PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA EM MINAS GERAIS
Faculdade Mineira de Direito
Unidade São Gabriel

Gabriela Efigênia Alves da Cruz

A VENDA DE IMÓVEL DE POSSE POR MEIO DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E OS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Belo Horizonte
2021

Gabriela Efigênia Alves da Cruz

A VENDA DE IMÓVEL DE POSSE POR MEIO DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E OS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Monografia apresentada à Faculdade Mineira de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais como requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Daniella Bernucci Paulino

Belo Horizonte

2021

Gabriela Efigênia Alves da Cruz

A VENDA DE IMÓVEL DE POSSE POR MEIO DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E OS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Monografia apresentada à Faculdade Mineira de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais como requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito.

_____

Daniella Bernucci Paulino

_____

___ de junho de 2021

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, que me estimula diariamente a ser a melhor versão de mim. À minha mãe Dilce pelo suporte emocional e apoio incondicional. À minha irmã, Bárbara, pelas críticas construtivas. À minha avó, Ana, pelas palavras de incentivo que tanto me tranquilizam. Ao meu pai e minha irmã, Roberto e Heloisa (*in memoriam*), que sempre me influenciaram positivamente. Aos meus amigos, Isabela, Heloisa, Washington e Marina por me acompanharem nesse desafio que é concluir uma graduação e à Jessica, por me ajudar na revisão e edição do trabalho. À todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste trabalho.

RESUMO

Este estudo foi realizado com o objetivo principal de contextualizar o uso do contrato de cessão de direitos possessórios, uma vez que, apesar de trabalhado na graduação, percebe-se que os livros de direito imobiliário de grande circulação não o abordam com o destaque merecido. O contrato é importante devido ao fato de que a maioria dos imóveis brasileiros encontram-se em situação de imóvel de posse, de forma que estima-se que 50% das transações imobiliárias envolvem imóveis de posse, conforme explicado por advogados da área de direito imobiliário. Para tratar da questão apontada foi realizada pesquisa bibliográfica e jurisprudencial para que fosse colecionada a maior quantidade de informação prática sobre o assunto. Essa pesquisa mostrou que, por vezes, os contratos são confundidos entre si, fato que não deve ocorrer, sob pena de prejuízo de uma das partes. Para esclarecer sobre o assunto, primeiro foram apresentados os conceitos de posse, propriedade, imóvel de posse e usucapião, em suas diferentes modalidades. Depois, uma vez que os conceitos essenciais à compreensão do assunto foram devidamente explicados, foi explicado e contextualizado o uso de cada instrumento, destacando as diferenças entre o contrato de cessão dos direitos possessórios e o contrato de compra e venda, bem como relacionando a situação mais adequada para o uso de cada um dos instrumentos mencionados. Posto que o objeto central do trabalho é o contrato de cessão de posse, optou-se também por explicar as cláusulas essenciais do contrato, baseando-se na análise de um modelo do instrumento de cessão de posse, o qual foi transcrito para o Anexo 1. Com isso, fica claro que existe a possibilidade de venda da posse, mas ela deve ocorrer por meio do contrato de cessão dos direitos possessórios, o qual consiste na forma correta de transmissão de um imóvel de posse.

Palavras-chave: Contrato de Cessão dos Direitos Possessórios. Contrato de Compra e Venda. Direito das Coisas. Imóvel de Posse.

ABSTRACT

This study was conducted with the main objective of contextualizing the use of the contract of assignment of possessory rights, since, despite being a contract already in use, it is perceived that the widely circulated books on real estate law do not address it with the emphasis it deserves. The contract is important due to the fact that most Brazilian real estate is in a possession situation, so that it is estimated that 50% of real estate transactions involve property of possession, as explained by lawyers in the area of real estate law. To address the issue pointed out, a bibliographical and jurisprudential research was carried out in order to collect the largest amount of practical information on the subject. This research has shown that, sometimes, the contracts are confused with each other, a fact that should not occur, under pain of harming one of the parts. To clarify on the subject, first the concepts of possession, ownership, property of possession and usucaption, in their different modalities, were presented. Then, once the essential concepts to the understanding of the subject were duly explained, the use of each instrument was explained and contextualized, highlighting the differences between the contract for the assignment of possessory rights and the purchase and sale contract, as well as relating the most appropriate situation for the use of each of the instruments mentioned. Since the main object of this work is the assignment of possession contract, we also decided to explain the essential clauses of the contract, based on the analysis of a model of the assignment of possession instrument, which was transcribed to Exhibit 1. Therefore, it is clear that the possibility of selling possession exists, but it must occur by means of an assignment of possession contract, which consists in the correct form of transmission of a property of possession.

Keywords: Contract for assignment of Possessory Rights. Purchase and Sale Contract. Property Law. Property of Possession.

Sumário

1. Introdução.....8
2. Direitos Reais.....10
   2.1 Propriedade.....11
      2.1.1 A função social da propriedade.....13
   2.2 Posse.....14
      2.2.1 Teorias Possessórias.....15
      2.2.2 A função Social da Posse.....17
      2.2.3 Classificação da Posse.....18
3. A escritura pública de registro de imóveis como instrumento para a transmissão da propriedade.....22
4. O Registro de Imóvel.....25
5. O Imóvel de Posse.....26
6. A possibilidade da venda da posse.....27
   6.1 O contrato de cessão dos direitos possessórios.....28
   6.2 Descrição dos elementos do contrato de cessão dos direitos possessórios.....29
7. A Usucapião como forma de regularização de imóvel de posse.....32
8. Análise de Jurisprudência acerca do contrato de cessão de direitos possessórios e da escritura pública.....36
9. Disposições finais.....42

Referências Bibliográficas.....44

Anexo 1.....48

1. Introdução

A posse é um bem jurídico tutelado que constitui um estado de fato e de poder socioeconômico sobre a coisa, de forma que pode ser objeto de transação onerosa ou gratuita. Entende-se que a propriedade é um direito real que garante o poder de usar, gozar, dispor e reivindicar de quem injustamente detenha ou possua o seu bem, enquanto a posse é um direito autônomo e especial. Dito isso, resta clara a possibilidade de que o possuidor não seja o proprietário de um bem. Tal condição pode decorrer de diversos fatores, os quais estão elencados no presente trabalho, por exemplo: a situação na qual o posseiro adquire a propriedade do real dono, porém através de título que não possibilita a transferência de direitos de propriedade no Registro de Imóveis.

A maioria das pessoas não detêm conhecimento jurídico e imobiliário sobre todos os passos necessários para formalizar, perante o cartório, a propriedade de um imóvel, de forma que muitas vezes pensa-se deter a propriedade de um imóvel quando na verdade detêm-se apenas a posse. Assim, considerando as condições reais de um imóvel, o trabalho analisa as medidas mais adequadas a serem adotadas para regularizar a situação do imóvel em cada situação apresentada, especialmente a possibilidade de venda ou cessão da posse, analisando-se as consequências de tal ação, de forma comparativa com a venda da propriedade, nos seus aspectos jurídicos teóricos e práticos, através de uma análise doutrinária, legislativa e jurisprudencial.

Este trabalho organiza-se em oito capítulos. O primeiro capítulo pretende apresentar e conceituar os termos essenciais para a compreensão da questão, quais sejam posse e propriedade, bem como elementos inerentes a eles que serão utilizados no decorrer do trabalho. O segundo capítulo apresenta a escritura pública de registro de imóveis como instrumento hábil para a transmissão da propriedade, descrevendo a legislação que rege essa escritura pública, bem como os procedimentos e requisitos que devem ser observados. O terceiro capítulo trata do Registro de Imóvel, apresentando-o como o ato solene que transfere definitivamente a propriedade. No quarto capítulo, realiza-se a conceituação de imóvel de posse, para posteriormente, no quinto capítulo, discorrer sobre a possibilidade da venda da posse, a qual terá efeitos jurídicos apenas quando realizada por meio do instrumento

adequado, o qual é o contrato de cessão dos direitos possessórios. O mencionado contrato é descrito de forma detalhada em um subtópico do referido capítulo.

Após, no sexto capítulo, apresentam-se as diferentes modalidades de usucapião, uma vez que será o meio adequado para se adquirir a propriedade do imóvel de posse, permitindo que se considerem os requisitos que irão se adequar melhor a cada situação fática. Por fim, considerando todos os elementos apresentados, será realizada uma comparação a partir da análise de situações reais obtidas através de decisões colegiadas do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal em situações nas quais a realização da compra e venda de propriedade se deu por meio de escritura pública, bem como envolvendo contrato de cessão de direitos possessórios e possibilidade do ajuizamento de uma ação de usucapião. Por fim, são apresentadas as considerações finais obtidas com o presente estudo.

2. Direitos Reais

Os dispositivos que tratam da matéria de Direitos Reais estão localizados no Livro III do Código Civil, intitulado *Do Direito das Coisas*, o qual é dividido em duas partes: o estudo da posse e o estudo dos Direitos Reais, os quais abrangem propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador de imóvel, penhor, hipoteca, anticrese, etc.

Destaca-se que a expressão Direitos Reais foi criada pelo jurista alemão Savigny no século XIX, e a expressão Direito das Coisas advém do antigo Direito Romano. Apesar do novo tratamento empregado pelo Código Civil de 2002, em que Direitos Reais passou a ser espécie do gênero Direito das Coisas, no presente trabalho entenderemos as expressões “Direito Reais” e “Direito das Coisas” como sinônimas, conforme defendido no livro *Direito das Coisas*, de Adriano Stanley, sendo as diferentes nomenclaturas entendidas apenas como diferentes estilos.

Os direitos reais estão arrolados de forma taxativa no artigo 1225, de forma que, quanto a eles, aplica-se o princípio da tipicidade. Assim, esses direitos são de competência exclusiva do legislador, o que significa que não é permitido ao particular que realize um contrato e empregue os efeitos de direito real. Abaixo, a transcrição do referido artigo:

> Art. 1.225. São direitos reais:
> I - a propriedade;
> II - a superfície;
> III - as servidões;
> IV - o usufruto;
> V - o uso;
> VI - a habitação;
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
> VIII - o penhor;
> IX - a hipoteca;
> X - a anticrese.
> XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)
> XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)
> XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). (BRASIL, 2017, p.190).

Stanley (2017) explica ainda que os direitos reais diferenciam-se dos direitos pessoais, posto que os direitos reais são oponíveis *erga omnes,* são sempre determinados, podem ser adquiridos por meio de usucapião e possuem a característica de conservar-se até que surja uma situação contrária. Já os direitos pessoais apresentam sempre um sujeito passivo, tratam de objetos determinados e indeterminados e perecem diante da inércia do sujeito.

2.1. Propriedade

O direito de propriedade sofreu diversas transformações em seu conceito e estrutura ao longo dos anos. Inicialmente a propriedade era tida como um direito irrestrito e irrenunciável, voltado apenas para a vontade do proprietário, fato que refletiu no Código Civil de 1916 no Brasil. No entanto, tal entendimento foi se alterando ao longo dos anos, de forma que, no Brasil, observa-se uma mudança definitiva e positivada com o advento da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), de 5 de outubro de 1988, no art. 5°, XXIII, que dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 2018). Restou estabelecida a função social da propriedade, a qual pode ser estendida à posse, conforme será mais extensamente explicado neste trabalho. Nesse sentido, explica Roxana Cardoso Brasileiro Borges:

> O direito de propriedade, em sua concepção clássica, tem-se mostrado muitas vezes inadequado para os anseios da sociedade atual. Com a evolução dos direitos e a emergência de categorias como os direitos coletivos e difusos, os interesses da sociedade como um todo, mesmo que seus titulares não possam ser individualmente identificados devem, devem prevalecer sobre os interesses particulares que, dessa forma, precisam ser adaptados às características deste momento histórico. ((BORGES, 1998, Vol. 9, p 68) *apud* (STANLEY, 2017, p.70)).

O art. 5°, XXII da Constituição Federal garante o direito da propriedade, instituindo-o como um direito fundamental. A propriedade é um direito real por excelência, e sua conservação constitui base da sociedade política. Além disso, a

propriedade é plena e exclusiva até prova em contrário, nos termos do artigo 1.231, do CC. Assim, é facultado ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, bem como reavê-lo de quem injustamente o possua, fato que é interpretado por parte da doutrina como a obrigação positiva do Estado de adotar as medidas necessárias para assegurar ao proprietário o gozo efetivo de seus direitos, conforme exposto por Nelson Nery Junior em seu Código Civil Comentado ao discorrer sobre o artigo 1.228 do Código Civil.

> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
> § 1° O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.
> § 2° São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.
> § 3° O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.
> § 4° O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.
> § 5° No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2017 p. 191 e 192).

O art. 1.228, §1°, do Código Civil determina que o direito de propriedade “deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais” (BRASIL, 2017, p.191-192), bem como observando o meio ambiente em suas diversas formas (fauna, flora, belezas naturais), ou seja, determina que seja observada a função social da propriedade. Já o §3° do mesmo dispositivo prevê a desapropriação, por necessidade ou por utilidade pública, ou ainda no caso de requisição, uma vez que o proprietário pode perder o imóvel mediante justa e prévia indenização. A desapropriação ocorre, por exemplo, para a construção de uma rodovia, enquanto a requisição pode ser exemplificada para casas construídas em barrancos, que correm o risco de desabar em períodos de chuva intensa. Já os §§

4° e 5° do artigo 1.228 tratam da usucapião, a qual será detalhadamente desenvolvida em outro capítulo.

O direito de propriedade abrange, além do solo, o subsolo e o espaço aéreo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, conforme previsto no artigo 1.229 do Código Civil. Assim, pode o proprietário utilizar do solo, subsolo e espaço aéreo até onde houver interesse, desde que limitado aos regulamentos administrativos, posto que o Poder Público pode, por exemplo, limitar que construções em determinadas áreas não ultrapassem uma determinada altura, bem como que não se explorem os recursos naturais que advém do solo, os quais pertencem à União.

2.1.1 – A função social da propriedade

A propriedade, sob uma perspectiva histórica, era utilizada para satisfazer aos caprichos do proprietário, sem nenhuma contribuição para o bem-estar coletivo, conforme já exposto. Stanley (2017) explica que na Roma antiga, a propriedade era um direito absoluto, de forma que o proprietário poderia utilizar a coisa como bem entendesse, inclusive destruí-la, em virtude do *jus abutendi*. Já no período feudal a propriedade possuía um papel importante por ser a fonte de riquezas e sustento para as famílias, além de ser utilizada como critério de seleção para a escolha de líderes políticos da época, ou seja, ainda era entendida como um direito absoluto do proprietário.

Nesse sentido, é preciso enfatizar que essa situação não mais se sustenta. O atual regime constitucional define que a propriedade deverá, simultaneamente, propiciar o gozo e a fruição por parte de seu titular, mas também gerar utilidade para a coletividade, conforme defendido por Cordeiro (2011).

> A doutrina da função social resultou da intervenção de ideias que pregavam o fim do individualismo no exercício do direito de propriedade. Eduardo Espínola aponta um Marco legislativo para essa mudança de concepção, afirmando que, desde que, na Constituição de Weimar (1919), se proclamou que a propriedade obriga, em todas as legislações mereceu pronunciamento expresso e enfático a tese sobre os deveres que, ao lado

> de seus direitos, incumbem ao proprietário acolhida. (CORDEIRO, 2011, p.10).

Assim, pode-se dizer que a valorização do aspecto social da propriedade mitigou os exageros do individualismo, voltando-se aos ideais de solidariedade. A função social da propriedade relaciona-se de forma direta com o seu uso.

Cabe destacar que o reconhecimento da função social não exclui os direitos do proprietário de usar, gozar e dispor da coisa, apenas limita-os para que se considere também o interesse público e social, bem como institui comandos que buscam que o exercício da propriedade ocorra de modo mais compatível com a sua utilidade.

Cordeiro (2011) explica ainda que a previsão constitucional da função social da propriedade como um dos direitos e garantias fundamentais, reforça a intenção do constituinte de colocar a função social da propriedade como regra fundamental, formando um parâmetro interpretativo para todos os demais preceitos legais. Assim, devem sempre ser considerados os interesses da coletividade.

2.2. Posse

O ordenamento civil brasileiro incorporou o tratamento empregado pelo Direito Romano, o qual foi desenvolvido quando surgiram as primeiras concepções de terras de domínio público e terras de domínio privado. Nessa época, percebeu-se a necessidade de prever proteção contra atos arbitrários que poderiam ser intentados contra a posse, conforme demonstrado no trecho abaixo:

> A origem da posse entende-se como a demonstração da vontade de ter sobre a coisa a satisfação de possuí-la como sua pelo animus da necessidade do homem em se apropriar de coisas tendo como satisfação própria em seu intelecto, com o pensamento humano que pode-se demonstrar pela conquista como necessidade de possuir a coisa, sendo assim entendido pelo desenvolvimento do conceito de posse, podendo ser definida como a demonstração da propriedade em que o possuidor, ao revelar tal intenção de mantê-la como sua a coisa no sentido de que sua atitude deseja o reconhecimento que a ele pertence e priorizando sua

> atribuição sobre a coisa. (FARIAS; ROSENVALD, Nelson, 2014. p. 52) apud (MARTINS, 2019, p. 6).

O instituto da posse está tratado no artigo 1.196, do Código Civil, que dispõe que “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade” (BRASIL, 2017, p. 186). Observa-se que são utilizados outros conceitos para tratar da posse, o que demonstra uma dificuldade para se conceituar a posse de forma direta. No entanto, para fins do presente trabalho, basta entender que a posse é um fato. “É o simples exercício de qualquer dos poderes inerentes ao direito de propriedade, a saber: usar, gozar e dispor.” (STANLEY, 2017, p. 8). Já possuidor é “o sujeito de direitos que tem posse sobre uma coisa exerce alguns dos poderes próprios dos de proprietário (uso, gozo e, às vezes, o de disposição e o de recuperação de coisa), sem ostentar a situação jurídica de dono”. (NERY JUNIOR, 2008, p. 846).

Stanley (2017) explica que existe divergência doutrinária acerca da natureza jurídica da posse, uma vez que parte da doutrina considera a posse como direito real e outra parte como direito pessoal. Alguns juristas consideram que a posse é um mero fato, ou seja, um direito pessoal. Uma segunda corrente que conta com o pensamento de Jhering, classifica a posse como um direito real, posto que conta com a proteção dos interditos possessórios, além de gerar a possibilidade de que se adquira a coisa possuída com o decurso do tempo pela usucapião, ser oponível *erga omnes,* etc. Existe ainda uma terceira corrente, apoiada por Savigny, que defende que a posse é um fato capaz de gerar direitos reais, e por isso seria bivalente.

2.2.1 - Teorias possessórias

No presente trabalho serão apresentadas as duas principais teorias que discorrem sobre os elementos da posse. São elas: a Teoria Subjetiva e a Teoria da Aparência.

A Teoria Subjetiva de Savigny foi a primeira a dissecar o fato “posse”, conforme explica Stanley (2017), atribuindo-lhe elementos e efeitos. Na Roma

antiga, a posse era formada pelos elementos *corpus,* que é o elemento objetivo, e *animus domini,* que é o elemento subjetivo. Savigny emprestou os conceitos da Roma antiga e aplicou-os em sua teoria, de forma que o *corpus* consiste no poder físico que alguém exerce sobre a coisa e o *animus domini* corresponde a ter a coisa possuída como sua. Stanley explica ainda que:

> Portanto para Savigny, para que alguém tivesse posse sobre determinada coisa, era necessário que estivessem presentes os dois elementos, simultaneamente: o *corpus* aliado ao *animus domini*. Faz-se, ainda, que para a Teoria Subjetiva de Savigny, o conceito de *animus domini* era ter a coisa como sua. Para se ter conhecimento acerca de tal intenção, naturalmente, era imprescindível que se perguntasse àquele que detinha o *corpus* "se ele tinha a coisa sob seu poder, como sua". Se a resposta fosse "sim", então poderia ser considerado possuidor. Se a resposta fosse "não", apesar da pessoa estar exercendo o poder físico sobre a coisa, aquela pessoa não poderia ser conceituada com possuidora, mas simplesmente detentora. Daí o nome de "subjetiva" à teoria de Savigny. Para saber se determinada pessoa exercia ou não a posse sobre certa coisa, seria necessária uma investigação acerca da vontade daquele que detivesse o *corpus*. Importava a subjetividade. (STANLEY, 2017, p. 10).

Assim, de acordo com a teoria de Savigny, para ser considerado possuidor, deveriam estar presentes ambos os elementos: *corpus,* enquanto efetivo domínio sobre a coisa, e *animus domini,* enquanto intenção de domínio, de forma concomitante. Além disso, Stanley (2017) explica que de acordo com a Teoria Subjetiva, se o agente possuísse apenas o *corpus* seria detentor, e se possuísse apenas o *animus domini* não teria nada. No entanto, a teoria de Savigny não contemplava algumas situações práticas, como o aluguel de um imóvel ou a existência de uma casa de praia que é usada apenas no fim de semana.

A Teoria Objetiva de Von Jhering, ou Teoria da Aparência, também reconhece a presença de dois elementos – objetivo e subjetivo -, mas entende que não é necessária a ocorrência simultânea dos elementos para que o agente seja configurado como possuidor, conforme exposto por Stanley (2017). Além disso, a conceituação dos elementos ocorre de forma diferente. O elemento subjetivo, para Jhering, é de *affectio tenendi* e não de *animus domini,* ou seja, era necessário apenas cuidar da coisa como se fosse sua. Já o elemento objetivo, o *corpus,* não era o poder físico sobre a coisa, mas a mera aparência de propriedade, a qual ocorre sempre que se emprega o objeto na destinação econômica adequada para o

fim para o qual ele foi criado. Assim, seria possuidor aquele que demonstrasse um dos elementos da posse, ainda que isoladamente. (STANLEY, 2017). Nesse sentido, Stanley afirma ainda que:

> A teoria objetiva encontrou abrigo imediato no BGB (Código Civil Alemão) e, extensivamente, no Código Civil brasileiro. Tal receptividade deve-se ao fato de essa teoria não considerar como possuidor apenas aquele que esteja exercendo um poder físico sobre a coisa, ou ainda, aquele que tenha a coisa como sua, A teoria objetiva cria o fundamento jurídico para justificar a proteção possessória daqueles nossos bens que adquirimos, mas por impossibilidade material de tê-los a todo o momento conosco, se mantêm distante de nós. Ou, quando não, para justificar a proteção possessória sobre aqueles bens que, apesar de não os desejá-los como nossos, deles cuidamos como se nosso fossem. Por exemplo, um imóvel locado. (STANLEY, 2017, p.13).

Quanto à situação jurídica de detenção, ressalta-se que o detentor é o servo da posse. Ele se acha em dependência para com aquele cujo nome detém a coisa, e não faz jus às proteções possessórias que permitem a um proprietário ou possuidor reclamarem o imóvel.

O Código Civil Brasileiro adotou a Teoria Objetiva de Jhering, ou Teoria da Aparência, mas destaca-se que não o fez de forma absoluta, uma vez que para se valer da possibilidade de adquirir a propriedade via usucapião, não basta que o sujeito seja possuidor, conforme a teoria. No caso do instituto de usucapião, é necessário que esteja presente o elemento subjetivo de Savigny: *animus domini,* conforme explicado por Stanley (2017).

2.2.2 – A função Social da Posse

Martins (2019) explica que a Constituição de 1988, ao definir a propriedade como direito fundamental, a consagra como valor essencial no direito privado. Nesse capítulo, destaca-se que tal importância é ampliada aos possuidores, uma vez que a aquisição da propriedade presume o reconhecimento como possuidor.

> O artigo 5º, XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil3, dispõe sobre a propriedade e amplia o entendimento à proteção ao possuidor, tendo-se em vista que, ao se tornar proprietário, será também reconhecido como possuidor. Pois bem, o instituto da posse estará sempre à sombra do direito de propriedade. Porém, uma das maiores dificuldades do estudo da posse é a distinção conceitual entre posse e propriedade, que, apesar de caminharem lado a lado, podem ser concedidas separadamente, pois a função social da posse não requer o exercício da propriedade. (MARTINS, 2019, p.8).

Costa (2012) reconhece-se, por analogia, a função social da posse, a qual gera obrigações para todos os componentes da sociedade. Aceitar a função social da posse é firmar compromisso com a materialidade de postulados constitucionais, tais como a dignidade da pessoa humana, instituída no acesso ao direito de moradia, e consequentemente, o exercício pleno dos direitos da personalidade, que implica no cumprimento de deveres. No mesmo sentido, Silva (2016) explica que a aceitação da função social da posse determina que, em alguns casos, a posse possa prevalecer sobre a propriedade, principalmente nos casos em que essa função social transpareça.

> Quando percebe-se que a posse, por si só gera direitos autônomos para seu possuidor, temos a posse como instituto autônomo. Por outro lado, quando ela não gera direitos autônomos, diz-se que ela deriva da propriedade, é o caso do detentor da posse. Em outras palavras, aquele que possui a posse direta e legitimidade para pleiteá-la em juízo tem a função social da posse com autonomia da função social da propriedade, visto que, em sendo possuidor, não possui a propriedade da coisa, e não há que se falar em função social da propriedade. Já no caso do detentor, este exerce a função social da posse, no lugar do proprietário, visto que possui diretamente o bem por autorização dele, em nome dele. Nesse caso, a função social da posse se apresenta como derivada da função social da propriedade. (SILVA, 2016, p. 13).

O trecho acima discorre sobre a autonomia da função social da propriedade, que, em alguns casos, se apresenta também como função social da posse, diferenciando-a da situação do detentor, que exerce a função social da posse exclusivamente em nome do proprietário.

2.2.3 - Classificação da Posse

Apesar de não ser o objeto central do presente estudo, acredita-se de suma importância a apresentação das classificações da posse, posto que serão úteis para futuras considerações do trabalho.

A posse recebe classificações que variam de acordo com diferentes critérios, os quais serão elencados, classificando a posse quanto a forma como foi adquirida, que se difere entre posse justa e injusta, quanto ao conhecimento ou não de algum fato impeditivo ou obstáculo à sua aquisição, quanto às condições em que ocorreu a transmissão, ou seja, se ocorreu de forma espontânea ou não, quanto ao tempo de aquisição, que difere entre posse nova e posse velha, quanto a posse a título singular e a título universal e entre posse *interdicta* e posse *ad usucapionem.* Além disso, conceitua-se a posse contínua, pública, pacífica e sem oposição, que são os principais requisitos para o ajuizamento de uma ação de usucapião.

Primeiro, explica-se a situação prevista no art. 1.197 do Código Civil Brasileiro, que dispõe o seguinte: “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (BRASIL, 2017).

Stanley (2017) explica que tal situação ocorre devido à divisão, ou desmembramento da posse, no fenômeno chamado de *constituto possessório,* e trata tanto da aquisição – que ocorre pelo possuidor direto - como da perda de posse – que ocorre pelo possuidor indireto. Essa situação é exceção, a qual apenas ocorre mediante a realização de um negócio jurídico, que levará a divisão temporária da posse. Um exemplo é a locação de um imóvel, no qual o locador é o possuidor indireto e o locatário é o possuidor direto. Como regra, a posse é indivisível. Cabe destacar que o Código Civil prevê que a proteção possessória alcança ambos os possuidores, inclusive para atos intentados um contra o outro.

O art. 1200 do Código Civil conceitua a posse justa como aquela que não for violenta, clandestina ou precária. Dessa forma, infere-se que a posse injusta é aquela que se utiliza de violência, clandestinidade ou precariedade. Destaca-se que a posse justa é mais forte, mais valiosa que uma posse injusta, posto que a posse injusta é maculada com os chamados vícios objetivos da posse.

Importa mencionar que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência, a clandestinidade, de acordo com o art. 1208, CC. De acordo com Stanley (2017), enquanto perdurarem os vícios da violência ou clandestinidade, não restará configurada a posse, existindo apenas mera detenção. Após cessado o vício, o detentor passa a ser possuidor injusto. Esse fenômeno é chamado de *convalescimento da posse.* É importante saber identificar se a posse é justa ou injusta para verificar o cabimento da proteção possessória, uma vez que aquele que exerce posse injusta não conta com a proteção possessória contra aquele de quem a tomou injustamente.

O conhecimento ou não de algum fato impeditivo ou obstáculo à aquisição da posse evolui para a classificação da posse de boa-fé ou de má fé. Essa classificação é importante para verificar os efeitos quanto à percepção ou não de frutos, uma vez que só tem direito a percepção de frutos o possuidor de boa-fé.

Está prevista no artigo 1201, Código Civil, que dispõe que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa” (BRASIL, 2017, p. 187). O parágrafo único do mencionado artigo dispõe ainda que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário ou quando a lei expressamente não admite presunção. Assim, é correto afirmar que o possuidor de boa-fé não tem consciência de vício na aquisição da posse, enquanto o possuidor de má fé tem consciência de que existem obstáculos que impedem a aquisição da posse. Destaca-se que os vícios em questão são subjetivos, ou seja, dependem de uma característica interna à pessoa.

Com relação à antiguidade da posse, destaca-se que quanto mais antiga, maior será a sua força, posto que seu possuidor contará com mais proteções e garantias. A posse nova é aquela que conta com menos de um ano e um dia de exercício, e a posse velha é aquela que conta com mais de um ano e um dia de exercício. Destaca-se que o mesmo critério usado para determinar a idade da posse é o critério utilizado para a classificação da idade dos atos que ameacem, perturbem (turbativos) ou causem a perda daquela posse (esbulhativos). Assim, em se tratando de posse nova, o possuidor poderá se valer do procedimento especial mais adequado, que contará inclusive com o direito à obtenção de medida liminar correspondente conforme o artigo 558 do Código de Processo Civil.

Quanto ao critério de aquisição de posse, esta pode ser classificada em posse a título singular e posse a título universal. O artigo 1207 do Código Civil dispõe que “o sucessor a título universal continua de direito a posse de seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais” (BRASIL, 2017, p.188). Nesse sentido leciona Stanley:

> A posse a título universal é aquela posse adquirida por meio da sucessão *causa mortis.* Por isso também é chamada de *successio possessionis.* (...) Por outro lado, aquele que vem a adquirir a posse por um ato de vontade, por ato *inter vivos,* tal como a doação e a compra e venda, recebe o nome de possuidor a título singular, ou ainda *accessio possessionis,* pois neste caso está havendo, mesmo, uma acessão - um acréscimo - do tempo de posse do possuidor anterior. (STANLEY, 2017, p. 38).

A posse será *ad interdicta* quando puder ser protegida pelos interditos possessórios, ou seja, quando houver exteriorização do domínio. Essa é a posse simples da Teoria da Aparência de Jhering. Já a posse *ad usucapionem* corresponde ao momento em que o ordenamento jurídico brasileiro adota a Teoria Objetiva de Savigny: o possuidor será quem detém o elemento subjetivo de *ânimos domini,* ou seja, a intenção de ter a coisa como sua, de forma que se estabelece a possibilidade de usucapir a coisa.

Quanto às características da posse que atuam como requisito para o ajuizamento de ação de usucapião, inicia-se explicando a posse contínua, ininterrupta. Veloso (2013) explica que se adquire o direito de usucapir quando o possuidor utiliza, ou tem contato regular com a coisa, mantendo, pois, sucessão ordenada de atos possessórios, demonstrando que sempre se manteve na posse do bem de forma eficaz. Assim, resta estabelecido que não pode estar caracterizada renúncia ou abandono do bem.

O próximo requisito é a publicidade. Veloso (2013) explica ainda que será pública a posse que apresente sinais exteriores, ou seja, quando a posse esteja visível para todos os interessados, que chamem a atenção de todos que a queiram ver e conhecê-la, de modo a sabê-la não oculta. A característica da pacificidade está presente sempre que do seu exercício inexistir violência, seja ela física, moral ou psicológica. O artigo 1.208 do Código Civil estabelece que “não induzem em posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autoriza a sua aquisição

os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade" (BRASIL, 2017). Assim, uma vez que a posse para a ação de usucapião deve ser pública e pacífica, infere-se que ela será, obrigatoriamente, justa. A oposição ou contestação da posse retira da posse as qualidades de mansa e pacífica frente à coletividade. Destaca-se que a oposição é traduzida em:

> (...) medidas efetivas e concretas, identificáveis na área judicial, visando quebrar a continuidade da posse, opondo à vontade do possuidor uma outra vontade que lhe contesta o exercício daqueles poderes inerentes ao domínio qualificador da posse. (SALLES, José Carlos de Moraes, 1992, p. 40) *apud* (CORDEIRO, 2013, p.82).

Assim, a oposição consiste em medidas judiciais que visem a retirada da posse, não podendo estar caracterizada em simples discussões verbais entre possuidor e terceiro.

Isso posto, consideram-se apresentadas todas as classificações relevantes ao presente trabalho. Importa reforçar que a posse justa e de boa-fé usufrui de maior proteção em relação aos seus pares, bem como que os requisitos para que ocorra a usucapião são a posse justa, contínua e sem oposição, em geral, além de outros requisitos específicos.

3. A escritura pública de registro de imóveis como instrumento para a transmissão da propriedade

Conforme já explicitado, a propriedade do imóvel é da pessoa cujo nome está registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Ocorre que, na situação de transmissão de bens entre pessoas vivas, antes do registro na matrícula da transmissão da propriedade, é celebrado um negócio jurídico que deve ter como instrumento a escritura pública.

Em seu artigo, *A segurança da Escritura Pública de Compra e Venda em face da fragilidade do contrato*, Veloso (2013), defende que o instrumento hábil para que ocorra a transferência de propriedade de bem imóvel, em se tratando de ato *inter*

vivos é a escritura pública de compra e venda. A escritura pública, de acordo com o art. 108 do CC, é essencial para que o negócio jurídico seja válido, sempre que se tratar de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis com valor superior à 30 salários-mínimos. O valor do salário-mínimo no ano de 2021, conforme consta no site do governo federal, foi ajustado pela Medida Provisória n° 1.021, de 30 de dezembro de 2020, para corresponder a R$1.100,00 (um mil e cem reais). Assim, toda transação imobiliária, nos moldes do artigo 108 do Código Civil, que ultrapassar o valor de R$33.000,00 (trinta e três mil reais) deve ser feita por meio de escritura pública devidamente lavrada em Cartório de Notas.

A escritura pública de compra e venda de imóvel é um contrato bilateral, de forma pública, em que a solenidade determinada pela lei consiste na junção de dois elementos, quais sejam o título como causa da transferência e a publicidade como o modo fixado para validade. Esses elementos se fazem presentes no ato da lavratura da escritura pública frente ao Tabelião de Notas e quando do registro perante o Registrador de Imóveis. Nesse sentido, Antônio Carlos Cardoso e Roberto Cardoso explicam que:

> Título é o instrumento translativo – que transfere – de propriedade. Aperfeiçoa-se com a manifestação de vontades, livres e conscientes, perante o Tabelião de Notas, quanto ao dispor de uma coisa imóvel (atitude do vendedor) e, em comunhão, quanto ao ato de adquirir a mesma coisa (competência do comprador). É, portanto, o título uma escritura que visa transferir a propriedade imóvel do vendedor ao comprador. É uma escritura pública porque somente tem validade quando lavrada em um Serviço Notarial (Cartório de Notas). (CARDOSO; CARDOSO, 2013, p. 47).

A escritura pública devidamente lavrada em Serviço Notarial é dotada de fé-pública, devendo apresentar a data e o local de sua realização, o reconhecimento e a qualificação das partes e de seus representantes, caso haja, bem como de testemunhas e intervenientes. Além disso, é obrigatória que a manifestação de vontade das partes ocorra de forma clara e que estejam expressas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, e por fim, a assinatura das partes, dos demais que compareceram e do tabelião. As características intrínsecas e extrínsecas de uma escritura pública estão descritas no artigo 215 do Código Civil, que dispõe que:

> Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.
> § 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:
> I - data e local de sua realização;
> II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;
> III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;
> IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
> V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
> VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;
> VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.
> § 2º Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.
> § 3º A escritura será redigida na língua nacional.
> § 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.
> § 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade. (BRASIL, 2017, p. 43).

Não existe forma fixa para o ato de lavratura da escritura pública, de forma que cabe ao Tabelião decidir os critérios da redação, orientado pela Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, chamada de Lei de Registros Públicos. A mencionada lei fixa que a solenidade da apresentação do título translativo para registro “serve como um aparador de arestas, um corretor dos atos inacabados, um controlador das impropriedades até então existentes” (VELOSO, 2013, p. 47).

Veloso explica que o procedimento de elaboração da escritura pública exige que conste o comparecimento e identificação dos outorgantes e outorgados, que devem assinar o documento na presença do Tabelião de Notas, bem como a leitura completa do texto pelas partes ou pelo Tabelião às partes. As assinaturas conferem autenticidade do negócio jurídico, garantindo que ele foi celebrado pelas vontades livres, recíprocas e conscientes das partes.

O documento pode ser lavrado em Tabelionato de Notas em qualquer parte do Brasil, de acordo com a facilidade ou opção pessoal das partes. Após lavrada a escritura pública, passa-se ao próximo ato solene, que é o registro da transferência

no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o art. 1227 e 1245 do Código Civil. A partir de uma interpretação do artigo, fica claro que apenas o documento de escritura pública não implica em propriedade, mas sim em posse, em consonância com a máxima “quem não registra não é dono”:

> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL, 2017, p. 191).

> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2o Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2017, p. 195).

As mencionadas disposições demonstram os riscos da não ocorrência do registro, uma vez que, caso ocorra algum fato modificativo do estado da pessoa alienante, como o evento da morte, o adquirente não conseguirá fazer a transferência do imóvel para o seu nome. No mesmo sentido, caso o vendedor aja de má-fé e venda o mesmo imóvel para várias pessoas, será dono o comprador que primeiro registrar a escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, cabendo aos compradores prejudicados apenas a possibilidade de indenização em face do vendedor.

4. O Registro do Imóvel

O registro é o ato solene que definitivamente transfere a propriedade imobiliária. Qualquer pessoa pode levar a escritura pública ao Serviço Registral para, verbalmente, requerer o seu registro. Assim, percebe-se que a presença de ambas as partes, vendedores e compradores, só é necessária na assinatura da escritura pública, na presença do Tabelião de Notas, sendo dispensável no registro. Destaca-se que o registro deve ser realizado no Serviço Cartorial da Comarca

competente em que se situa o imóvel objeto do negócio jurídico. Essa restrição oferece maior segurança jurídica, uma vez que quaisquer empecilhos estarão obrigatoriamente registrados ou averbados ao registro. Nesse sentido discorre Veloso:

> Oferta o sistema, também, a segurança jurídica para quem está adquirindo o imóvel. Por saber que tanto o registro quanto qualquer empecilho quanto à transferência válida do imóvel (uma hipoteca ou outro gravame como a penhora ou determinação judicial de indisponibilidade) ficam obrigatoriamente registrados (ou averbados à margem do registro já feito) no Serviço Registral Imobiliário que tem jurisdição sobre o local em que se situa o imóvel, a existência de certidão negativa de gravames indica a segurança para o comprador. (VELOSO, 2013, p. 48).

Além disso, considera-se o custo do registro da escritura pública no Cartório de Imóveis pequeno em relação ao benefício, apesar de ainda configurar investimento em um montante relevante para a maioria das pessoas, montante o qual nem todos tem condições de arcar, uma vez que engloba o custo da lavratura da escritura pública no Tabelionato de Notas, e o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis). Esse imposto corresponde a uma alíquota que será fixada pelo Município em que se localiza o bem calculado sobre o valor venal do imóvel. No Município de Belo Horizonte a alíquota ITBI é de 3%, conforme art. 8° da Lei Municipal 5.492/1988.

Caso seja possível, é sempre recomendado que ocorra o registro do imóvel o mais rápido possível após a venda do mesmo. No entanto, conforme demonstrado, a posse apresenta proteção jurídica, que poderá ser utilizada ainda que inexista o registro.

5. Imóvel de Posse

Utilizando de uma interpretação literal, o imóvel de posse é aquele sob o qual a pessoa detém apenas a posse, ou seja, a pessoa não realizou o registro do imóvel e não possui a matrícula do mesmo, de forma que a propriedade não está em seu nome.

O imóvel de posse tem origem de várias situações, consistindo na realidade de diversos imóveis no Brasil. Elencam-se, a seguir, alguns exemplos de situações que configuram a existência de um imóvel de posse: A invasão de um terreno de outra pessoa e permanência no mencionado terreno configura a posse, mas observe que não houve negócio jurídico, de forma que inexistem documentos de propriedade. Outra situação que origina o imóvel de posse é quando, apesar de ter-se adquirido o imóvel de forma legítima, não é repassado o título capaz de transferir os direitos a partir do registro no Cartório de Imóveis competente. Tal situação reforça a máxima “só é dono quem registra”. Como último exemplo, será imóvel de posse aquele que advém de áreas irregularmente fracionadas, seja por meio de um loteamento irregular, ou aquele em que os herdeiros por si só dividem suas partes sem a realização do inventário e consequentemente do documento chamado de formal de partilha, que será capaz de realizar a transmissão da posse. As situações elencadas não se restringem às situações que originam o imóvel de posse.

O direito brasileiro possibilita que se efetue a venda da posse, desde que ocorra através do contrato correto, o qual é o contrato de cessão dos direitos possessórios. O registro do imóvel é mais seguro, possibilitando maior proteção jurídica, mas o possuidor também é detentor de diversos direitos, por exemplo o direito de recorrer às ações possessórias em caso de ameaça, turbação ou invasão e os direitos de vizinhança.

6. A possibilidade da venda da posse

Como já retratado, a posse possui valor monetário e jurídico, ainda que menores que o valor da propriedade, o que torna possível que ocorra a venda da posse, por meio do contrato de cessão dos direitos possessórios, também chamado de venda de posse. Destaca-se que tal transação é comum no Brasil, podendo ocorrer a transmissão da posse diversas vezes.

Estima-se que pelo menos metade dos negócios jurídicos imobiliários realizados envolva imóveis irregulares. Tais transações são lícitas, mas devem ser realizadas da forma correta, para evitar insatisfação das partes ou injustiças. Nessa

situação, deve-se utilizar o contrato de cessão de direitos imobiliários, o qual será abordado no próximo tópico.

6.1. O contrato de cessão dos direitos possessórios

A transmissão das obrigações não altera a substância da situação jurídica, que permanecerá intacta, pois impõe ao novo sujeito, o cessionário, que corresponde ao comprador, as mesmas obrigações e direitos impostos ao cedente, que corresponde ao vendedor. A doutrinadora Maria Helena Diniz explica que:

> Juridicamente, portanto, suceder é colocar-se no lugar do sujeito de direito, ativa ou passivamente, uma outra pessoa, de tal forma que o direito deixe de integrar o patrimônio de um (cedente) para ingressar no do outro (cessionário). O ato determinante dessa transmissibilidade das obrigações designa-se *cessão*, que vem a ser a transferência negocial, a título gratuito ou oneroso, de um direito, de um dever, de uma ação ou de um complexo de direitos, deveres e bens, com conteúdo predominantemente obrigatório, de modo que o adquirente (cessionário) exerça posição jurídica idêntica à do antecessor (cedente). (DINIZ, 2007, p. 431).

Maria Helena Diniz classifica a cessão em três espécies: cessão de crédito, cessão de débito e cessão de contrato, sendo que essa última corresponde à cessão de crédito e débito realizada conjuntamente. No contrato aqui em estudo, trata-se de cessão de inteira posição contratual, uma vez que se cede a situação de possuidor, com todos os seus direitos e afins. Além disso, o contrato de cessão dos direitos possessórios é um contrato bilateral, ou seja, de prestações respectivas.

Diniz (2007) explica ainda que a cessão de contrato não é regulamentada pelo direito brasileiro, mas existe como negócio jurídico inominado, derivando do princípio da autonomia negocial, em que as partes poderão estipular o que quiserem desde que os contratantes tenham capacidade e o objeto do contrato seja lícito e possível. Ainda segundo Diniz (2007):

> A cessão de contrato possibilita a circulação do contrato em sua integralidade, permitindo que um estranho ingresse na relação contratual, substituindo um dos contratantes primitivos, assumindo todos os seus direitos (créditos) e deveres (débitos). O cedente transfere, portanto, sua posição contratual na íntegra a um terceiro (cessionário), que o substituirá na relação jurídica, havendo anuência expressa do cedido. Ter-se-á uma cessão global. Há, portanto, uma transferência da posição ativa e passiva de uma das partes a terceiro, que passará a fazer parte da relação jurídica, como, p. ex., nos contratos de cessão de locação, de empreitada, de compromisso de compra e venda, de mandato, em que, por meio do substabelecimento, o contrato-base é transferido, transmitindo-se ao cessionário todos os direitos e deveres dele decorrentes. (DINIZ, 2007, p. 458).

Assim, o mencionado documento tem efeito declarativo e poderá ser utilizado para compor os documentos necessários para serem encaminhados ao Cartório de Títulos e Documentos e comprovar a posse do imóvel em uma futura ação de usucapião, caso se deseje regularizar a situação do imóvel. O documento é importante para o comprador, chamado de cessionário, posto que regulamenta de forma mais eficiente a situação jurídica que ocorre. Reforça-se que, na situação jurídica de venda de um imóvel de posse, ao contrário de um contrato de compra e venda, a nomenclatura correta a ser utilizada é contrato de cessão de posse, ou cessão de direitos possessórios.

Para finalizar o tópico, cabe destacar que, de acordo com Diniz (2007), a cessão de contrato produz como efeitos jurídicos a transferência do crédito e do débito para o cessionário, a subsistência da obrigação e a liberação do cedente do liame contratual se houver consentimento do credor ou se configurar hipótese em que a lei dispense tal assentimento.

6.2. Descrição dos elementos do contrato de cessão dos direitos possessórios

No presente capítulo, explica-se as cláusulas de um Instrumento de Cessão de Posse, baseado em um modelo do referido contrato disponibilizado pelo advogado Adriano Gonçalves em seu site, o qual foi transcrito no Anexo 1. Conforme mencionado neste trabalho, as partes serão chamadas de cedente e

cessionário. O cedente é a pessoa que está dispondo dos direitos possessórios em favor de outra pessoa, que será o cessionário, em razão de benefício financeiro. Caso uma das partes seja casada, recomenda-se que se coloque também o nome do cônjuge. Diniz (2007) explica que é necessário observar os requisitos do negócio jurídico, ou seja, as partes do contrato devem ser plenamente capazes ou estar devidamente representadas para que o negócio jurídico seja válido, bem como que o objeto do contrato seja lícito e a forma seja legal.

Isso posto, a primeira informação que deve constar no contrato é a identificação e a qualificação das partes e dos respectivos cônjuges. A seguir, descreve-se um modelo de contrato de compra e venda, o qual se encontra no Anexo 1 do presente trabalho. Inicialmente, devem ser informados o nome completo, a nacionalidade, o estado civil, profissão, n° da identidade, CPF, telefone, e-mail e o endereço da residência de cada uma das partes.

Uma vez qualificadas as partes, passa-se à descrição do objeto. A descrição detalhada do imóvel é essencial para que se determine o objeto de que trata o contrato e deverá conter o logradouro, área total do imóvel de posse, benfeitorias e a metragem. Caso deseje, aconselha-se a realização de uma topografia do imóvel, de forma que se utilize a transcrição da parte descritiva da topografia, a qual estará devidamente atualizada. Além disso, destaca-se que a topografia realizada poderá ser aproveitada na ação de usucapião, caso exista a intenção de realizar a regularização do imóvel, uma vez preenchidos todos os requisitos legais necessários.

A seguir, dispõe-se sobre as obrigações assumidas por cada parte. Recomenda-se cláusula específica em que o cedente transfira a posse, os direitos e as ações que exercia sobre o terreno para o cessionário, para livre uso, gozo e disposição. Com essa disposição, o cedente transmite de forma total a posse e os direitos que dela derivam.

Em outra cláusula, deve ser especificado que o cessionário tem pleno conhecimento do imóvel objeto do contrato, como forma de resguardar o cedente, ao deixar claro que o cessionário tem consciência que se trata de um imóvel de posse e não de propriedade. Ou seja, trata-se de um negócio jurídico de boa-fé.

Nova cláusula deve determinar a quem cabe a obrigação de realizar o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que recaiam sobre o imóvel objeto do contrato. No modelo do Anexo A, essa reponsabilidade é conferida ao

cessionário quanto a todas as dívidas que incidirem sobre o imóvel após a assinatura do contrato, ainda que o lançamento dos mencionados débitos esteja em nome do cedente. Tal cláusula realiza a transmissão dos deveres em relação ao imóvel para o cedente.

Em seguida, deve conter cláusula que exponha o histórico do imóvel objeto do contrato, o que corresponde ao relato de todos os fatos relacionados aos donos anteriores. Tal cláusula é muito útil, pois, conforme já informado, é comum que a transmissão de um imóvel de pose ocorra diversas vezes. Nessas situações, caso se tenha conhecimento de quem foi o possuidor antes do cedente, recomenda-se que se proceda à qualificação desses possuidores anteriores e que eles assinem o contrato de cessão de direitos possessórios também. Essa assinatura servirá como aval do contrato, conferindo-lhe maior credibilidade e reforçando a ocorrência da somatória dos anos de posse dos moradores anteriores.

Quanto ao tópico de preço e o pagamento, deve ser exposto o valor certo e determinado a ser pago, bem como a forma pela qual o pagamento ocorrerá. Por tratar-se de um contrato de valor reduzido em relação à propriedade, geralmente é possível que o contrato seja pago à vista.

É sempre recomendado que sejam utilizadas cláusulas de multa, como forma de evitar ou reduzir o inadimplemento da obrigação pactuada. No modelo de contrato em análise, é estabelecida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devidamente corrigido. Além disso, opta-se por estabelecer multa de desfazimento contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor da transação. Essa multa busca reduzir os danos das partes pelo desfazimento do negócio jurídico.

O tópico das considerações gerais é destinado às particularidades do contrato realizado. No modelo em análise, opta-se por destacar a determinação de que a imissão na posse ocorra imediatamente após a assinatura do contrato, bem como a inocorrência do direito de detenção ou de indenização por benfeitorias realizadas, sendo facultada a retirada da benfeitoria, desde que não importe em dano ou na depreciação do bem.

O foro competente para discutir litígio que tratar de direito real sobre imóveis sempre é o local do imóvel por força de lei, mas é útil que o instrumento disponha de forma expressa o foro eleito, indicando a comarca e o Estado em que se localize o imóvel. O artigo 47 do Código de Processo Civil determina que:

> Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.
> § 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.
> § 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta. (BRASIL, 2018, p.301).

É indispensável que seja designado o espaço para que ocorra a assinatura das partes do contrato. Recomenda-se que ocorra também a assinatura de duas testemunhas, de forma que o contrato terá força de título extrajudicial.

7. A Usucapião como forma de regularização de imóvel de posse

O instituto de usucapião consiste em uma forma de aquisição da propriedade pela posse prolongada e ininterrupta do bem, desde que atendidos os requisitos previstos em lei. Por meio da usucapião se legitima o dono, ou seja, o possuidor se torna proprietário ao final da ação. Uma vez adquirida a propriedade do imóvel, ele torna-se economicamente mais valorizado.

O instituto da usucapião foi criado pelos romanos e consiste “no fato que alguém que exerça uma posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono” (STANLEY, 2017, p. 92), de forma que se tornará proprietário pelo uso. Tal instituto chegou até o Brasil por meio das Ordenações do Reino, que definiam a usucapião ordinária e usucapião extraordinária, as quais vigoraram até o primeiro Código Civil brasileiro de 1916.

O ordenamento civil atual brasileiro prevê seis modalidades de usucapião, quais sejam: usucapião ordinária; usucapião extraordinária; usucapião constitucional rural; usucapião constitucional urbana; usucapião por abandono de lar conjugal; e, por fim, a modalidade de usucapião coletivo. Serão apresentados todos os modelos, mas destaca-se que os modelos usucapião cabíveis para as situações abarcadas no presente trabalho são a usucapião extraordinária e a usucapião ordinária.

A primeira modalidade de usucapião está prevista no art. 1238 do Código Civil, que estabelece a usucapião extraordinária. Os requisitos para que ocorra a usucapião extraordinária são a posse mansa, pacífica e sem interrupção ou

oposição pelo período mínimo de quinze anos, independentemente de título e boa-fé. Nessas condições, pode o possuidor requerer ao juiz que declare a aquisição da propriedade por meio de sentença, a qual servirá de título para o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis. Nota-se que nessa modalidade, o possuidor não está condicionado a qualquer tipo de obrigação, uma vez que independe de título e boa-fé. O parágrafo único do mesmo dispositivo trata de subespécie da usucapião extraordinária, que busca valorizar a função social da propriedade ao reduzir o período aquisitivo de quinze para dez anos quando o imóvel for utilizado como moradia, ou forem realizadas obras e serviços de caráter produtivo.

> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
> Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2017, p. 193-194).

O artigo 1242 do Código Civil trata da usucapião ordinária, que prevê a aquisição de propriedade pela posse contínua e incontestável pelo período de 10 anos, bem como justo título e comprovação de boa-fé. A ação deve ser pleiteada judicialmente, e uma vez julgada procedente, a sentença declaratória será utilizada para realizar o registro da propriedade, do mesmo modo como ocorre na usucapião extraordinária. Reforça-se o conceito de justo título, que é todo documento que seria, em tese, hábil para transferir a propriedade, mas assim não o faz por defeito. Assim o juiz regulariza, por meio da sentença declaratória, resolvendo uma situação materialmente perfeita, mas formalmente defeituosa.

Existe também subespécie de usucapião ordinária, que ocorre quando o imóvel tenha sido adquirido onerosamente e tenha sido utilizado como moradia ou se tenha realizado investimentos. Nessa situação, se reduz de dez para cinco anos o prazo exigido para legitimar a ação. Está previsto no parágrafo único do artigo 1242, do Código Civil.

> Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
> Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2017, p. 194-195).

A usucapião constitucional rural, também chamada de usucapião *pro labore,* foi originalmente prevista no artigo 191 da Constituição da República. O Código Civil de 2002 incorporou tal modalidade (STANLEY, 2017). Buscava-se, com essa modalidade, fixar o homem no campo garantindo-lhe a aquisição da propriedade sobre as terras em que residisse e se sustentasse, mas restringindo tal possibilidade às pessoas que não tivessem outra propriedade e para lotes que não excedam quinhentos hectares. Não é necessário justo título, nem demonstração de boa-fé, conforme previsão do artigo 1.239, do Código Civil.

> Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2017, p. 194).

Além disso, existe a usucapião constitucional urbana, que, de acordo com Stanley (2017) foi prevista com o objetivo de que os proprietários conferissem ao seu patrimônio a devida utilização, e que a função social fosse observada. Essa modalidade prevê que quem utilizar como moradia, para si e para a sua família, por no mínimo cinco anos, um imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, fará jus a usucapião independente de justo título e boa-fé, conforme previsão no artigo 1240 do Código Civil.

> Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

> § 1o O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
> § 2o O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2017, p. 194).

A nova modalidade de usucapião, aqui chamada de usucapião por abandono de lar, foi implementada pela Lei 12.424/2011 que determinou o prazo aquisitivo de dois anos ininterruptos sem oposição, através de posse direta e com exclusividade, de imóvel urbano que que foi abandonado por ex-cônjuge ou ex-companheiro, desde que seja utilizado para moradia e que o requerente não possua outro imóvel em seu nome. A mencionada modalidade de usucapião está prevista no artigo 1.240-A do Código Civil:

> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
> § 1o O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 2o (VETADO). (BRASIL, 2017, p. 194).

Por fim, a usucapião especial urbano coletiva está prevista no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e é direcionada para pessoas que residam em áreas faveladas, ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização de domínio, devido à dificuldade de demarcação dos lotes, de acordo com o exposto por Cordeiro (2007). A usucapião coletiva urbana tem como requisitos para o seu ajuizamento que a extensão da área urbana seja de mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que se encontre ocupada por população de baixa renda, com objetivo de moradia, pelo período de pelo menos cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, organizados de forma que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, de acordo com o art. 10 da Lei 10.257/01.

> Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja

> inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)
> § 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.
> § 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.
> § 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.
> § 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.
> § 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (BRASIL, 2021).

Uma vez expostas algumas das modalidades de usucapião previstas na legislação brasileira, reforçamos que a aquisição da propriedade é muito vantajosa por acarretar a incidência de uma série de direitos para o proprietário. Assim, há mais vantagens em se tornar proprietário do que posseiro.

8. Análise de Jurisprudência acerca do contrato de cessão de direitos possessórios e da escritura pública

Neste capítulo, busca-se discorrer acerca de algumas decisões jurisprudenciais recentes como forma de ilustrar a aplicação das questões expostas ao longo do trabalho. Destaca-se que as ementas dos processos analisados foram adquiridas através de pesquisa jurisprudencial no site do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no site do Superior Tribunal de Justiça e no site do Supremo Tribunal Federal, posto que tratam-se de processos sem restrição de publicidade.

O primeiro processo analisado trata de ação de usucapião extraordinária, em que se objetiva a regularização da propriedade de imóvel e se utiliza um contrato de cessão de direitos possessórios como forma de comprovar o exercício da posse desde 1984, se considerados os possuidores anteriores. Retomando o exposto no

presente trabalho, o artigo 1.238 do Código Civil determina que os requisitos para a aquisição do direito de usucapir são a posse pacífica, contínua, sem oposição e com *animus domini* pelo período de ao menos quinze anos, independentemente de justo título e de boa-fé.

Abaixo, a ementa do acórdão que declarou a procedência da ação.

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS - PRETENSÃO DE REGISTRO DA PROPRIEDADE - INTERESSE DE AGIR - ARTIGOS 1.238 E 1.243 DO CÓDIGO CIVIL - SOMATÓRIA DE POSSES - POSSIBILIDADE - REQUISITOS PREENCHIDOS - RECURSO PROVIDO.
> - A ação de usucapião é o meio adequado para que o possuidor do imóvel possa adquirir, originariamente, a propriedade do bem pela via judicial.
> - Nos termos do artigo 1.238 do Código Civil, adquire a propriedade de imóvel pelo instituto da usucapião extraordinária aquele que sobre ele exercer posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, pelo prazo de 15 (quinze) anos.
> - Mostra-se possível que o interessado acrescente à sua posse a do antecessor, desde que ambas sejam contínuas, pacíficas e com o mesmo propósito de animus domini.
> - Havendo, nos autos, demonstração do exercício, pelo prazo exigido em lei, de posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o bem objeto de pretensão aquisitiva, a procedência da ação de usucapião é medida que se impõe. (TJMG - Apelação Cível 1.0411.15.006881-4/001, Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/05/2019, publicação da súmula em 05/06/2019).

A ação foi ajuizada em face de Espólio de Raimundo Gonçalves e inicialmente entendeu-se que a ação de usucapião era improcedente, posto que o imóvel havia sido adquirido pelos herdeiros, o que foi posteriormente alterado pela 9ª Câmara Cível do TJMG. O imóvel foi adquirido pelos requerentes por meio de Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Posse. Assim, ante a existência do mencionado documento, restou configurada a existência de posse mansa e pacífica, sem oposição e com *animus domini*, pelo prazo de quinze anos, possibilitando a regularização do imóvel por meio de aquisição originária. No processo, ainda foi utilizado depoimento de testemunha, conforme transcrito abaixo:

> Do contexto dos autos, é possível verificar que o lapso temporal foi alcançado com a soma da posse anterior dos antigos possuidores, tendo em vista as declarações constantes das atas notariais de fls. 118/120,

> segundo as quais os Autores, há cinco anos, ocupam o imóvel, tendo seus antecessores exercido posse mansa e pacífica sob bem por mais de 30 trinta anos.
> A propósito, o Sr. Orival Sebastião Apolinário assim declarou (fl. 118):
> "que conhece os autores da Ação de Usucapião, Sr. Fernando Correa da Silva e sua esposa Beatriz do Carmo Pinho da Silva, há mais de 4 anos, que é vizinho dos mesmos, que conhece o terreno, objeto da ação de usucapião; que conhece todos os confinantes do imóvel, que nunca ouviu falar de alguém que reivindicasse o imóvel, alegando ser o dono do mesmo, que todos respeitam os autores da ação, como os proprietários do terreno; (...) que conheceu os antigos donos do imóvel, Sr. José Pereira Gaspar e os filhos e que eles ficaram na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) anos, de forma mansa e pacífica, e que depois venderam o imóvel para Fernando Correa da Silva (...). (TJMG - Apelação Cível 1.0411.15.006881-4/001, Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/05/2019, publicação da súmula em 05/06/2019).

O segundo processo analisado trata de ação de usucapião extraordinária e foi julgada pela 13ª Câmara Cível do TJMG, restando o provimento da apelação negado, de forma que a sentença que determinou a extinção do processo sem resolução de mérito foi mantida. Abaixo, a ementa do acórdão que decidiu sobre a apelação.

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS - UTILIZAÇÃO DE VIA INADEQUADA PARA BUSCAR O REGISTRO DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - SENTENÇA MANTIDA. A ação de usucapião não é a via adequada para se buscar o registro de um imóvel do qual já possui o requerente o contrato de compra e venda. (TJMG - Apelação Cível 1.0134.12.011539-6/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/08/2019, publicação da súmula em 30/08/2019).

No caso concreto, a parte apelante sustenta que a posse do imóvel objeto da demanda existe a tempo suficiente para configurar a aquisição de propriedade por meio de usucapião, posto que, quando somado à posse de seus antecessores, resulta em período superior a 46 anos. Além disso, alegam que existem diversas omissões que impedem o registro do imóvel, como por exemplo a ausência de qualificação completa das partes e a impossibilidade de regularização das escrituras públicas que possuem. Isso ocorre ante ao desconhecimento de algumas pessoas e

ao fato de que algumas pessoas já faleceram. Assim, se faz necessária a existência de sentença declaratória procedente para que o registro seja realizado.

A apelação não foi provida devido a existência de documento translativo, fato que foi entendido pelo juiz como indício de inexistência do interesse processual, uma vez que entendeu-se ser possível a aquisição da propriedade mediante a apresentação da escritura pública em nome dos requerentes no Cartório de Registro de Imóveis competente. O juiz incorreu em erro ao confundir o contrato de cessão de direitos possessórios com a escritura pública, o qual era o instrumento que de fato existe na aquisição do mencionado imóvel, uma vez que, apesar de existirem escrituras públicas em nome de possuidores anteriores às partes da ação, tendo em vista que elas não foram devidamente registradas, ocorreu apenas a transmissão da posse. A situação descrita está registrada no trecho abaixo, retirado do acórdão. Assim, retrata-se a importância do registro do imóvel, bem como se reforça a diferença entre os instrumentos do contrato de cessão dos direitos possessórios e a escritura pública.

> Referidos proprietários, Palmerindo Fernandes da Silva e Silvio Mota, em 02 de outubro de 1968, venderam para Afrânio Vieira Coimbra "dois lotes de terrenos legítimos, de nos 30 (trinta) e 49 (quarenta e nove) da quadra 7-A", conforme escritura pública lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Caratinga, cuja cópia foi juntada a folhas 26/27. Posteriormente, em 26 de maio de 1998, esse imóvel foi doado por Afrânio Vieira Coimbra para José Froes Coimbra, conforme escritura pública lavrada no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Inhapim, juntada por cópia a folhas 28 e verso.
> E por fim, José Froes Coimbra, em 12 de maio de 2012, cedeu os direitos possessórios do mesmo imóvel aos autores, Afrânio Vieira Coimbra Neto, José Froes Coimbra Júnior e Sílvia Ligeiro Coimbra, seus filhos, conforme contrato particular de sessão de direitos possessórios de folhas 29/30.
> Ora, como é cediço, a ação de usucapião Visa a Constituição de título apto ao registro imobiliário aquele que tem a posse de bem imóvel pelo tempo necessário à prescrição aquisitiva.
> No entanto, se a parte já possui a escritura pública de compra e venda, como no caso dos autos, tem-se que, a toda evidência, ela não tem interesse processual, incumbindo-lhe, apenas, registrar referida escritura. (TJMG - Apelação Cível 1.0134.12.011539-6/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/08/2019, publicação da súmula em 30/08/2019).

A seguir, analisa-se uma ação de adjudicação compulsória em que se pretende que ocorra a imissão judicial na posse do imóvel objeto do litígio, bem

como a outorga de escritura para realizar o registro de propriedade do imóvel. Abaixo, a transcrição da ementa que decidiu sobre o mencionado processo.

> EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS QUE TRANSMITE APENAS POSSE
> -A adjudicação compulsória decorre de um contrato de promessa de compra e venda quitado, sem cláusula de arrependimento, quando verificada a recusa injustificada do promissário vendedor em outorgar o domínio sobre o bem objeto do contrato (art. 1417 e 1418 CC/02)
> -Carece de interesse de agir aquele que pretende obter escritura de compra e venda com base em direito possessório recebido por meio de contrato de cessão de direitos. (TJMG - Apelação Cível 1.0701.14.016802-5/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/06/2016, publicação da súmula em 22/07/2016).

Ocorre que o requerente possui apenas direitos possessórios em relação ao imóvel, e a ação de adjudicação compulsória é cabível quando existe um contrato de compra e venda (ou seja, propriedade), em que não existe cláusula de arrependimento e ocorre a recusa injustificada do promissário vendedor de outorgar o domínio do bem. Assim, uma vez que obteve somente a posse do imóvel, e não a propriedade, a ação utilizada não é adequada para se alcançar o objetivo pretendido, qual seja a aquisição da propriedade do imóvel objeto do litígio, conforme bem fundamentado no acórdão em análise:

> Para obter a propriedade do imóvel cuja posse lhe foi cedida pelo suposto adquirente deste, o apelante deve firmar contrato de compra e venda com o proprietário do imóvel, não servindo para tanto simples cessão de posse.
> Explico:
> Se existe uma promessa de compra e venda firmada entre o cessionário João Antônio do Amaral e o falecido Jacinto Montandon Silva, é aquele quem deve pleitear a outorga da escritura para, após, alienar o imóvel ao apelante.
> Frise-se, novamente, que o autor não possui documento hábil a transferir a propriedade do imóvel: o contrato de cessão de direitos e a ação de imissão na posse lhe conferem apenas direitos possessórios!
> Desta forma, não se encontra demonstrado o interesse processual no ajuizamento da presente Ação de Adjudicação Compulsória, diante da inadequação da via eleita para a aquisição de propriedade, que, conforme bem salientado pelo juízo a quo, também pode ser buscado via ação de usucapião, se os requisitos para esta estiverem preenchidos. (TJMG - Apelação Cível 1.0701.14.016802-5/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur

Hilário, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/06/2016, publicação da súmula em 22/07/2016).

Analisa-se a seguir ação de rescisão de contrato cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais ajuizada em virtude de suposto inadimplemento de contrato de cessão de direitos possessórios com outorga de domínio. Assim, objetiva determinação que indique se está configurada a turbação na posse do recorrente, cessionário, hábil a autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas, conforme previsto em aditivo contratual, de forma que seja afastada a rescisão do contrato firmado entre as partes e seja afastada a reintegração de posse dos recorridos, que são os cedentes. Observe a seguir a ementa do acórdão que decidiu quanto a Recurso Especial interposto no Superior Tribunal de Justiça.

O acordão determinou a rescisão do contrato firmado entre as partes e a reintegração dos recorridos na posse do bem imóvel objeto da ação, bem como indenização do recorrente ao requerido pelo tempo que utilizou o bem, o que seria apurado em liquidação de sentença, conforme demonstra-se na ementa abaixo:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS COM OUTORGA DE DOMÍNIO. ADITIVO CONTRATUAL QUE PREVÊ A SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS QUANDO CONFIGURADO ESBULHO OU TURBAÇÃO DA POSSE. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CESSIONÁRIO QUE PERMANECE NA POSSE DO IMÓVEL EM RAZÃO DE LIMINAR DEFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE ATO TURBADOR.

1. Ação ajuizada em 05/05/2008. Recurso especial atribuído ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73 2. O propósito recursal é determinar se está configurada a turbação na posse do recorrente, hábil a autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas - prevista em aditivo contratual -, afastando, consequentemente, a rescisão do contrato firmado entre as partes e a reintegração de posse aos recorridos.

3. Na hipótese dos autos, inviável se admitir a configuração de ato turbador, não se constatando embaraço no exercício da posse, tampouco diminuição do uso, gozo, eficácia ou disposição do bem.

Mantido o recorrente na posse do imóvel, ainda que por meio de liminar em embargos de terceiro, não há como se considerar a existência de qualquer interferência negativa na consecução dos fins sociais e econômicos do imóvel. 4. O recorrente permanece na área - por vários anos - sem adimplir com o restante da contraprestação ajustada com os recorridos que, indubitavelmente, fazem jus à rescisão contratual e à indenização decorrente do uso do imóvel.

> 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1460951/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2017, DJe 16/05/2017).

O caso concreto em análise apresenta uma particular complexidade, mas cumpre de forma simples o seu objetivo no presente estudo, que é demonstrar a proteção possessória advinda do contrato de cessão de direitos possessórios. O cessionário obteve êxito em seu pedido de reintegração de posse, bem como no pedido de indenização pelo período que foi privado da utilização do bem, posto que exercia a posse sobre o imóvel de forma legítima. Tal situação demonstra a força do mencionado contrato quando utilizado da forma correta.

9. Disposições finais

O imóvel será revestido de maior segurança jurídica quando estiver devidamente registrado em cartório competente. No entanto, o imóvel de posse também conta com direitos protetivos que o conferem valor jurídico e monetário. Destaca-se que quando o imóvel não estiver regularmente registrado, geralmente, o contrato de cessão de posse será o instrumento hábil para a realização da transmissão dos direitos possessórios. O mencionado contrato terá validade para agregar o tempo de possuidores anteriores e possibilitar o ajuizamento de ação de usucapião.

Caso o imóvel esteja devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a transmissão do domínio ocorre através do instrumento de Escritura Pública devidamente lavrado em Tabelionato de Notas e deverá ser posteriormente registrado em Cartório de Registro de Imóveis. Caso se efetue apenas a lavratura da Escritura Pública, não ocorrerá a transmissão do domínio da propriedade, apenas a posse, de forma que o imóvel estará irregular, uma vez que a Lei determina de forma clara que a transferência de bens imóveis somente ocorre de forma definitiva e legal, quando o título translativo é registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Destaca-se que a demora para registrar a escritura pública pode resultar em

empecilhos que poderão acarretar maiores custos, ou até na perda do imóvel, dependendo do empecilho, de forma que o ônus do registro é pequeno.

Uma vez cumpridos os requisitos de cada modalidade de usucapião, que tem em comum a posse mansa, pacífica, contínua e sem oposição pelo período legalmente previsto para cada modalidade, deve-se verificar qual modalidade se enquadra melhor em cada situação concreta, e quando possível, realizar o ajuizamento de ação de usucapião, a qual irá aperfeiçoar a situação jurídica na qual se encontra. Assim, uma vez declarada procedente a ação de usucapião, pode-se utilizar a sentença para a realização do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóvel competente.

As situações apresentadas nas jurisprudenciais analisadas ilustram as peculiaridades da escritura pública e do contrato de cessão dos direitos possessórios, que visam atender a situações fáticas diferentes e consequentemente geram efeitos e consequências distintos. Assim, reforça-se que o contrato de cessão dos direitos possessórios é instrumento para viabilizar o ajuizamento da ação de usucapião, enquanto a escritura pública é instrumento para se realizar o registro do imóvel, o qual, desde que a escritura permaneça válida, não exigirá provimento judicial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVILA, Paulo Coelho; FERREIRA, Frederico Poley Martins. A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 8, n. 2, mai. - ago. 2016, p. 197-210. 2016.

BRASIL. **Código Civil**: Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Organização Editoria Jurídica da Editora Manole. 3. ed. Barueri: Editora Manole. 2017.

_____. [Constituição (1998)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. *In:* VADE Mecum Saraiva / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Lívia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. 25. ed. p. 4-65. São Paulo, 2018.

_____. [Código de Processo Civil (2015)]. **Novo Código de Processo Civil**. *In:* VADE Mecum Saraiva / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Lívia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. 25. ed. p. 298-403. São Paulo, 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial 1863007/SP. Promessa de compra e venda de imóvel. Resilição Unilateral. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 23 de março de 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=202000421006 Acesso em: 06 abr. 2021.

_____. Lei Complementar n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providencias. Brasília. DF: Presidente da República, [1995]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm . Acesso em 19 abr. 2021.

CAMPOS, Carolina Lopes Cançado, SANTOS, Verônica Lopes Cançado dos. Noções básicas para a compra e venda de imóveis: uma busca pela segurança jurídica. **SynThesis Revista Digital FAPAM**, Pará de Minas, v.3, abr. 2012, p. 107-129. 2012.

CARDOSO, Antonio Carlos Apolinário de Souza; CARDOSO, Roberto Apolinário de Souza, A regulação dos litígios coletivos sobre a posse de imóveis urbanos no CPC/15: Avanços e Limites. Revista Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, Salvador, v.4, jan./jun. 2018, p.163 – 185. 2018.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbano coletivo**: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

COSTA, Samara Danitielle. A Função Social da Posse. **Revista digital Âmbito Jurídico**. Net, São Paulo, v. 104, set. 2012. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-funcao-social-da-posse/#_ftnref13>. Acesso em: 06 abr. 2021.

DINIZ, Maria Helena. Transmissão das Obrigações *In:* DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** teoria geral das obrigações. 22. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2007. cap. V. p. 429-459.

GONÇALVES, Adriano. Adriano Gonçalves. Instrumento Particular de cessão de posse. Ouro Preto, MG. 2021. Disponível em: <https://adrianogoncalves.com/2020/07/03/compra-e-venda-de-imovel-sem-escritura/> Acessado em 04 abr. 2021.

MARTINS, Mariana Taynara. **A posse no direito civil e aspectos polêmicos**. 2019. Monografia (Graduação em Direito) – UNICESUM – Centro Universitário de Maringá, Maringá, 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Processo: **Apelação Cível 1.0411.15.006881-4/001.** Relator: Des. Márcio Idalmo Santos Miranda. Matozinhos. 21 de maio de 2019. Disponível em:

https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0411.15.006881-4%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar Acesso em: 06 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça. Processo: **Apelação Cível 1.0134.12.011539-6/001.** Relator: Des. José de Carvalho Barbosa. Caratinga. 22 de agosto de 2019. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0134.12.011539-6%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar Acesso em: 06 abr. 2021.

_____. Tribunal de Justiça. Processo: **Apelação Cível 1.0701.14.016802-5/001.** Relator: Des. Luiz Arthur Hilário. Uberaba. 28 de junho de 2016. Disponível em:https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=BD6C50C0917DA442C0559DE4870FFB32.juri_node1?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0701.14.016802-5%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar Acesso em: 06 abr. 2021.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 6. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

NOGUEIRA, Jaqueline Rezende. É possível comprar posse? *In:* MARIANA GONÇALVES. **Blog Mariana Gonçalves**. Belo Horizonte. 2018. https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/545675513/e-possivel-comprar-posse

SILVA, Adriana Castanon Moreira da. A função Social da Posse. **Revista da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, v.19, n. 75, p.9 – 30, jul. – set, 2016.

STANLEY, Adriano. **Direito das coisas**. 6. ed. Belo Horizonte: Del Rey. 2017.

VELOSO, Waldir de Pinho. A segurança da Escritura Pública de Compra e Venda em face da fragilidade do contrato. **Revista da Faculdade de Direito Santo Agostinho**, Montes Claros, v.3. n. 1/2013. p. 45-56. 2013.

ANEXO 1 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE

De um lado, como **CEDENTE**, forma como de agora em diante será abreviadamente nominado, (nome do vendedor), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º (...) , e inscrito no CPF/MF sob o n.º (...), telefones (celular e residencial), e sua esposa (nome do vendedor), (nacionalidade), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º (...), e inscrito no CPF/MF sob o n.º (...), telefones (celular e residencial), ambos residem na rua (...), n.º (...), apto. (...), no bairro de (...), no município de (...), Estado de (...);

De outro lado, como **CESSIONÁRIO**, forma que de agora em diante será abreviadamente nominado, (nome do comprador), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º (...) , e inscrito no CPF/MF sob o n.º (...), telefones (celular e residencial), e-mail e sua esposa (nome), (nacionalidade), (profissão), portador da cédula de identidade de n.º (...) , e inscrito no CPF/MF sob o n.º (...), telefones (celular e residencial), email (...), ambos residem na rua (...), n.º (...), apto. (...), no bairro de (...), no município de (...), Estado de (...);

DO OBJETO

Cláusula 1º. O CEDENTE detém a posse do terreno abaixo descrito, e declara que o somatório do tempo da posse de seus antecessores remonta há mais de (...) anos contados desta data, de modo manso e pacífico e sem nenhuma contestação por quem quer que seja, terreno esse assim descrito e caracterizado: lote de terreno n.º (...), da quadra "(...)", do loteamento (...), no bairro de (...), município de (...), Estado de (...), no qual fora edificado um (...).

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2º. O CEDENTE, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, cede e transfere ao CESSIONÁRIO toda a posse, os direitos e ações que exercia sobre o terreno, para que ele, CESSIONÁRIO, deles use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, prometendo ele, CEDENTE, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta cessão sempre boa, firme e valiosa a todo tempo.

Cláusula 3º. Declara o CESSIONÁRIO ter inteiro conhecimento do imóvel, sobre o qual incide a posse do CEDENTE, em tudo que lhe diz respeito, inclusive estado de conservação, dimensões, situação do edifício, situação registral e notarial etc.

Cláusula 4º. O CEDENTE investe o CESSIONÁRIO nos poderes para requerer e acompanhar as ações que se façam necessária à apuração dos direitos ora cedidos, inclusive ação de usucapião a ser proposta pelo CESSIONÁRIO.

Cláusula 5º. Os direitos de posse e as benfeitorias acima mencionadas encontram–se completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou responsabilidade, até a presente data.

Cláusula 6º. CESSIONÁRIO aceita o presente instrumento, em seus expressos termos, e está ciente de que o presente instrumento não poderá ser registrado no competente registro imobiliário.

Cláusula 7º. O CESSIONÁRIO fica responsável pelo pagamento, quer sejam anteriores ou posteriores à data de assinatura deste instrumento, de todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o referido, ainda que lançados em nome do CEDENTE.

DO HISTÓRICO DA AQUISIÇÃO DE DIREITOS

Cláusula 8º. O CEDENTE tornou-se detentor da posse do imóvel descrito, ora cedido ao CESSIONÁRIO, por cessão feita em favor dele, ora CEDENTE, pelo Sr. (...), que por sua vez adquiriu a cessão de posse do Sr. (...) e esposa (...), que adquiriram a posse do terreno do Sr. (...), que por sua vez adquiriu a posse de dito terreno mediante promessa de compra e venda celebrada com o espólio de (...), de acordo com a escritura pública de promessa de compra e venda lavrada no Cartório (...), no livro n.º (...), fls. (...), em (...), conforme averbação sob o n.º (...), às fls. (...), em data de (...), do livro (...).

Cláusula 9º. As últimas cessões de posse, como de pleno conhecimento de ambas as partes aqui contratantes, foram efetuadas: a) do Sr. (...) e sua esposa (...) em favor do Sr. (...); b) do Sr. (...) para o ora CEDENTE, a transferência decorreu do recebimento do imóvel objeto da cessão, sendo transferido mediante recibo de "compra da cessão de posse" em favor do CEDENTE.

Cláusula 10º. Considerando ser o CEDENTE detentor inconteste da posse sobre o bem, as partes declaram, de forma irretratável, que ao CEDENTE, e unicamente a ele, deve ser pago o valor referente aos direitos ora cedidos, sendo ele, CEDENTE, único e exclusivo beneficiário do preço.

DO PREÇO E PAGAMENTO

Cláusula 11º. Pela cessão de posse e benfeitorias sobre o imóvel acima descrito, pagará o CESSIONÁRIO ao CEDENTE o valor certo de R$ (...), neste ato, em moeda nacional corrente e diretamente ao CEDENTE, que neste ato confere ao CESSIONÁRIO a mais rasa, total, geral, ampla e irrestrita quitação.

Será de inteira e exclusiva responsabilidade do CESSIONÁRIO proceder às tratativas e efetuar o pagamento na forma pactuada neste instrumento particular de cessão de posse.

DAS MULTAS

Cláusula 12º. O atraso nos pagamentos das parcelas restantes implicará na multa moratória de 2% (dois por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) por mês, incidentes sobre o débito devidamente corrigido.

Cláusula 13º. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio implica na multa igual a 10% (vinte por cento) sobre o valor total da transação, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.

DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

Cláusula 14º. A CEDENTE efetivamente cederá a posse do bem e da benfeitoria de maneira definitiva em favor do CESSIONÁRIO.

Cláusula 15º. Acordam, ainda, as partes contratantes, que a imissão legítima e lícita na posse do bem imóvel em tela, pelo CESSIONÁRIO, dar-se-á de imediato, após a assinatura do presente instrumento particular de cessão de posse.

Cláusula 16º. Em caso de rescisão do presente, o CESSIONÁRIO não fará jus a qualquer indenização ou direito de retenção por benfeitoria que tenha efetuado no imóvel, facultado a ele, CESSIONÁRIO, promover a retirada da benfeitoria realizada quando não importar em dano ou depreciação do bem. O CEDENTE poderá, a seu critério, determinar a retirada ou desfazimento de qualquer benfeitoria ou alteração feita.

Cláusula 17º. Qualquer dúvida interpretativa do presente será sempre esclarecida e resolvida no sentido de ser promovida a cessão de posse sobre o imóvel em favor do CESSIONÁRIO, mediante o pagamento total e prévio do preço em favor exclusivo do CEDENTE, sendo qualquer transferência anterior condicional e precária.

Cláusula 18º. O não exercício de qualquer direito, faculdade, ou pretensão pelo CEDENTE será sempre interpretado como mera tolerância e liberalidade, sem implicar em novação ou alteração do presente contrato.

Cláusula 19º. O CESSIONÁRIO promoverá, por si ou por terceiros, os atos notariais e documentais necessários à perfeita instrumentalização e futuro registro, se possível, do negócio aqui pactuado, não servindo a necessidade destes atos e instrumentos como escusa ou razão para não cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

Cláusula 20º. As partes se obrigam por seus herdeiros e sucessores.

Cláusula 21º. As partes elegem o foro da comarca de (...), Estado de (...), local da situação do imóvel, como único competente para conhecer e dirimir qualquer dúvida ou litígio sobre o presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

Por estarem assim justas e contratadas, mediante as cláusulas e condições reciprocamente outorgadas e aceitas, firmam a presente em duas vias de igual teor e para um só efeito, contendo cada via 05 (cinco) folhas impressas apenas no anverso, sendo rubricadas as 04 (quatro) primeiras folhas, e assinadas pelas partes e testemunhas na sua 05ª (quinta) e última folha.

Cidade, (dia) de (mês) de (ano)

CEDENTE:_____

CESSIONÁRIO:_____

TESTEMUNHAS:

1.....	2.....
Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
RG:	RG: