

Alexandre Barbosa da Silva

PROPRIEDADE SEM REGISTRO

CONTRATO E AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Apresentação de Eroulths Cortiano Junior

Prefácio de Luiz Edson Fachin

Curitiba
Juruá Editora
2018

Visite nossos sites na Internet
www.jurua.com.br e
www.editorialjurua.com
 e-mail: editora@jurua.com.br

A presente obra foi aprovada pelo Conselho Editorial Científico da Juruá Editora, adotando-se o sistema *blind view* (avaliação às cegas). A avaliação inominada garante a isenção e imparcialidade do corpo de pareceristas e a autonomia do Conselho Editorial, consoante as exigências das agências e instituições de avaliação, atestando a excelência do material que ora publicamos e apresentamos à sociedade.

ISBN: 978-85-362-8366-1

JURUÁ
 EDITORA

Brasil – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900
 Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –
 Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

Editor: José Ernani de Carvalho Pacheco

Silva, Alexandre Barbosa da.

S586 Propriedade sem registro: contrato e aquisição da
 propriedade imóvel./ Alexandre Barbosa da Silva./
 Curitiba: Juruá, 2018.

318p.

1. Direito de propriedade. 2. Bens imóveis. I. Título.

CDD 346.04 (22.ed)

CDU 347.23

00160

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
 Bibliotecária: Maria Isabel Schiavon Kinasz, CRB9 / 626

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
-------------------------	-----------

PRIMEIRA PARTE
O DIREITO DE PROPRIEDADE E SEU PARADIGMA DE
CONSTRUÇÃO: A SEGURANÇA JURÍDICA

1 A TITULARIDADE SOBRE IMÓVEIS NO TEMPO E NO ESPAÇO: NECESSÁRIA CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA	43
1.1 A PROPRIEDADE NO ANTIGO REGIME: O FEUDALISMO	44
1.2 A MODERNIDADE E O PAPEL DA BURGUESIA NA CONS- TRUÇÃO DO DISCURSO PROPRIETÁRIO	52
1.3 A ERA DAS CODIFICAÇÕES: A ABSTRAÇÃO E O INDIVI- DUALISMO PROPRIETÁRIO COMO SEGURANÇA	58
1.4 BRASIL: DAS SESMARIAS À PROPRIEDADE CODIFICADA	63
2 AS ESTRUTURAS CLÁSSICAS DO DISCURSO PROPRIETÁRIO	89
2.1 A TEORIA DA SEPARAÇÃO DOS PLANOS OBRIGACIONAIS E REAIS	93
2.1.1 A Separação Absoluta e Relativa dos Planos	96
2.1.2 O Consensualismo e a Força do Contrato de Transmissão Imobiliária	105
2.2 O DIREITO DAS OBRIGAÇÕES COMO VÍNCULO ENTRE OS CONTRATANTES	109
2.3 OS DIREITOS REAIS: RELAÇÕES DA PESSOA COM A COISA E O DEVER GERAL DE ABSTENÇÃO	112

2.4	A POSSE NO CONTEXTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	115
3	A TÉCNICA DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA UNICAMENTE PELO REGISTRO NO BRASIL: UMA CRISE DISCRETA	123
3.1	A QUESTÃO DO ACESSO À PROPRIEDADE IMÓVEL COMO PROBLEMA SOCIAL: OS COMPROMISSOS POLÍTICOS CONSTITUCIONAIS PARA A PROPRIEDADE E A MORADIA.....	125
3.2	O ATUAL QUADRO DA AQUISIÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA NO BRASIL: EXEMPLOS DA PROBLEMÁTICA EM CURSO	135

SEGUNDA PARTE

O DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL E AS TITULARIDADES: O DIREITO PROPRIETÁRIO EM RECONSTRUÇÃO

1	DO INDIVIDUALISMO PROPRIETÁRIO À FUNCIONALIZAÇÃO..	143
1.1	A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	155
1.2	A FUNÇÃO COMO LIBERDADE NA ESFERA PROPRIETÁRIA.....	164
1.3	DISTINÇÕES ENTRE PROPRIEDADE E DOMÍNIO PARA UMA MELHOR COMPREENSÃO DA FUNCIONALIZAÇÃO CONSTITUCIONAL.....	174
1.4	A NECESSIDADE DE UMA REORDENAÇÃO EPILOGICA DA PROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO A PARTIR DE SUA FUNÇÃO SOCIAL	181
2	O CONTRATO NA PERSPECTIVA CIVIL-CONSTITUCIONAL: A SUPERAÇÃO DA TEORIA DA SEPARAÇÃO DOS PLANOS NO BRASIL	191
2.1	O CONCEITO CONTEMPORÂNEO DE CONTRATO E SEUS ELEMENTOS INFORMADORES.....	194
2.1.1	Solidariedade, Alteridade e Eiticidade	200

2.2	CRÍTICA À SEPARAÇÃO DOS PLANOS: A COMPLEXIDADE NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA	219
2.2.1	A Crítica de Darcy Bessone e a Obrigação como Processo em Clóvis do Couto e Silva	226
2.2.2	O Contrato como Constitutivo da Propriedade por Sua Estrutura Completa	236
2.3	A FUNCIONALIZAÇÃO COMO RELEITURA TELEOLÓGICA DO CONTRATO	245
3	O CONTRATO IMOBILIÁRIO COMO FINALIDADE E CONCRETIZAÇÃO DO ACESSO À PROPRIEDADE.....	251
3.1	O CONTRATO COMO “SIGNIFICANTE” E O TÍTULO APTO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE COMO “SIGNIFICADO”: A FORMA COMO REALIZADORA DA SUBSTÂNCIA PARA ALÉM DA ABSTRAÇÃO OITOCENTISTA	253
3.2	A POSSE COMO ELEMENTO CONSTRUTOR DA PROPRIEDADE: A MELHOR VALIA SOCIAL DA PROPRIEDADE AOS CONSIDERADOS “NÃO PROPRIETÁRIOS”	269
3.3	A NOVA PERSPECTIVA DE SEGURANÇA NA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CONTRATO	271
3.4	O PAPEL DO INTÉRPRETE NA REALIZAÇÃO DAS PROMESSAS CONSTITUCIONAIS DE ACESSO À PROPRIEDADE: CAMINHOS PARA A TOMADA DE DECISÃO.....	276
	CONCLUSÃO	289
	REFERÊNCIAS	295
	ÍNDICE REMISSIVO.....	307