

STJ00110189

FABIO CALDAS DE ARAÚJO

O TERCEIRO DE BOA-FÉ:

PROTEÇÃO NA AQUISIÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

2ª TIRAGEM

THOMSON REUTERS
REVISTA DOS
TRIBUNAIS™

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILSA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfoury

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfoury

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Araújo, Fabio Caldas de

O terceiro de boa-fé : proteção na aquisição de bens móveis e imóveis / Fabio Caldas de Araújo. -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020.

Bibliografia

ISBN 978-65-5065-375-0

1. Boa-fé (Direito) 2. Contratos 3. Direito imobiliário 4. Direito imobiliário - Brasil 5. Imóveis - Leis e legislação I. Título.

20-35403

CDU-347.44:347.141.8

Índices para catálogo sistemático:

1. Boa-fé : Contratos : Obrigações : Direito civil 347.44:347.141.8
 2. Contratos de boa-fé : Obrigações : Direito civil 347.44:347.141.8
- Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	5
PREFÁCIO	7
ABREVIATURAS E SIGLAS USADAS	11
NOTA INTRODUTÓRIA	15
1. A SOCIEDADE DE CONSUMO NO SÉCULO XXI	25
1.1. O consumo e a circulação de bens.....	25
1.2. A necessidade de segurança jurídica	29
2. A BOA-FÉ E OS DIREITOS REAIS	35
2.1. A boa-fé e sua incidência no direito privado e público.....	35
2.1.1. A boa-fé no direito público: a seara processual	37
3. O REGIME JURÍDICO DOS DIREITOS REAIS	41
3.1. Aspectos gerais da relação jurídica real	41
3.2. A formação sistemática dos direitos reais.....	44
3.3. Os direitos reais perante a tardia codificação brasileira.....	47
3.3.1. A codificação e o direito funcional de propriedade.....	53
3.4. A estrutura de formação da relação jurídica real	56
3.4.1. A mutação dos elementos nucleares da relação jurídica real	57
3.4.1.1. A relação jurídica real e a proteção processual: <i>a rei vindictio</i> e os <i>interdicta possessionis</i>	59
3.4.1.2. A pretensão real e pessoal e a proteção processual na visão romana.....	61
3.4.1.3. A diferenciação entre o direito real e pessoal: <i>a exceptio</i> <i>domini (feci, sed iuri feci)</i>	65

3.5.	<i>Petitorium absorbet possessorium</i> : comparação entre o modelo brasileiro e o modelo português	70
3.6.	A topologia da tutela judicial da posse no novo Código de Processo Civil Brasileiro e Português	74
3.6.1.	Regime da tutela de urgência da posse no sistema brasileiro	77
4.	A TUTELA DA PROPRIEDADE E O TERCEIRO	81
4.1.	A propriedade e sua proteção: o <i>verus dominus</i> e o terceiro adquirente <i>a non domino</i>	81
4.2.	Meios de transmissão da propriedade e a regra <i>nemo plus iuris</i>	82
4.3.	A proteção do terceiro no registro de imóveis	85
4.3.1.	O modelo registral francês	89
4.3.2.	O sistema registral alemão	93
4.3.2.1.	O sistema de transmissão no direito alemão.....	94
4.3.2.2.	O princípio da separação (<i>Trennungsprinzip</i>)	94
4.3.2.3.	Contrato obrigacional e de disposição do direito real.....	95
4.3.2.4.	Elementos característicos do regime tabular no BGB.....	95
4.3.2.5.	A presunção do regime tabular alemão.....	102
4.3.3.	O sistema registral português	104
4.3.3.1.	A amplitude do sistema registral português e a eficácia da publicidade	108
4.3.4.	O sistema registral brasileiro	110
4.3.4.1.	As cartas de sesmaria e a legitimação da posse	110
4.3.4.2.	A Lei Hipotecária nº 1.237, de 24 de setembro de 1864	114
4.3.4.3.	O registro de imóveis na Codificação de 1916	116
4.3.4.4.	O registro Torrens e o princípio da invulnerabilidade (<i>indefeasibility</i>)	118
4.3.4.4.1.	O registro Torrens e a Lei de Terras.....	119
4.3.4.5.	O registro de imóveis e o CCB de 2002	122
4.4.	Princípios do sistema registral no direito brasileiro.....	123
4.4.1.	Princípio da inscrição	124

4.4.1.1.	A inscrição e o efeito saneador do registro	126
4.4.1.2.	O registro como elemento de estabilização.....	129
4.4.2.	Princípio da Publicidade	131
4.4.3.	Princípio da instância	132
4.4.4.	Princípio da presunção da verdade registral	134
4.4.5.	Princípio da Concentração	136
5.	O TERCEIRO E A RELAÇÃO JURÍDICA REAL	137
5.1.	O terceiro e a figura do <i>vindex</i>	137
5.2.	O terceiro e a doutrina do <i>titulus</i> e do <i>modus acquirendi</i>	138
5.3.	A proteção ao terceiro de boa-fé pela regra de Bourjon: art. 2276 Código Civil Francês.....	142
5.4.	A proteção ao terceiro de boa-fé pela <i>Gewere</i>	144
5.5.	O terceiro e sua participação na relação material e processual	147
5.5.1.	O terceiro e a relação de direito material	147
5.5.2.	O princípio da cooperação e o terceiro (<i>Leistung durch Dritte</i>).....	148
5.6.	A proteção ao terceiro na aquisição <i>a non domino</i> : o sistema lusófono	149
5.7.	A proteção do terceiro e os modos de aquisição da propriedade.....	151
5.7.1.	A aquisição originária (<i>ex novo</i>).....	151
5.7.1.1.	Da ocupação	152
5.7.1.2.	Usucapião.....	155
5.7.1.3.	Acessão	156
5.7.1.4.	A tradição: bens móveis no direito brasileiro e português ...	162
5.7.1.4.1.	O art. 534 do Código Seabra e o art. 521 do Código Beviláqua	164
5.7.1.4.2.	O art. 521 do CCB de 1916: natureza possessória ou petítória?	167
5.7.4.1.3.	A polêmica entre o art. 521 e o art. 1506 do CCB de 1916 teoria da criação e emissão.....	172
5.7.4.1.4.	A aquisição <i>a non domino</i> de bens móveis no sistema atual: art. 1301 do CCP e o art. 1268 do CCB.....	176

5.7.4.1.5.	A regra <i>en fait de meubles</i> no direito português ...	177
5.7.4.1.6.	O art. 1268 do CCB e o descolamento do direito português	180
5.7.4.1.7.	A aquisição originária pelo art. 1268 e a regra de Bourjon.....	181
5.7.4.1.8.	Proteção ao terceiro de boa-fé na hasta pública: o art. 903 do CPC/2015.....	182
6.	A AQUISIÇÃO A <i>NON DOMINO</i> DOS BENS MÓVEIS E IMÓVEIS	187
6.1.	Aquisição <i>a non domino</i> dos bens móveis e o modelo inglês	187
6.2.	Natureza jurídica da alienação <i>a non domino</i>	189
6.2.1.	A alienação <i>a non domino</i> como derivação da usucapião.....	190
6.2.2.	A alienação <i>a non domino</i> como prescrição instantânea.....	192
6.2.3.	A alienação <i>a non domino</i> e a teoria de presunção da propriedade....	193
6.2.4.	Alienação <i>a non domino</i> e formação <i>ex lege</i>	195
6.3.	Balanço sobre as teorias de alienação <i>a non domino</i>	196
6.4.	Requisitos para o reconhecimento da aquisição <i>a non domino</i> de bens móveis no direito brasileiro	197
6.4.1.	A posse.....	197
6.4.1.1.	A posse do terceiro adquirente.....	199
6.4.1.2.	Caracteres da posse e a relatividade dos vícios.....	199
6.4.1.3.	Publicidade da posse.....	201
6.4.1.4.	Posse com <i>opinio domini</i>	202
6.4.1.5.	A <i>opinio domini</i> e a ausência de legitimação do transmissente.....	204
6.4.2.	O título oneroso e o sistema de transmissão misto.....	204
6.4.3.	A tradição do bem móvel.....	207
6.4.3.1.	A tradição real	208
6.4.3.2.	A tradição real e o exercício do poder fático	211
6.4.3.3.	A tradição ficta: <i>brevi manu</i> e o <i>constituto possessório</i>	213
6.4.3.4.	A Súmula 92 do STJ	216

6.4.4.	A boa-fé e a aquisição <i>a non domino</i> de bens móveis	219
6.4.4.1.	A boa-fé subjetiva e objetiva	220
6.4.4.2.	A boa-fé e sua consumação temporal	225
6.4.5.	A nulidade do ato de transmissão.....	225
6.4.6.	Efeitos da aquisição <i>a non domino</i> pela posse de boa-fé	226
6.5.	A aquisição <i>a non domino</i> dos bens imóveis e a proteção ao terceiro de boa-fé... ..	228
6.5.1.	A aquisição da propriedade pelo registro: função declarativa e constitutiva	229
6.5.2.	Breve esboço da aquisição <i>a non domino</i> em bens imóveis no direito português	230
6.5.2.1.	A aquisição da propriedade imóvel e o registro no direito português	230
6.5.2.2.	A relatividade do princípio da consensualidade	232
6.5.2.3.	O art. 291 do CCP e a proteção ao terceiro adquirente	237
6.6.	A proteção ao terceiro de boa-fé na aquisição de bem imóvel no direito brasileiro e a Lei nº 13.097/2015	241
6.6.1.	O sistema de registro brasileiro: da presunção relativa para a absoluta	244
6.6.2.	A aquisição <i>a non domino</i> e a responsabilidade dos notários e registradores: a construção da boa-fé ética na aquisição	246
6.6.3.	A proteção <i>a non domino</i> no CCB pela usucapião abreviada	249
6.6.4.	A proteção ao terceiro de boa-fé pela posse e a adoção implícita do princípio da consensualidade	251
6.6.5.	A valorização da posse e o enfraquecimento da garantia processual e material	255
6.6.6.	A boa-fé registral e o princípio da concentração	256
6.6.7.	Fraude processual: civil e fiscal	259
6.6.8.	O <i>réquiem</i> da hipoteca no sistema brasileiro.....	261
CONCLUSÕES		265
BIBLIOGRAFIA		269