinheiro e ocultação patrimonial que estas transferências podem ter e envolvem.

Na esteira do Direito Supranacional, ocorre em Portugal uma interligação do sistema de Notas e Registros por intermédio do ELRA (European Land and Registry Association). Tal associação, criada em 2004, representa os interesses em registro predial no âmbito da união europeia. De acordo com o Ministério da Justiça de Portugal a ELRA (Associação Europeia de Registo Predial) tem por objetivo sublinhar e defender a importância do registo predial na Europa, assim como o papel determinante da informação constante deste registo, em matéria de propriedade e direitos sobre imóveis, como ferramenta fundamental para o progresso e a segurança do comércio jurídico ao nível internacional. Da mesma forma, a ELRA está fortemente empenhada em defender o registo predial na Europa, em cooperação com as instituições da UE. Apesar das normas que regem os sistemas de registo predial serem determinadas, em regra, pela lei do local da situação dos imóveis, no presente momento na evolução do Direito da União Europeia o papel destes sistemas não deve ser ignorado, pois constituem instrumento fundamental para o bom funcionamento das liberdades básicas da União Europeia.²³ Assim, ocorre a proteção da publicidade imobiliária para além das fronteiras de Portugal, corroborando com a tentativa de unidade e formação de uma nação europeia, distante da realidade brasileira.

Em Portugal, o poder de dispor de um bem possui especial relevância no âmbito dos direitos reais. Segundo Orlando de Carvalho, quem não tem o poder de dispor nada pode transmitir e aquele que com ele contratou nada podia obter, de acordo com o conhecido princípio "nemo plus juris transferre potest quam ipse habet".. Quem adquiriu a domino, ainda que não tenha transcrito, é sempre preferido a quem adquire a non domino, se bem que o seu título se torne público.²⁴ Assim, somente aquele que adquire pode transmitir, não sendo admitidos saltos na cadeia dominial. Ideia semelhante acontece no Brasil, com o princípio registral da especialidade subjetiva, que requer que a cadeia de proprietários esteja completa, não admitindo, assim como em Portugal, a venda a *non domino*. No Brasil, entretanto, um sistema interligado entre as unidades da federação possui destaque no trato da averiguação da disponibilidade imobiliária, denominada de Central Nacional de Indisponibilidade – CNID, criada pelo Provimento Nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de

_

Acesso 10/05/2017 às 14:30

²³ PORTUGAL. Ministério da Justiça. Disponível em: http://www.in.mj.pt/IRN/sections/irn/a_registral/registo-predial/docs-predial/associacao-europeia-de/

Justiça e se destina a integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por Magistrados e por Autoridades Administrativas.

Assevere-se, por fim, que mais um ponto de convergência entre os ordenamentos jurídicos do Brasil e de Portugal refere-se ao contrato de promessa de compra e venda. Em ambos os ordenamentos, tal contrato possui grande utilização prática. Em Portugal, conforme nos ensina Mario Julio de Almeida Costa, "os contratos de promessa, em princípio, possuem eficácia obrigacional. Todavia, assiste-se as partes a possibilidade de atribuir eficácia real a contratos, públicos ou particulares, de transmissão de bens móveis ou imóveis sujeito a registro."²⁵ Para isto, basta que as partes atestem data para a elaboração do contrato subsequente, reconheçam presencialmente a sua assinatura e levem o contrato a registro. Ligeiramente diferente, no Brasil, o contrato, público ou particular, deve ser irretratável para possuir eficácia real, nos termos do art. 1.417 do CC/02 e levado a registro para possuir eficácia real.

²⁴ CARVALHO. Orlando de. Terceiros para efeito de Registo. ,1º ed. Coimbra: Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, vol. LXX, pág. 102

²⁵ COSTA. Mario Júlio de Almeida. Contrato de Promessa: síntese do regime actual. 1ª. Ed. Lisboa: Almedina. 2007, p. 121

4 CONCLUSÃO

Foi demonstrado neste artigo como se dá o tratamento jurídico dos bens imóveis no Brasil e em Portugal. Após a conceituação da compra e venda e dos bens móveis em ambos ordenamentos jurídicos foi feita uma análise de como é a transferência de bens imóveis em ambos países. Foram demonstradas, além das diferenças do sistema de notas e registros, questões tributárias divergentes, semelhanças relativas à promessa de compra e venda, disponibilidade do imóvel e a interligação do sistema de Portugal com a união europeia. Foram demonstradas também as facilidades em Portugal para compre e venda de imóveis para pessoas jurídicas.

Fica como conclusão que a principal diferença entre os sistemas brasileiro e português é que o aperfeiçoamento da compra e venda imobiliária se dá após a lavratura da escritura em Portugal, tendo em vista o efeito real do contrato de compra e venda em terras lusitanas. Já no Brasil, ainda se faz necessário o registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente para que os efeitos reais se concretizem, criando-se um distanciamento entre a eficácia real e obrigacional. Sem a intenção de demonstrar qual sistema é melhor, foi feita uma comparação da percepção dos bens e de sua transferência em ambos os ordenamentos estudados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTUNES VARELA, **Das Obrigações em Geral**, vol. I, 10^a edição, revista e atualizada Almedina, Coimbra, 2000, p. 212.

BESSONE. DARCY. **Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio**. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 103.

BRASIL. **LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)

BRASIL. LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964. Vide Lei 8.692, de 1993. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

CARVALHO. Orlando de. **Terceiros para efeito de Registo**. ,1° ed. Coimbra: Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, vol. LXX, pág. 102

COSTA. Mario Júlio de Almeida. **Contrato de Promessa: síntese do regime actual**. 1ª. Ed. Lisboa: Almedina. 2007.

JUSTLANDED. Compra através de uma empresa offshore. Quais são as vantagens? Notícia veiculada no JustLanded.PT em 02/02/2017. Disponível em:

https://www.justlanded.com/portugues/Portugal/Guia-Portugal/Propriedades/Compra-atraves-de-uma-empresa-offshore

Acesso 10/05/2017 às 14:30

KUMPEL. Vitor. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrais. São Paulo: Migalhas 2016, p. 02.

MIRANDA FILHO, Juventino Gomes de. A Função Social da Posse in Estudos Avançados da Posse e dos Direito Reais. Belo Horizonte: Del Rey, 2010

OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Hermenêutica e Tutela da Posse e da Propriedade**. Disponível em:

http://ead05.virtual.pucminas.br/conteudo/csa/s2k0011a/03_orient_conteudo_6/centro_recurs os/documentos/unid01/unidade_01.pdf. Acesso dia 25/01/2017 às 23:30 hr.

PEREIRA, C.M. Instituições de Direito Civil. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. v.3.

PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 26/2004. Estatuto do Notariado Portugues.

PORTUGAL. **DECRETO-LEI Nº 47 344**, de 25 de Novembro de 1966. CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (Actualizado até à Lei 59/99, de 30/06)

PORTUGAL. Código do Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de bens imóveis. Lei 7-A de 2016. Disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/rdonlyres/3585A626-43F1-4CF0-AE19-EC17E6455505/0/CIMT.pdf
Acesso em 12/05/2017 às 14:50

PORTUGAL. Ministério da Justica. Disponível em:

 $\underline{\text{http://www.in.mj.pt/IRN/sections/irn/a_registral/registo-predial/docs-predial/associacao-europeia-de/}$

Acesso em 12/05/2017 às 18:30

RIBEIRO, Ana Paula. **Número de novos imóveis cresce 24,7%, e o de lançamentos, até 72%.** Em http://oglobo.globo.com/economia/numero-de-novos-imoveis-cresce-247-o-de-lancamentos-ate-72-19784138 Consulta feita no dia 24/10/2016 às 20:30

SILVA, José Afonso. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros, 21^a ed, 2010.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 201819 / RJ Relator (a): Min. ELLEN GRACIE. Julgado em 11/10/2005.

MIRANDA, Francisco Pontes de. **TRATADO DE DIREITO PRIVADO**, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição, São Paulo, 1984, Parte Especial, vol. 39, pág. 5

VIEIRA CURA, **O Fundamento Romanístico da Eficácia Obrigacional e da Eficácia Real da Compra e Venda nos Códigos Civis Espanhol e Português**, in BFD, Separata da Stvdia Ivridica, 70, Colloquia-11, Coimbra Editora, Coimbra, 2003, p. 61.