

UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO
FACULDADE DE DIREITO

Leila Simon Tarnowski dos Santos

DA RENÚNCIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL
(BREVE COMPARATIVO COM O ABANDONO)

Passo Fundo
2012

Leila Simon Tarnowski dos Santos

DA RENÚNCIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL
(BREVE COMPARATIVO COM O ABANDONO)

Monografia apresentada ao curso de Direito,
da Faculdade de Direito da Universidade de
Passo Fundo, como requisito parcial para a
aprovação da disciplina de Trabalho de
Conclusão de Curso, sob orientação do
Professor Me. Norberto Hallwass.

Passo Fundo
2012

Dedico este trabalho principalmente ao meu esposo, Carlos André Busanello dos Santos, Tabelião de Notas, Registrador e Titular do CRVA de Tapejara/RS, por estar sempre ao meu lado. Aos meus amados filhos, Pedro Henrique, Filipe Ravel e Júlia Sandri e, aos meus adorados pais, Edvin e Norma, pessoas que amo muito.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por não ter se afastado de mim por nenhum momento durante esses anos de faculdade e, por não ter me deixado desistir no meio do caminho.

Ao meu esposo, Carlos André, pelo carinho, amizade, amor e ensinamentos profissionais que sempre me deu.

Aos meus filhos, Pedro Henrique, Filipe Ravel e Júlia Sandri, pela compreensão que sempre tiveram comigo, nesses anos de estudo.

Ao professor Me. Norberto Hallwass, por ter sido meu orientador neste trabalho.

Enfim, a todos que estiveram ao meu lado nessa caminhada, meu muitíssimo obrigada.

“A renúncia é a libertação. Não querer é poder.”
(*Fernando Pessoa*)

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo geral um estudo aprofundado de uma das causas de perda de modo unilateral do direito de propriedade imobiliária, qual seja: a renúncia a que alude o inc. II do art. 1.275 do Código Civil. Todavia, para a boa compreensão da pesquisa proposta, sobretudo para a compreensão dos efeitos de tal renúncia, primeiramente decidiu-se por algumas considerações sobre o direito de propriedade de uma forma geral e, mais especificamente, da propriedade imobiliária. Como objetivo específico procurou-se descobrir quais os motivos ou situações que podem levar alguém a renunciar ao direito de propriedade sobre imóvel registrado na serventia imobiliária, Mas, inserido ainda no citado objetivo geral promoveu-se também um estudo comparativo entre renúncia e abandono da propriedade, uma vez que o segundo é uma consequência natural da primeira. Entrementes, o presente trabalho não ficou restrito apenas ao citado problema propulsor da pesquisa, pois no desenvolvimento do tema, outros, de menor, igual ou até de maior relevância exurgiram e por isso também foram analisados. O presente trabalho demonstra a utilidade teórica-prática da renúncia em questão, comprovando que se bem compreendida e empregada poderá deixar de ser a letra-morta da lei que praticamente é. Para sustentar o trabalho utilizou-se da legislação, doutrina, jurisprudência e de argumentação crítica própria, assim como tanto dos métodos dedutivo e dialético.

Palavras-chave: Abandono. Efeitos. Imóvel. Propriedade. Registro. Renúncia. Situações.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE	15
1.1 Definição de propriedade	15
1.2 Objeto da propriedade	17
1.3 Características da propriedade.....	18
1.4 Atributos ou elementos constitutivos da propriedade	20
1.4.1 Direito de usar (jus utendi)	20
1.4.2 Direito de gozar (jus fruendi)	21
1.4.3 Direito de dispor (jus abutendi).....	21
1.4.4 Direito de reaver a coisa (jus reivindicandi).....	22
1.5 Modalidades de propriedade (plena, restrita, perpétua e resolúvel).....	22
2 DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	24
2.1 Definição de bem imóvel e bens considerados imóveis.....	24
2.2 Extensão da propriedade imobiliária	24
2.3 Da aquisição da propriedade imobiliária pelo registrador imobiliário.....	25
2.4 Noção de condomínio ordinário ou geral. Definição, características e direitos e deveres dos condôminos	29
2.5 Noção de condomínio edilício. Definição, características e direitos e deveres dos condôminos.....	31
2.6 Do Direito de Superfície. Duplicidade de proprietários.....	33
2.6.1 Conceituação e denominação das partes	33
2.6.2 Características	34
2.7 Da Enfiteuse. Esclarecimento preambular	34
2.7.1 Conceito e características	35
2.7.2 Partes, espécies de domínios e bens objetos da enfiteuse	36
2.7.3 Direitos e deveres das partes	36
3 DA RENÚNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	38
3.1 Considerações gerais	38
3.1.1 Espécies de renúncias e caracteres da renúncia da propriedade imobiliária	41
3.1.1.1 Há limites para a renúncia da propriedade imobiliária?.....	42
3.2 Distinção entre renúncia e abandono.....	44
3.3 Casos específicos de renúncias de propriedade previstos em lei	50
3.4 Algumas situações que podem justificar a renúncia	52
3.4.1 Duplicidade de registros (imóvel com duas matrículas)	53
3.4.2 Inércia prolongada do comprador em providenciar na escritura pública e registro da aquisição. Prejuízo e aborrecimento ao vendedor	55
3.4.3 Imóvel situado em favela e constantemente invadido.....	57
3.4.4 Imóvel em estado de abandono (em posse de outrem ou ainda não arrecadado).....	57
3.4.5 Outras situações.....	58
3.5 Dos requisitos para a formalização da renúncia.....	61
4 DOS EFEITOS DA RENÚNCIA	64
4.1 Considerações gerais. Efeitos imediatos e mediatos e efeitos <i>ex nunc e ex tunc</i>	64

4.1.1	É possível a retratação da renúncia ainda não registrada?	65
4.2	Da renúncia da propriedade no condomínio geral ou ordinário	66
4.3	Da renúncia da propriedade no condomínio edilício.....	68
4.4	Da renúncia da propriedade no direito de superfície.....	71
4.5	Da renúncia da propriedade na enfiteuse	73
4.6	Da renúncia da nua-propriedade.....	74
4.7	A renúncia <i>versus</i> o mero abandono do imóvel. Vantagens da primeira	74
CONCLUSÃO		81
REFERÊNCIAS		87

ABREVIATURAS E SIGLAS

AGU – Advocacia-Geral da União

ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil

Ap. Cív. - Apelação Cível

AR – Aviso de recebimento

Art. – Artigo

Arts. - Artigos

CGJRS – Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

Câm. Cív. – Câmara Cível

Cap. – Capítulo

c/c – combinado com

CC – Código Civil (2002)

CC/2002 – Código Civil de 2002

CC/1916 – Código Civil de 1916

CEJ/CJF – Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal

CF – Constituição Federal

cfe. - conforme

CNNR – Consolidação Normativa Notarial e Registral

CPC – Código de Processo Civil

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CRVA – Centro de Registro de Veículos Automotores

CTN – Código Tributário Nacional

DAER – Departamento Autônomo de Estrada de Rodagem

Des. – Desembargador

Des^a – Desembargadora

DJ – Diário da Justiça

ed. - edição

i.é. – Isto é

Inc. – Inciso

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbana

ITBI – Imposto de Transmissão sobre Bens

ITCD – Imposto de Transmissão “Causa Mortis” e Doação

ITR – Imposto Territorial Rural

j.- Julgado

LRP – Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)

MA – Maranhão

Me. - Mestre

MPF – Ministério Público Federal

nº - Número

p. - Página

p.ex. – Por exemplo

Prov. - Provimto

Rel. – Relator

RS – Rio Grande do Sul

RT – Revista dos Tribunais

s.m.j. – Salvo melhor juízo

ss - seguintes

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

TRF – Tribunal Regional Federal

v.g. – *verbi grati*

vol. - Volume

INTRODUÇÃO

O vigente Código Civil no seu artigo 1.275 (correspondente ao art. 589 CC/1916), ressaltando no seu *caput* outras por ele mesmo contemplada, nos seus cinco incisos arrola, pela ordem, a alienação, a renúncia, o abandono, o perecimento da coisa e a desapropriação como causas da perda da propriedade de uma forma ampla. Dessas cinco apenas duas ocorrem por ato unilateral do proprietário e são elas: a renúncia e o abandono. E, dessas duas, a renúncia será o objeto principal deste trabalho, mas não a renúncia a qualquer espécie de bem, mas apenas a renúncia à propriedade imobiliária registrada na serventia imobiliária, contemplada no parágrafo único do referido art. 1.275, o qual diz expressamente que para as causas elencadas nos seus dois primeiros incisos (alienação e renúncia), os efeitos da perda da propriedade somente far-se-ão sentir quando do registro do ato de transmissão ou renunciatório no Cartório de Registro de Imóveis.

Desse modo, o presente trabalho tem por objetivo geral um estudo limitado (mas evidente que não esgotável nem conclusivo) da segunda causa de perda da propriedade (imobiliária) prevista no inc. II do art. 1.275 do CC, causa essa que se verifica bem menos frequente se comparada com a prevista no inc. III do mesmo dispositivo, mas isso provavelmente por desinformação ou falta de consciência do proprietário, da diferença dos efeitos da renúncia e do abandono.

No concernente aos objetivos específicos, o primeiro, ou seja, aquele que motivou a presente pesquisa consiste em um problema-curiosidade, ou seja: apurar que situações podem motivar ao proprietário de um bem imóvel já registrado em seu nome a dele simplesmente abdicar, já que tal atitude soa estranha e causa perplexidade a todos num primeiro momento, considerando ser inerente ao homem – desde os primórdios da civilização até os dias de hoje (principalmente) -, a busca incessante pela aquisição de bens. Todavia, obviamente que razões plausíveis devem estar por trás de tal conduta e que certamente conduziram o legislador do atual diploma civil a manter a renúncia como uma das causas de perda da propriedade, inclusa e, sobretudo, a imobiliária, como visto.

O segundo objetivo (e ao mesmo tempo também outro problema) foi apurar os efeitos imediatos e mediatos da renúncia ao direito de propriedade imobiliária, em suas múltiplas formas como pode se apresentar (exclusiva, em comum, com duplicidade de domínios, plena, limitada, etc.), tanto em relação ao abdicante, como relação a terceiros e ao fisco. Outros

objetivos são os de resolver os demais problemas que acabaram surgindo a partir do desenvolvimento deste trabalho, ou seja, à medida que era abordada a renúncia em suas variadas facetas ou formas alguns problemas começaram a surgir e para os quais se deram (ou se tentou dar) as devidas respostas as quais serão comentadas particularmente e sucintamente quando se falar em cada capítulo deste trabalho.

Conquanto o trabalho contempla quatro capítulos, o tema em si apresenta-se desenvolvido mais especificamente nos capítulos terceiro e quarto. Todavia, propedeuticamente se achou por bem iniciá-lo apresentando uma noção geral sobre o direito de propriedade, destacando-se os seus atributos ou elementos constitutivos, como o *jus utendi, fruendi e disponendi* e as modalidades de propriedade (plena, restrita, perpétua e resolúvel), tudo para bem compreender a renúncia dentro do direito ao qual se refere, eis que bem assimilando-se este, melhor irá se entendê-la dentro do ordenamento jurídico como um todo sistemático.

Com o mesmo propósito do primeiro, no capítulo dois são lançadas algumas considerações restritas à propriedade imobiliária, merecendo destaque a aquisição imobiliária pelo registro imobiliário, consoante o art. 1.245 do CC, eis que somente quando registrado o bem imóvel no fôlio real é que terá lugar a renúncia da propriedade (art.1275, II, do CC), assim como destaque merece igualmente as linhas dedicadas ao condomínio edilício, face a dualidade de propriedades que o constituem (a exclusiva e a comum), ao condomínio geral, porquanto o CC/2002 inovou em relação ao anterior, prevendo regra própria para a renúncia da propriedade imobiliária, através do art. 1.316. Não menos importantes foram os comentários exarados a respeito do direito de superfície e da enfiteuse, eis que ambos direitos reais apresentam simultaneamente duplicidade de domínios e, portanto, qualquer um deles também passíveis de abdicação.

No terceiro capítulo, certamente o mais importante de todos, pois nele discorre-se amplamente sobre a renúncia da propriedade imobiliária, iniciando-se com algumas considerações gerais sobre o tema foco da pesquisa, dando-se ênfase que não faz sentido o renunciante não abandonar o imóvel, refutando assim a autora opiniões doutrinárias de grande respeito, como a do insigne de Pontes de Miranda de que pode ocorrer a renúncia permanecendo o proprietário na posse do imóvel. Passa-se em seguida para uma análise doutrinária das espécies de renúncia, ficando confirmada a opinião prevalente de que somente a abdicativa é a autêntica renúncia, mormente em se falando de direito de propriedade sobre imóvel.

Outro ponto importante analisado nesse capítulo consiste na questão que procura apurar se deve haver ou não limites à renúncia, quando então entram em cena as figuras do notário e do oficial imobiliário, pois como profissionais do direito que são e agentes promovedores da segurança jurídica dos atos de seus misteres, devem atentar para os efeitos jurídicos do ato renunciativo, alertando o proprietário das consequências do mesmo, uma vez que observados os requisitos legais torna-se irretroatável, mormente se já registrado, e das consequências ante terceiros e o fisco.

Também de suma relevância é a distinção promovida entre renúncia e abandono, porquanto os efeitos de uma e outra causa de perda da propriedade imobiliária não são os mesmos. Na renúncia o bem desde já fica sendo considerado como *res nullius*, ou seja, coisa de ninguém; no mero abandono (entenda-se o abandono não precedido de renúncia), o bem continua para todos os fins de direito a ser havido como sendo do proprietário abandonante, enquanto não for usucapido ou incorporado ao Poder Público, nos termos do art. 1.276 do CC e registrado no CRI. Portanto, o abandono de *per si* não gera imediatamente eficácia *erga omnes*. Essa seção que trata da apontada distinção é de suma importância para um melhor entendimento do último capítulo, que analisa os efeitos da renúncia.

Não de somenos importância ainda são as situações levantadas justificadoras da renúncia ao direito de propriedade, como na duplicidade de registros imobiliários para um mesmo imóvel ou o descaso do adquirente em promover a transferência do bem para o seu nome, duas situações essas que acabam por ocasionar ao proprietário-alienante uma série de problemas e aborrecimentos, como a não obtenção de benefícios tributários, justamente porque o mesmo (bem) continua como sendo de sua propriedade. Também quando o imóvel está situado em local pouco valorizado e ademais é constantemente invadido, é outra situação, dentre outras, colacionada como exemplo a justificar a renúncia.

Por fim, o capítulo terceiro trata “Dos requisitos para a formalização da renúncia”, merecendo destaque dentre os indispensáveis à plena validade do ato renunciativo, a sua forma, no sentido de apurar se sempre deverá ser o público ou, dependendo do valor do bem, vale a regra do art. 108 do CC, significando, por conseguinte, que inclusive o documento particular poderá/deverá ser aceito pelo serviço registral imobiliário.

Por fim, no último capítulo, encerra-se o trabalho abordando os efeitos da renúncia, já que não haveria sentido dela tanto se falar senão fosse com tal abordagem. Inicialmente são traçadas linhas gerais sobre os efeitos da renúncia comuns a qualquer espécie de propriedade

(exclusiva, em comum, com duplicidade de domínios ou limitada). Nesse ponto analisam-se tanto os efeitos imediatos, como os mediatos e os efeitos *ex nunc* e *ex tunc* que podem decorrer do ato renunciativo, destacando-se, em relação a terceiros, a incidência dos efeitos *ex tunc*, como se acontecer nas obrigações *propter rem*, sobretudo em questões condominiais e fiscais. Outrossim é levantado um interessante questionamento sobre a possibilidade ou não da retratação da renúncia ainda não registrada, colacionando-se doutrinas tanto pró como contrárias a tal possibilidade e declinando-se o entendimento pessoal da autora a respeito.

Em seguida os efeitos da renúncia são estudados de forma tópica, ou seja, no condomínio geral ou ordinário, no condomínio edilício, no direito de superfície, na enfiteuse e na nua-propriedade. Devem merecer destaque, todavia, o estudo dedicado aos condomínios (comum e edilício). No primeiro pela inserção da regra inovadora contida no art. 1.316 do CC e, portanto, pela carência de experimento na prática tanto pela doutrina como pela jurisprudência. Já, no condomínio especial, pela co-existência da propriedade comum e da exclusiva, procura-se apurar se é permitido ao proprietário renunciar a qualquer uma delas mantendo a outra.

Quanto ao direito de superfície, malgrado ao que parece ainda não ter vingado na prática, mas pela existência de duplicidade de propriedades (a do solo e a superficiária), desponta o interesse pela descoberta dos efeitos da renúncia da propriedade do solo, em cotejo com o que estatui o art. 1.375 do CC.

Em remate, e modéstia à parte, acredita-se que o último capítulo encerra-se com “chave de ouro”, isso porque promove um confronto, sob a ótica dos efeitos, entre renúncia e abandono, com o propósito de se provar a vantagem para o proprietário daquela em relação a este, posto que os efeitos não são os mesmos como provar-se-á no decorrer deste pesquisa.

O escopo que animou a autora desta pesquisa à elaboração do presente trabalho foi primordialmente o de aperfeiçoar conhecimentos no ramo do Direito em que atua, a fim de melhor desempenhar a sua atividade profissional, calcada essencialmente no Direito Civil e, mais particularmente, no Direito Notarial e no Direito Registral, posto que, há mais de quinze anos, atua como substituta de notário e registrador e que lhe ensejou muitas dúvidas a serem solucionadas. Por isso, além da motivação pessoal, impôs a si mesmo o dever pela busca das respostas às questões ainda não abordadas ou enfrentadas a contento, seja pela jurisprudência, seja pela doutrina, como a concernente ao tema objeto desta pesquisa. E, mais do que isso, propositavelmente quis escolher um assunto de raríssima incidência no mundo jurídico,

acreditando que o Direito deve estar preparado também para dar respostas às questões desse jaez e alguém deve delas se ocupar.

Outro motivo, não menos importante, deve-se ao fato de que se visualiza na renúncia ao direito à propriedade imobiliária um importante, mas quase não utilizado, remédio jurídico para resolver questões muitas vezes já prolongadas no tempo a trazer uma série de prejuízos ou aborrecimentos aquele que só mantém a propriedade formal de um imóvel, como nas situações exemplificadas na seção 3.4 desta pesquisa.

Também pela constatação de inexistir em nossa literatura jurídica obras específicas sobre o tema, decidiu-se pela presente pesquisa. Foi com tal propósito, portanto, que este trabalho, embora elaborado para aprovação em curso de graduação, agasalha vários objetivos específicos e muitos problemas ao mesmo tempo. Constitui-se, desse modo, em uma singela tentativa de suprir a lacuna literária antes referida, compilando em um único trabalho as particularidades que o tema enseja.

Isso explica o assunto escolhido, assim como o tratamento que lhe foi dedicado. Por outro lado, não se preocupa a autora com as eventuais falhas ou deficiências do trabalho, pois está ciente de que não esgota a matéria.

Para o referido propósito foram utilizadas a legislação, a doutrina e a jurisprudência, empregando-se argumentação própria e posicionamento crítico quanto a alguns tópicos abordados no decorrer do trabalho, senão aplicando corretamente o método dialético para o Direito, ao menos tentando dele se aproximar para a defesa de tais argumentações. Também muito do sistema dedutivo se empregou nesta pesquisa.

1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

1.1 Definição de propriedade

Antes de se definir a propriedade, deve-se, desde logo, ressaltar que há doutrinadores como Ricardo Aronne (*in* Propriedade e Domínio, Renovar, Rio de Janeiro, 1999) que fazem distinção entre propriedade e domínio, entendendo esse autor que o “domínio tem por objeto uma coisa e suas faculdades, não tendo um sujeito passivo, já a propriedade, tem por objeto uma prestação, tendo sujeito passivo e não sendo de natureza real”(p. 91). Para ele a propriedade se exerce em relação a pessoa, e por isso é uma relação jurídica obrigacional e o domínio se exerce em relação à coisa. Por isso que o *jus utendi, jus fruendie e o jus disponendi*, que a doutrina clássica diz serem elementos da propriedade, na verdade são elementos integrantes do domínio.

Mas adiante elucidada o referido jurista:

O domínio, enquanto consolidado, é a forma como se externa a propriedade, que em si é tão-somente um direito. O domínio repisa-se, além de um conjunto de direitos no bem, é a materialização das relações entre o indivíduo e as coisas que são objeto de sua propriedade (1999, p. 111).

Em que pese essa apontada distinção (e que acertada parece ser), neste trabalho não irá se proceder a tal diferenciação, eis que tal merece uma análise própria, pela complexidade teórica do tema. Por isso esta pesquisa seguirá a definição clássica emprestada pela escola civilística ao instituto jurídico da propriedade, como sinônimo de domínio, até porque propriedade e domínio estão intimamente ligados, podendo-se afirmar que o segundo é decorrente da primeira.

Os doutrinadores, inclusive, têm dificuldades de conceituar propriedade, sobretudo hoje quando muito se fala na função social da propriedade, insculpida no inciso XXIII do art. 5º da CF/88. Não divergem, contudo, quando asseveram que é o direito real por excelência, ou seja, o mais importante e amplo de todos, uma vez que, na aferição promovida por Arnaldo Rizzardo (*in* Direito das Coisas, Rio de Janeiro, Forense, 2003), “Em todos os campos da atividade humana e no curso da vida da pessoa, sempre acompanha a idéia do ‘meu’ e do ‘teu’, desde os primórdios das manifestações da inteligência, o que leva a afirmar ser inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adonar-se, de conquistar e de adquirir.” (p. 169).

Certamente deve ser pela referida dificuldade de conceituação doutrinária que, tanto o Código Civil vigente como o revogado de 1916, igualmente não se preocuparam em defini-la ou conceituá-la, apenas se limitaram, respectivamente, nos artigos 1.228 e 524, a arrolar as prerrogativas do proprietário sobre a *res*, consistentes no direito de usar, gozar e dispor da mesma, assim como de reavê-la de quem a possua de modo injusto. E, é mais ou menos nesse sentido que San Tiago Dantas *apud* Pedro Elias Avvad (in Direito Imobiliário. Teoria Geral e Negócios Imobiliários, Renovar, Rio de Janeiro, 2006), conceitua propriedade, *verbis*:

A propriedade é o direito em que a vontade do titular é decisiva em relação à coisa, sobre todos os aspectos. Pode ele decidir tudo a respeito dela: pode por conseguinte, usa-lá, pode aproveitar suas utilidades, pode até mesmo destruí-la e pode dar um fim ao seu direito, transferindo-o ao patrimônio de outrem. Por isso a propriedade é o direito em que a vontade do titular é decisiva para a coisa, sobre todos os aspectos (p. 55).

O transcrito conceito bem evidencia o pensamento individualista que predominava no direito de outrora, tanto pátrio como alienígena, ao tratar a propriedade como um bem afeto aos interesses exclusivos do seu titular, sem qualquer restrição de outrem ou do Estado ou sem qualquer preocupação de cunho coletivo. Todavia, as legislações mais modernas, nelas inclusa a pátria, procuraram dar novos contornos ao direito de propriedade, mais voltados para a sua função social, o que foi feito como visto, na vigente Carta Magna.

Assim, nessa linha mais contemporânea de se enxergar a propriedade, vale a pena colacionar o brilhante pensamento de Aroldo Moreira *apud* Rizzardo:

Aferindo na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade e a seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente quando em jogo estiverem direitos do estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não o impeça a natural limitação, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele (2003, p. 171).

Para Tupinambá Miguel Castro do Nascimento (*in* Posse e Propriedade, Livraria do Advogado, Porto Alegre, 2003), ao tentar conceituar propriedade, toma como ponto de partida o que ele chama de “substância” da coisa, que “é a identidade física do bem, sua configuração físico-estética. Os frutos pendentes e as benfeitorias não são como já visto a substância da coisa. Substância é tudo aquilo que, retirado da coisa, começa um processo de esgotamento

material que pode chegar ao perecimento físico do próprio bem. “E em seguida arremata: “A propriedade é, em seu cerne, o direito real sobre a substância da coisa”(p. 112).

Arnaldo Rizzardo, por sua vez, assim conceitua a propriedade:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la ou destruí-la. Reveste-se, outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre da oponibilidade *erga omnes*, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente, e não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação. Diz-se, ainda, ser a propriedade um direito geral, no sentido de que o proprietário pode tudo sobre a coisa, salvo as exceções existentes (2003, p. 170, grifo nosso).

O entendimento de Rizzardo, em considerando a porção de individualismo que se permite ao proprietário em relação à coisa, em razão do prestígio constitucional à propriedade privada, como um dos direitos individuais do cidadão (art. 5º, caput, da CF), concilia os interesses deste às limitações impostas em lei, em obediência a outro princípio constitucional da função social da propriedade, quando ele afirma que “o proprietário pode tudo sobre a coisa, salvo as exceções existentes.”

É e isso mesmo que tem de ser, ou seja, a propriedade, sobretudo a imobiliária, deve servir tanto aos interesses do proprietário (que não podem ser nocivos a outrem), como aos interesses da coletividade.

1.2 Objeto da propriedade

Na maior parte dos casos a propriedade diz respeito aos bens chamados “corpóreos”, ou seja, os bens móveis, imóveis e semoventes. E é, sobretudo, em relação aos imóveis que mais se faz sentir, em todos os aspectos, o direito de propriedade, até por serem, via de regra, os mais valiosos e por isso, mais ambicionados pelo homem, mormente em países emergentes, como o nosso, onde muitos sequer possuem a sua casa própria ou um pedaço de terra para plantar e sobreviver.

Porém, existem outras espécies de bens que também podem ser objeto de propriedade, tais como: fundo de comércio, marcas industriais, direitos autorais de imagens, músicas, filmes, etc. Esses bens são chamados de “imateriais”. Enfim, “Tudo quanto for valorado

economicamente, ou que representa um bem de estimação econômica, constitui objeto de propriedade” (RIZZARDO, 2003, p. 184).

Cumprido salientar, por fim, que inclusive bens que aos olhos de outrem não tem qualquer importância econômica, para o seu proprietário, uma vez despojado dos mesmos, muito representam em razão do seu valor afetivo ou sentimental e, por isso, poderão ser avaliados judicialmente (e economicamente) para fins de indenização.

1.3 Características da propriedade

O art. 1.231 do Código Civil vigente prescreve: “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Esse artigo corresponde ao artigo 527 do CC/1916, *verbis*: “O domínio presume-se exclusivo e ilimitado, até prova em contrário” (grifos nosso). Da análise dessas normas legais e da já procedida dos conceitos de propriedade, pode-se agora extrair as características do direito de propriedade, que são as seguintes:

a) **absoluta** (ou ilimitada), significando para Sílvio Rodrigues (in Direito Civil, Direito das Coisas, vol. 5, Saraiva, 1978), que “o proprietário tem sobre aquilo que é seu o mais amplo poder jurídico, usando e desfrutando a coisa da maneira que lhe aprouver” (p. 77, grifo nosso). Contudo, e como é consabido, a propriedade particular vem sofrendo cada vez mais limitações de toda ordem, seja constitucional, legal, administrativa e até mesmo de interesse particular, decorrentes do direito de vizinhança, como p.ex., as previstas nos arts. 554 a 588, do CC/2002. É por isso que esse mesmo autor com acerto sentencia: “Talvez se possa dizer que a evolução histórica do direito de propriedade se manifesta, em linhas gerais, no sentido de uma incessante redução dos direitos do proprietário” (1978, p. 84).

Nessa linha de compreensão, quando se diz que o proprietário pode tudo em relação ao seu bem, deve-se sempre fazer a seguinte ressalva: desde que respeite ditas limitações, as quais não afetam somente o característico de absolutismo, mas igualmente os de exclusividade e perpetuidade. Mas, uma vez observadas tais limitações, o proprietário pode dispor a quem quiser o bem, seja de forma gratuita ou onerosa e a qualquer título ou causa, usá-lo da forma que melhor lhe interessar, desmembrá-lo fisicamente ou transmitindo a outrem algum ou todos os direitos reais incidentes; pode, inclusive, abandoná-lo, renunciá-lo ou destruí-lo.

b) **exclusiva**, posto que permita ao proprietário da coisa excluir ou afastar todas as demais pessoas da ingerência do seu bem, faculdade essa que decorre, portanto, do característico do absolutismo e daí nascem os efeitos *erga omnes*, que se traduzem na faculdade de o proprietário fazer valer os seus direitos contra todos que, de alguma forma ou de outra, vierem porventura perturbar o pleno exercício dos direitos imanes de tal qualidade.

Todavia, impende deixar bem claro é que, mesmo no caso de um bem pertencer a mais de uma pessoa, em condomínio, por conseguinte, em nada altera a conclusão unânime da doutrina de que mesmo assim é respeitada a exclusividade consagrada nos referidos artigos 1.231 e 527, posto que para afastar essa aparente contradição, pode-se valer da magnífica conclusão de Arnaldo Wald *apud* Arnaldo Rizzardo, quando assim se manifesta sobre o condomínio: “o que ocorre não é a propriedade de diversas pessoas sobre o mesmo objeto, mas o de cada condômino sobre uma fração ideal do objeto em condomínio” (p. 211, grifo nosso).

Portanto, o que o citado autor deixa claro, é que sobre cada parte ideal haverá apenas e tão-somente uma pessoa como proprietária, por mais que imensa seja a quantia de coproprietários.

c) **perpétua**, no sentido de que quando alguém adquire o direito de propriedade, o faz por tempo indeterminado, ou seja, até quando desejar manter-se proprietário(a), só perdendo essa condição, quando assim quiser, salvo em situações pouco frequentes, como a desapropriação. E, obviamente, em caso de falecimento.

Portanto, a perpetuidade é a regra. Todavia, existem aquisições de propriedade que são feitas sem essa característica ou garantia de tempo indefinido, posto que sujeitas a alguma cláusula resolutiva. Exemplos: a propriedade fiduciária e a superficiária (esta última decorrente do direito de superfície, do que se comentará mais adiante).

Essas são as características que ordinariamente aparecem elencadas pela doutrina. Todavia, Iran de Lima (*in* Direito Imobiliário, Editora RT, 1980), apresenta mais uma, referindo-se a propriedade, qual seja: a da **elasticidade**, que para ele “significa que, com a perda de sua plenitude, verifica-se sempre uma tendência para a sua recuperação. É o caso dos direitos reais limitados, que limitam ou oneram a propriedade, mas, quando extintos, fazem com que retorne à sua antiga plenitude” (1980, p. 108).

Um bom exemplo dessa situação de consolidação da plena propriedade acontece quando, relativamente a um mesmo bem, o usufruto encontra-se na titularidade de uma pessoa e a nua-propriedade em nome de outra. Falecendo o usufrutuário, o nu-proprietário recupera o direito de usar e fruir, voltando a ter a propriedade plena.

1.4 Atributos ou elementos constitutivos da propriedade

1.4.1 Direito de usar (*jus utendi*)

O direito real de uso está previsto no vigente Código Civil no seu art. 1.412 e no art. 742 do CC/1916. A redação de ambos é praticamente a mesma. O primeiro diz que “O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem às necessidades suas e de sua família” e o segundo que “O usuário fruirá a utilidade da coisa dada em uso, quanto o exigirem as necessidades pessoais suas e de sua família” (grifos nossos).

Dos referidos preceitos verificam-se que basicamente o direito de usar se restringe a utilização do bem conforme a sua natureza ou espécie. Assim, se o bem objeto constitui-se numa casa de moradia, o uso se restringirá a essa destinação (moradia). Todavia, pela própria redação dos citados artigos pode-se concluir que, na posse do imóvel o usuário poderá ir um pouco além da mera faculdade de usar, ou seja, poderá também, embora de forma restrita, fruir da coisa, mas apenas para obter um benefício pessoal, como para a sua própria subsistência e/ou de sua família (quando for o caso).

A propósito, Ricardo Aronne tem a seguinte compreensão da abrangência do *jus utendi*:

Não se trata de uso puro como concebido em certo momento do Direito Romano, onde usar não incluía o acesso a nenhuma espécie de fruto do bem. Naquele momento do direito, se concebêssemos uma faculdade real de uso em uma árvore frutífera, por exemplo, ao beneficiário não assistiria o direito de colher frutas da mesma para si, cumprindo-lhe se valer de sua sombra, subir nela, mas jamais o acesso a fruto de natureza alguma, mesmo os naturais. O *jus utendi* contemporâneo, portanto, há de ser bem mais compreensivo, na medida da definição dada, orientada por nosso sistema jurídico. Por frutos naturais, há de ser concebido tudo o que a coisa possibilite ao consumo direito do beneficiário, portanto, personalíssimo, excluindo qualquer faculdade de outra fruição, podendo ser qualificado como uma faculdade de fruição restrita (1999, p. 118-119).

Em arremate, o que deve ficar bem esclarecido é que o direito de uso poderá não se restringir necessariamente à faculdade de usar a coisa, mas ensejar também, embora de forma mais reduzida, a fruição da coisa. Assim, v.g., se o objeto da concessão do direito real de uso for uma casa de moradia com um pomar ou uma horta, além de o beneficiário nela poder residir, poderá também para a sua própria subsistência e/ou de sua família, consumir os frutos naturais que ela produzir.

1.4.2 Direito de gozar (*jus fruendi*)

O direito de gozar ou de fruir consiste na possibilidade de o proprietário extrair da coisa todas as vantagens que ela pode propiciar, ou seja, os seus frutos, que são classificados em naturais, artificiais ou industriais e os civis. Tupinambá Miguel Castro do Nascimento além de explicá-los, também fornece exemplos dessas três espécies, nos seguintes termos:

[...] *naturais* – nascem da coisa, com ou sem intervenção humana, com respeito à substância da coisa -, *artificiais* ou *industriais* - ao seu aparecimento há a necessidade preponderante da intervenção humana, que trabalha sobre matéria-prima que é natural – e os *civis* – que são os rendimentos da coisa, como os juros do dinheiro, o aluguel recebido pela coisa. A percepção pelo proprietário, de quaisquer destes frutos, desenha a fruição que ele exerce. Desta forma, o colher o arroz plantado, o transformar o leite em doce de leite ou receber o aluguel pela locação da coisa é, sem dúvida, fruir (2003, p. 113).

Em remate a esse tópico, deve ser consignado, ainda, que Ricardo Aronne tem entendimento um pouco dissonante do prevalente pela doutrina. Para ele, os frutos naturais não são integrantes do direito de fruição, mas sim do *jus utendi* (1999, p. 121).

1.4.3 Direito de dispor (*jus abutendi* ou *jus disponendi*)

É o direito conferido ao proprietário de forma ampla e livre de dispor do seu bem, compreendido no vocábulo “dispor” não só a prerrogativa de alienar o bem, como o de gravar de ônus reais e até mesmo consumi-lo ou destruí-lo. Poderá emprestar o bem, assim como abandoná-lo ou renunciá-lo. Trata-se do principal direito que o proprietário tem sobre a coisa.

1.4.4 Direito de reaver a coisa (*jus reivindicandi*)

De nada adiante a lei dizer que o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor de seus bens se, por outro lado, não lhe assistisse o direito de, quando privado da posse de forma injusta, reclamar de quem os detenha que lhes entregue. Por isso então que o mesmo artigo que confere os demais direitos elementares da propriedade, também outorga ao proprietário “o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (art. 1228 do CC, *in fine*), através de uma ação designada “reivindicatória”.

Lembra Tupinambá Miguel Castro do Nascimento que a reivindicatória “é a ação do proprietário não-possuidor contra o possuidor não-proprietário, desde que este último tenha a posse sem causa jurídica eficiente” (2003, p. 114).

Esse mesmo jurista, por fim, lembra também que nem sempre ao proprietário privado da posse de modo injusto, o único remédio jurídico para recuperá-la será a reivindicatória. Poderá, em certas situações, valer-se também das ações possessórias (2003, p. 115).

1.5 Modalidades de propriedade (plena, restrita, perpétua e resolúvel)

A doutrina de uma maneira geral, no concernente às modalidades de propriedade endossa a classificação acolhida pelo art. 525 do Código Civil de 1916, *verbis*: “É plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel.” Com base nesse dispositivo legal, a doutrina elenca quatro modalidades de propriedade, quais sejam: plena, restrita (ou limitada), perpétua e resolúvel.

A propriedade plena significa, portanto, a reunião de três direitos elementares que a formam e antes já analisados, quais sejam: o direito de usar, gozar e dispor, previstos no art. 1.228 do estatuto civil vigente. Costuma ser chamada também de *domínio pleno, perfeito e livre*, nas abalizadas palavras de Rizzardo (2003, p. 231).

A limitada, a *contrario sensu* será, por conseguinte, àquela que faltar para o proprietário qualquer um desses três atributos. Assim será, por exemplo, quando o usufruto estiver em nome de um terceiro, remanescendo com o proprietário apenas o direito de dispor da coisa, na qualidade de nu-proprietário. Mas igualmente será havida como limitada na hipótese, v.g., de o bem estar gravado com o direito real de hipoteca.

A constituição da garantia hipotecária, não impede o uso, gozo e a disposição do imóvel por parte do proprietário. Todavia, também se diz limitada simplesmente pela incidência de tal gravame, o que de certa forma torna o bem desinteressante para aquisição, afetando, desse modo, a plenitude do direito de dispor, pois uma vez não paga a respectiva dívida, a alienação feita será declarada ineficaz pelo credor hipotecário.

Será resolúvel a propriedade que está sujeita ao desfazimento do negócio jurídico que transmitiu a coisa a outrem, como uma compra e venda em prestações com cláusula resolutiva ou a doação feita com encargo. Mas também poderá ser resolúvel por expressa imposição legal.

Perpétua, também a *contrario sensu*, será quando não está sujeita ao desfazimento, ou seja, na inexistência de qualquer cláusula que tenha o condão de provocar a resolução da propriedade na pessoa do atual proprietário. Ou seja, diz-se perpétua porque o proprietário só a perde se quiser, por qualquer um dos modos voluntários de se desfazer da coisa, previsto nos incisos I, II e III do art. 1275 do Código Civil, respectivamente, alienação, renúncia e abandono.

2 DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1 Definição de bem imóvel e bens considerados imóveis

Como o próprio nome já sugere bem imóvel é o que não pode ser transportado de um lugar para outro sem destruição já que se constitui ou ocupa um determinado limite da superfície da terra. É, portanto, o bem que não pode ser removido sem alteração da sua substância. Como lembra Arnaldo Rizzardo (in Parte Geral do Código Civil, 3ª ed., Forense, 2005), “de um modo geral pode-se dizer que são imóveis o solo e os bens incorporados ao solo” (p. 347), tal como preconiza o art. 79 do CC: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

Via de regra, portanto, bens imóveis, além do próprio solo, são as construções nele promovidas, como edifícios, os quais não podem ser levantados sob pena de serem alterados ou destruídos.

Todavia, ao lado desses bens genuinamente considerados imóveis, o art. 80 do Código Civil também considera para os efeitos legais, outros dois bens como sendo imóveis, quais sejam: os direitos reais sobre imóveis e ações que os asseguram e o direito à sucessão aberta, os quais no CC/1916 também assim eram considerados. Portanto, essas duas espécies são havidas também como bens imóveis apenas por mera ficção legal.

2.2 Extensão da propriedade imobiliária

Além do solo e dos bens que a ele forem incorporados de forma natural ou artificial, podem também ser objeto de propriedade por particular o subsolo e o espaço aéreo, como estatui o art. 1.229 do Código Civil, *verbis*:

A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiro, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Apesar de, como se vê do artigo supra reproduzido, constituírem-se o solo e o espaço aéreo uma extensão do direito de propriedade do particular, significando, por conseguinte, que o proprietário poderá não apenas dessas partes usufruir, como inclusive alienar (uma vez

instituído sobre o seu bem o direito de superfície, do que se falará mais adiante), tais prerrogativas, por outro lado não são ilimitadas, eis que estão restritas ao binômio utilidade e interesse do seu titular, como bem leciona Pedro Elias Avvad:

O proprietário de um imóvel tem poderes mais amplos do que o simples aproveitamento do solo. Projetam-se, verticalmente, para cima e para baixo. Assim a utilização do espaço aéreo e do subsolo alcança, tão-somente, até onde haja efetivo interesse do dono. Esse aproveitamento, com a conseqüente possibilidade jurídica de desmembramento do direito a utilização do espaço físico e sua transferência a terceiros foi, nesse novo Código, tornado mais efetivo, mediante a introdução do *direito de superfície* [...] (2006, p. 59).

Da doutrina de Avvad bem se apura que hodiernamente não vigora mais aquela máxima latina que por muito tempo fundamentou a idéia de propriedade em várias civilizações, qual seja: *qui dominus est soli, dominus est usque coelum et usque ad inferos*. Traduzindo: *quem é dono do solo é também dono até o céu e até o inferno*. Por essa razão é que também prevê o art. 1.230 do CC que certos bens não integram o direito de propriedade do particular, como minas, jazidas, monumentos arqueológicos e outros bens previstos em leis específicas, em obediência ao art. 20, VIII, IX e X, da CF.

A crítica a que se faz ao referido art. 1229 é pela não previsão do *quantum* de altura e profundidade poderá o proprietário tirar proveito do solo aéreo e subsolo, respectivamente. Essa é uma questão que deve ser resolvida caso a caso e com bom senso, levando em conta até onde vai o efetivo e normal uso da propriedade como um todo, sendo um bom exemplo desse aproveitamento a permissão contida no parágrafo único do art. 1230, ao viabilizar ao dono do solo a extração de recursos minerais para emprego imediato em obra de construção civil, mas que deve ser própria dele, proprietário, já que lhe é vedado industrializar de qualquer forma esses recursos, salvo disposição em lei especial.

2.3 Da aquisição da propriedade imobiliária pelo registro imobiliário

Por evidente que, em prevendo o parágrafo único do art. 1.275 do Código Civil que tanto a alienação como a renúncia, para gerar “os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis” (grifo nosso), não se poderia deixar de analisar também antes do tema objeto desta pesquisa, a aquisição da propriedade imobiliária pelo registro do título na serventia imobiliária, pois, como constatado, somente quando registrado o bem imóvel é que terá lugar

a renúncia da propriedade, independentemente da forma de aquisição (se derivada ou originária), o que deve ficar bem evidenciado.

O atual estatuto civil nos arts. 1.238 a 1.259 contempla apenas três formas de aquisição da propriedade imobiliária, quais sejam: a usucapião, o registro do título (pela aquisição *inter vivos*) e a acessão (natural e artificial). Estas três já eram previstas no art. 530 do CC/1916. Todavia, esse preceito arrolava, ainda, o direito hereditário (inc. IV), assim como o faz Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, incluindo ainda este jurista o casamento e a retificação imobiliária como formas de aquisição da propriedade imobiliária (2003, p. 151-158).

Todavia, a corroborar a necessidade de o direito promover a distinção doutrinária entre propriedade e domínio, em razão do equivocado tratamento igualitário que tanto a lei, como a doutrina prevalente dispensa para esses dois vocábulos, como retro ficou apontado por Ricardo Aronne, quando se abordou a definição de propriedade (1.1), impende destacar que a única e eficaz forma de aquisição da propriedade imobiliária é a que se dá através do art. 1.245 do vigente Código Civil, ou seja, a adquirida através do registro do título, contemplando tanto as aquisições por ato *inter vivos*, como as decorrentes de direito hereditário ou por qualquer forma de acessão, já que somente a propriedade registrada é que pode ser objeto de renúncia. As outras formas, com a máxima vênia de quem entende diferente, sem o registro imobiliário, não são *de per se*, a rigor, formas de aquisição do direito de propriedade, mas apenas do domínio, como exemplifica Ricardo Aronne, quando assim se manifesta sobre a ação usucapião: “A usucapião, consoante dispõe o nosso sistema jurídico, dá ao usucapiente o domínio sobre o bem, quando implementados os seus requisitos [...]” (1999, p. 76). Prosseguindo no tema mais adiante esclarece o dedicado jurista:

Se domínio e propriedade fossem sinônimos, a sentença da usucapião, em sendo declaratória, declararia uma propriedade preexistente. O proprietário de um bem é o legitimado passivo para responder pelo seu bem. Na esteira do exposto, um indivíduo que implementa usucapião sobre certo imóvel alheio, sem que tenha ainda ajuizado ação declaratória de usucapião, já é seu proprietário. Se a premissa supra, decorrente do tratamento da atual manualística fosse correta, quem responderia por uma obrigação *propter rem* que recaia sobre o bem haveria de ser o “usucapiente”, que seria o proprietário do bem. Ocorre que o único indivíduo que é legitimado passivamente para responder a eventual execução em tela é aquele em nome de quem o bem está transcrito, justamente denominado proprietário (1999, p. 77, grifo nosso)

Também através da passagem forçada, confrontando-a com a ação de usucapião, vale-se Aronne para ratificar a distinção em questão:

Caso a usucapião implementasse propriedade, independente de sentença judicial, seria o o usucapiente quem responderia pela passagem forçada, no pólo passivo da relação de vizinhança. Ao contrário, é aquele denominado proprietário, possuidor do registro em seu nome, quem tem legitimidade para tanto, o mesmo ocorre no que tange à legitimidade para receber a indenização pela passagem forçada. Essa é do proprietário (1999, p. 78, grifo nosso).

E ainda sobre a usucapião Aronne conclui magistralmente: “Portanto, a sentença em tela é declaratória do domínio, constitutiva da propriedade e mandamental para efeitos registrais. (1999, p. 79, grifo nosso).

Embora se disse bem no início que a diferenciação entre propriedade e domínio não seria objeto desta pesquisa, fez-se questão de se tratar novamente nesse tópico, conquanto de forma superficial, tal distinção para comprovar que as acessões, sejam elas naturais ou artificiais, assim como o direito de herança e o casamento não são formas, por si só, de aquisição da propriedade, pois mesmo um indivíduo tendo a sua propriedade acrescida através da aluvião ou da avulsão (espécies de acessões naturais, posto que independem da vontade humana) ou valorizada através de uma construção (espécie de acessão artificial), somente será havido como proprietário dessas acessões quando promover o registro das mesmas na serventia imobiliária, por analogia ao ponto de vista dispensado por Aronne à usucapião.

E esse registro atende também o princípio registral da continuidade (art. 195 da Lei nº 6.015/73), previsto também na Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR (Prov. Nº 32/06-CGJRS), no art. 315, nº VI, assim escrito:

Art 315 – Ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária norteiam os princípios da:
[...] VI – Continuidade – a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas.

Assim, nessa linha de raciocínio, doravante serão traçadas algumas considerações sobre a aquisição da propriedade imobiliária consoante prevê o art. 1.245 do Código Civil, ou seja, a aquisição *inter vivos*, que é de sobejo a forma mais ocorrente.

Não só a compra e venda, como qualquer outro contrato ou negócio jurídico tendente a transmitir um bem imóvel ou sobre ele constituir algum direito real, no Brasil para ter

validade e eficácia, em via de regra, deve ser formalizado por instrumento público, ou seja, por escritura lavrada em livros do tabelião de notas. Exceção maior a essa obrigatoriedade encontra-se no art. 108 do Código Civil ao prever que, para a transmissão da propriedade imobiliária ou para a constituição, modificação ou renúncia de direito real sobre bem imóvel, sob pena de nulidade absoluta do ato, deve-se valer da forma pública, dispensando-a quando o valor do bem ou do negócio jurídico for inferior a 30 (trinta) vezes o valor do salário mínimo. Também como exceção à obrigatoriedade de se adotar o instrumento público, são as leis que tratam do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, dentre outras de menor incidência.

Importa enfatizar no tangente aos imóveis, o fato de o nosso país adotar o chamado “sistema eclético” como modo de aquisição da propriedade imobiliária por ato entre vivos e por isso apenas o documento de transmissão da propriedade imobiliária, seja ele oneroso ou gratuito, não é suficiente para transmitir a propriedade sobre bem imóvel. Impõe-se a combinação do título com a sua transcrição no serviço registral imobiliário (art. 1.245 do CC/2002), ou seja, o contrato de compra e venda enquanto não inscrito na serventia predial gera apenas efeitos obrigacionais para o vendedor, qual seja: a obrigação de transmitir a propriedade do bem para o comprador, mediante o pagamento do preço ajustado em dinheiro ou de um valor fiduciário que o represente.

A inscrição no Cartório de Registro de Imóveis do título de compra e venda gera o duplo efeito de constituir o direito real de propriedade em nome do adquirente, originando a eficácia *erga omnes* e de propiciar o seu conhecimento por terceiros, ensejando a todos conhecer a realidade jurídica do imóvel, como quem é o seu proprietário, data da aquisição, o valor e a forma de pagamento, condições do negócio, etc. O acesso a todas essas informações decorre do Princípio Registral da Publicidade, inerente a todos os registros públicos, o qual enseja segurança jurídica para os eventuais interessados na aquisição da propriedade imobiliária ou na obtenção de algum direito real de garantia, dentre outras finalidades.

Cumprido por derradeiro ressaltar, até porque essa questão voltará a ser comentada mais adiante, quando se analisar algumas situações que podem justificar a renúncia da propriedade imobiliária, como sendo mais vantajosa em relação ao mero abandono do bem imóvel (art. 1.275, III, do CC/2002), é o disposto no parágrafo primeiro do art. 1.245 do Código Civil, que assim proclama: “Enquanto não se registrar o título transmissivo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (grifo nosso).

Essa presunção de propriedade (que é *juris tantum* e não *jure et de jure*, como no direito alemão), que decorre também do parágrafo segundo do citado artigo 1.245, tem fundamental importância em diversos aspectos jurídicos, inclusive, para as obrigações *propter rem*, como já assinalado por Aronne. Tal presunção também poderá ter reflexos na obrigação contida no art. 34 do CTN, que trata do IPTU. Mais avante, quando se abordar em pormenores a renúncia da propriedade imobiliária, voltar-se-á a falar dessas obrigações.

2.4 Noção de condomínio ordinário ou geral. Definição, características e direitos e deveres dos condôminos

Por condomínio deve-se entender a propriedade de um mesmo bem com mais de um titular ou mais de um dono simultaneamente, tendo cada um sobre a coisa toda uma fração ou parte ideal, ou seja, todos são donos da coisa por inteiro. “Dá-se o condomínio quando, em uma relação de direito de propriedade, diversos são os sujeitos ativos”, nas palavras de Sílvia Rodrigues (Direito Civil, Direito das Coisas, vol. 5, 1978, p. 189). Arnaldo Rizzardo, a seu turno, não pensa muito diferente, quando assim se manifesta: “[...] a coisa pertence a diversos proprietários e fica na indivisão, recaindo o direito de cada proprietário sobre o conjunto, e não sobre a porção determinada da coisa. A propriedade de um bem pertence *pro indiviso* a várias pessoas” (2003, p. 575).

Clóvis Beviláqua *apud* Carlos Alberto Dabus Maluf (*in* Novo Código Civil Comentado, Saraiva, 2002), assim se expressa sobre o condomínio: “O condomínio ou copropriedade é a forma anormal da propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo, que o exerça com exclusão dos outros; são dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente” (2002, p. 1.160).

Sendo assim, podem-na, portanto, cada condômino usufruí-la por inteiro, não podendo, todavia, um excluir o direito do outro a tal faculdade, por apresentar-se a coisa de forma indivisa, ou seja, ninguém tem a propriedade exclusiva sobre determinada parte, mas sim sobre o todo, embora em parte ideal. Por isso no uso e/ou fruição do bem comum deverá haver consenso de todos os condôminos. Caso contrário, a solução será a divisão do bem, se divisível para os efeitos legais ou a adjudicação a um só dos comunheiros ou, ainda, a sua venda judicial para terceiro, no caso de o bem ser indivisível.

Das colacionadas definições de condomínio torna-se possível extrair agora os seus caracteres, que são três, segundo Manoel Maria de Serpa Lopes (*in* Curso de Direito Civil, vol. 6, Freitas Bastos, 2ª edição, 1962, São Paulo), a saber:

- 1º) pluralidade de sujeitos;
- 2º) a *indivisão material*, ou seja, a unidade no objeto, pois não se pode dizer que o direito de cada condômino recaia sobre cada uma das moléculas da coisa e ali se encontrem com o direito dos demais proprietários;
- 3º) a atribuição de cotas (*divisão intelectual*) representativas da proporção dentro na qual os coproprietários deverão fruir dos benefícios da coisa, suportar-lhes os encargos e obter uma parte material da mesma quando se fizer a divisão (ou do seu valor, se for materialmente divisível) (1962, p. 289).

Normalmente o condomínio comum ou ordinário incide sobre imóveis rurais, mas isso não significa que não possa existir também sobre imóveis menores, como casas, apartamentos e lotes urbanos.

Feita essa explanação geral sobre o condomínio comum, tendo sempre em mente o tema foco desta pesquisa, apresenta-se importante agora algumas linhas sobre os direitos e deveres dos condôminos, pois tais poderão ensejar a incidência do art. 1.316 do Código Civil, o qual prevê a possibilidade de renúncia de propriedade sobre a fração ideal de bem em condomínio, faculdade que consiste numa inovação do vigente *codex* em relação ao revogado.

Iniciando pelos direitos, cumpre desde logo invocar o disposto no *caput* do art. 1.314 do Código Civil, *verbis*: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.”

Mas o mesmo referido diploma legal confere outros direitos ao co-proprietário, tais como: preferência pela aquisição da parte ideal de outro condômino em caso de alienação onerosa, sendo o bem indivisível (art.1.322); exigir a divisão da coisa divisível (art. 1.320); e, eximir-se da obrigação de concorrer com o pagamento da sua cota parte das despesas de conservação ou divisão da coisa, renunciando a sua fração ideal, com fulcro no art. 1.316, que reza:

Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida (grifo nosso).

Com relação ao indigitado art. 1.316, por se constituir em assunto objeto do tema principal desta pesquisa, mais adiante voltará a ser examinado.

No tangente ao deveres do co-proprietário em relação à coisa comum e/ou aos demais proprietários, podem ser extraídos estes do CC/2002: usar da coisa conforme a sua destinação (art.1.314) e sem causar embaraço aos demais para o mesmo fim; participar do rateio das despesas e dívidas, na proporção do seu quinhão e a suportar os ônus a que estiver sujeito o bem (art.1.315); e, responder aos demais pelos frutos que percebeu da coisa e pelos danos que causar (art. 1.319).

2.5 Noção de condomínio edilício ou condomínio em edificações. Características, direitos e deveres dos condôminos

O condomínio edilício ou condomínio em edificações é o que se caracteriza por contemplar em um mesmo empreendimento imobiliário simultaneamente partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade coletiva, i.é., em condomínio ordinário e forçado. Dito de outra forma se caracteriza pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa.

Pedro Elias Avvad elucida que nessa espécie de condomínio devem, portanto, “[...] coexistir um condomínio ordinário, com a divisão do solo em frações ideais, ao mesmo tempo em que sobre ele esteja erigida uma edificação subdividida em *planos horizontais* – isto é, andares, apartamentos, ou habitações que sejam [...]” (2006, p. 123).

A seu turno, Orlando Gomes é ainda mais esclarecedor a respeito:

[...] caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comum. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras *unidades autônomas*. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa (1978, p. 217).

O condomínio edilício está disciplinado nos arts. 1.331 e seguintes do CC/2002, sendo que esse citado dispositivo legal e seus respectivos parágrafos assim informam:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condomínios.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (§ 1º com redação determinada pela Lei nº 12.607/2012).

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos (grifo nosso).

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º com redação determinada pela Lei nº 10.931/2004).

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Por se relacionar diretamente com os pontos que serão abordados nos capítulos seguintes, impõe-se ressaltar agora que o art. 1.339 do vigente estatuto civil corrobora a vedação contida na parte final do reproduzido parágrafo segundo, bem como a inseparabilidade da unidade autônoma com a sua respectiva parte ideal, de que trata o transcrito § 3º. Isso significa dizer, portanto, que não pode o condômino vender ou onerar a sua unidade autônoma, independentemente da correspondente fração ideal nas partes comuns ou vice-versa, isso porque na apropriada conclusão de Caio Mario, apoiado na doutrina de Hernan Racciatti, ambos os direitos de propriedade (sobre a unidade autônoma e sobre a fração ideal = partes comuns) “são indissociáveis, formando um *complexus* insuscetível de separação” (1981, p. 223).

Dada essa noção geral de condomínio edilício, torna-se oportuna colacionar agora as suas três características básicas, i.é., comuns a qualquer modalidade de empreendimento imobiliário que a ele se submeter e que são as seguintes, segundo Pedro Elias Avvad:

- a) cada unidade (apartamento, sala, etc.) com saída direta para a via pública, ou através de passagem comum, será tratada como propriedade autônoma e exclusiva, sujeita às limitações da referida Lei (referindo-se à Lei nº 4.591/64)

- b) a cada unidade caberá uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum a ela vinculadas como parte inseparável;
- c) as unidades situadas em condomínio podem ser alienadas, no todo ou em parte, independentemente de autorização dos demais condôminos, que não terão preferência à aquisição (2006, p.135).

Por fim, o que cabe ainda consignar e do que foi visto anteriormente, quando se tratou do condomínio ordinário, que o condômino tem tanto direitos como deveres. Na modalidade de condomínio em apreço, obviamente que isso não seria diferente, porquanto os arts. 1.335 e 1.336 prevêm, respectivamente, os direitos e os deveres dos co-proprietários.

Assim, como direitos poderá o condômino usar, fruir e livremente alienar sua unidade, como usufruir das partes comuns, conforme a sua destinação, e desde que não exclua a utilização dos demais e participar das assembléias de condomínio, uma vez adimplente, e, por outro lado, dentre os deveres, participar do rateio das despesas de proveito comum, via de regra de acordo com a sua fração ideal, abster-se de realizar obras que ponham em risco a segurança da edificação, não mudar a destinação da sua unidade autônoma, bem como não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e aberturas externas.

2.6 Do Direito de Superfície. Duplicidade de proprietários

2.6.1 Conceituação e denominação das partes

Pode-se conceituar o direito de superfície como sendo o direito real que confere ao proprietário o poder de conceder a outrem a prerrogativa de construir ou de plantar em seu terreno, utilizando-se do solo, espaço aéreo e, excepcionalmente, do subsolo, por prazo determinado, de forma onerosa ou gratuita, através de escritura pública, registrada no Cartório de Registro de Imóveis. No contrato de instituição do direito de superfície o proprietário denomina-se concedente e o adquirente desse direito superficiário.

O direito de superfície passou a figurar no ordenamento civil pátrio com o advento da Lei Federal nº 10.257, de 10-07-2001 (Estatuto da Cidade). Está previsto nos seus arts. 21 a 24. Justamente por ter sido inicialmente contemplado nesse sistema legal, limitava-se apenas a imóveis urbanos. Surgiu como mais um instrumento de política urbana para viabilizar o cumprimento da função social da propriedade. Mais tarde passou constar também no atual Código Civil Brasileiro, estando disciplinado nos art. 1.369 a 1.377, passando a abranger além dos urbanos também os imóveis rurais.

2.6.2 Características

Trata-se de um direito real de uso e fruição sobre coisa alheia e ao mesmo tempo direito de disposição da superfície, aí inclusas as acessões e plantações que o superficiário promover e por essa razão não deixa de ser também direito de propriedade, segundo leciona Rizzardo (2003, p. 862).

Pode ser convencionado a título gratuito ou oneroso. É direito real autônomo, sujeito à hipoteca e ao usufruto; pode ser transmitido *inter vivos* a qualquer título ou *causa mortis*. O superficiário tem a propriedade sobre a coisa superficiária, conquanto sob condição resolutiva, já que o seu direito não pode ser perpétuo, nem por prazo indeterminado, embora, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), assim permite no seu art. 21.

De suma importância é ainda o fato de que no direito de superfície não vigora o princípio de que o acessório segue o principal, eis que sobre o imóvel objeto de sua constituição simultaneamente co-existirão dois proprietários: o proprietário do solo e o proprietário do direito de superfície, compreendendo as acessões (plantações e edificações). Por conseguinte, salvo o direito de prelação, do qual oportunamente se analisará especificamente, tanto o concedente (proprietário) como o superficiário livremente poderão alienar as suas respectivas propriedades. Pereira Lima *apud* Pedro Elias Avvad, diz que: “o direito de superfície é substancialmente uma **suspensão** ou **interrupção** da eficácia do princípio da acessão” (2006, p. 191, grifos em negrito do autor).

2.7 Da Enfitese. Esclarecimento preambular

A enfitese, também chamada de aforamento ou aprazamento não foi recepcionada no vigente Código Civil. Todavia, engana-se quem acha que esse direito real estaria por isso automaticamente extinto e, conseqüentemente, sem qualquer repercussão no direito vigente. O que deve ficar claro é que não se pode mais a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002 ser criadas novas propriedades enfitêuticas, a teor do seu art. 2.038, *verbis*: “Fica proibida a constituição de enfiteses e subenfiteses, subordinando-se as existentes, até a sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores”.

De conseguinte, as enfiteuses formalizadas antes da entrada em vigor do estatuto civil de 2002 continuam existindo e gerando efeitos que lhe se são emanantes, inclusive no que se concerne à renúncia do direito de propriedade, por isso também merece ser analisada nesta pesquisa.

2.7.1 Conceito e características

A enfiteuse pode ser definida como o direito que uma pessoa adquire de usar, gozar, fruir de determinado bem alheio, mediante uma remuneração paga anualmente denominada foro. A lei civil também utiliza os termos aforamento e emprazamento. Pedro Elias Avvad assim conceitua a enfiteuse:

A enfiteuse é um direito real sobre coisa imóvel, direito este perpétuo, com a obrigação do enfiteuta pagar um foro ou pensão, ou cânon, anual, certo e invariável ao senhorio, podendo alienar o bem enfiteutico mediante prévia autorização do senhorio, que receberá o laudêmio, que se caracteriza como um percentual do valor da venda (2006, p. 182).

O conceito ora transcrito é, de certo modo, uma conjugação dos arts. 678 e 679 do Código Civil de 1916 e dessa combinação a acertada conclusão a que chega Sílvio Rodrigues é a de que a enfiteuse “é o mais amplo dos direitos reais sobre coisas alheias. Nela todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do domínio são transferidas ao enfiteuta que, desse modo, pode usar, gozar e reivindicar a coisa, bem como alienar seus direitos a outrem [...]” (1978, p. 251-252). E em seguida arremata esse autor: “O enfiteuta adquire efetivamente todos os direitos inerentes ao domínio, com exceção do domínio próprio, que remanesce, nominalmente, em mãos do senhorio” (1978, p. 252, grifo nosso)

Verifica-se, assim, na enfiteuse, que ocorre a bi-partição do domínio, pela coexistência sobre um mesmo imóvel do domínio útil e do domínio direto, bi-partição essa que “trata-se de uma das tantas ficções de que é pródigo o Direito das Coisas”, na feliz constatação de Iran de Lima (1980, p.226). Quando esse autor afirma tal ficção, o faz levando em conta que o domínio ou a propriedade, segundo o art. 452 do CC/1916 (correspondente ao art. 1.228 do CC/2002), consiste no direito de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la de quem injustamente a possua. Ocorre que, conquanto a duplicidade de titulares de domínios, esses poderes ficam apenas e tão-somente na pessoa do enfiteuta.

2.7.2 Partes, espécies de domínios e bens objeto da enfiteuse

São partes na enfiteuse o enfiteuta, ou seja, aquele que titulariza o domínio útil e o senhorio direto, às vezes também chamado simplesmente de “senhorio”, que é aquele que titulariza o domínio direto.

Por domínio útil, deve ser entendida a faculdade que tem o enfiteuta de valer-se dos direitos conferidos pelos citados arts. 524 do CC/1916 e 1.228 do CC/2002 e por domínio direto o direito de o senhorio direto perceber o foro e o laudêmio e a preferência na aquisição onerosa do domínio útil

Quanto aos bens que podem ser objeto do direito real de enfiteuse, o art. 680 do CC/1916 contempla as terras não cultivadas ou os terrenos que se destinam à edificação. Na mor parte dos casos, a enfiteuse se refere aos terrenos da Marinha, na orla litorânea.

2.7.3 Direitos e deveres das partes

Relativamente ao enfiteuta já se apurou que ele, no concernente aos seus direitos, tem todos os elementares da propriedade. Todavia, nessa qualidade tem ainda mais um direito importantíssimo, qual seja, o direito de resgate da enfiteuse, previsto art. 693 do CC/1916, que viabiliza ao enfiteuta, após 10 (dez) anos de vigência da enfiteuse, resgatar o aforamento, uma vez pagando ao senhorio direto um laudêmio de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atual da propriedade plena e mais 10 (dez) pensões anuais, pondo com isso um fim à enfiteuse e consolidando na sua pessoa a propriedade de forma ainda mais plena, por assim dizer, posto que ele já tivesse segundo Silvio Rodrigues “o valor econômico da propriedade” (1978, p. 252).

Na verdade mais um direito tem ainda o enfiteuta: o de renunciar ao seu domínio nos termos dos arts. 687 e 692 do CC/1916, possibilidade essa que abordará mais adiante, quando se estudar especificamente a renúncia da propriedade imobiliária.

Quanto aos deveres do enfiteuta, além da obrigação de pagar o foro, que é anual, pois em caso de inadimplência de 3 (três) anos consecutivos, enseja a pena de comisso, que acarreta a consolidação do domínio nas mãos do senhorio, tem ainda o primeiro de pagar a este o laudêmio, que é uma quantia que, salvo ajuste em contrário pelas partes, correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da alienação onerosa do domínio

útil, em cumprimento ao art. 686 do CC/1916. Somente sobre alienações onerosas incide o laudêmio.

Tem ainda o enfiteuta, por força do art. 682 do CC/1916 o dever de “satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel”.

Por fim, tem ainda o enfiteuta a obrigação de dar preferência ao senhorio quando pretender de forma onerosa alienar o domínio útil (art. 683 do CC/1916).

No tangente aos direitos do senhorio direto já se viu “a contrario sensu” dos deveres do enfiteuta, que são apenas direitos do primeiro o foro, o laudêmio e a preferência no caso de alienação onerosa do domínio útil, por isso que Silvio Rodrigues é taxativo ao afirmar que, “Com efeito, o senhorio conserva pouco mais do que o nome de dono” (1978, p. 252).

No pertinente aos deveres do senhorio, estes consistem basicamente em apenas dois: a) conceder a preferência ao enfiteuta quando alienar o domínio direto; e, b) conceder o direito de resgate ao enfiteuta, uma vez implementadas as condições estipuladas no art. 693 do CC/1916, já que essa mesma norma legal veda a renúncia ao direito de resgate por parte do titular do domínio útil.

3 DA RENÚNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

3.1 Considerações gerais

O Código Civil no seu artigo 1.275 (correspondente ao art. 589 do CC/1916) arrola, além de outras previstas nesse diploma, a renúncia e o abandono como causas da perda da propriedade, seja ela qual for. Para o presente trabalho, em razão do tema proposto e da afinidade dessas duas causas, somente tais serão aqui abordadas, principalmente no que concernem as suas semelhanças e diferenças, o que se promoverá agora.

O termo renunciar, segundo o léxico tem vários significados, como rejeitar, recusar, abdicar, desistir e em sentido jurídico, para Pedro Nunes (*in* Dicionário de Tecnologia Jurídica, vol. II, Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1982), significa “Abandono ou desistência voluntária e sem transferência, pelo seu titular, de coisa, posse ou direito já adquirido, dum contrato perfeito e acabado, dum encargo já aceito [...]” (1982, p. 782).

No tangente à renúncia da propriedade, que está prevista no inciso II do indigitado art. 1.275 do Código Civil, tal ato se caracteriza quando o proprietário de forma expressa manifesta não querer mais determinado bem, abrindo mão de todos os direitos sobre ele. Trata-se, assim, de um ato unilateral declaratório, ou melhor, de “negócio jurídico unilateral”, conforme anota Pontes de Miranda (*in* Tratado de Direito Privado, Tomo XIV, 1983, p. 124), pois a “única vontade que interessa é a do renunciante”, como destaca Tupinambá Miguel Castro do Nascimento (2003, p. 171).

Especificamente aos bens imóveis, que é o que interessa a presente pesquisa, por força do estatuído no parágrafo único, do referido art.1.275, para gerar efeitos deve o respectivo instrumento renunciativo ser registrado na serventia imobiliária, o que significa dizer, portanto, que somente se poderá falar de renúncia de propriedade sobre bem imóvel quando tal estiver inscrito no Cartório de Registro de Imóveis, em consonância com a lição esclarecedora de Tupinambá Miguel Castro do Nascimento:

O ato de renúncia só tem eficácia destitularizadora a partir do momento em que há o registro na circunscrição imobiliária competente, com o cancelamento do registro anterior. A regra é indubitosa na lei brasileira, visto a norma do parágrafo único do referido artigo 1.275, ao subordinar os efeitos da perda da propriedade à transcrição “do ato renunciativo, no registro do lugar do imóvel.” **Antes, há prevalência da presunção legal do registro do artigo 252 da Lei nº 6015/73.** Desta maneira, não basta somente a intenção corretamente formalizada ou se afastar do imóvel;

essencial é, isto sim, a intenção *mais* o ato formal de renúncia que a exterioriza *mais* seu registro no Registro de Imóveis (2003, p. 171, destaque em itálico do autor; grifo em negrito nosso).

Iran de Lima, a seu turno, mas sem destoar de Tupinambá, destaca que “No ato de renúncia não se contém transferência, mesmo que suceda aquisição por outrem. A simples declaração de que se não pretende porque não se quer exercer o direito não é renúncia” (1980, p. 186-187). E em seguida conclui: “Na alienação o bem sai de um patrimônio e entra no patrimônio de outrem. Na renúncia há apenas a saída do patrimônio de alguém [...]” (1980, p. 187, grifo nosso). Isso significa dizer, outrossim, que a perda da propriedade pelo renunciante não faz restabelecer a propriedade do anterior dono. Por isso se diz, então, que o bem fica como *res nullius*, i.é., coisa de ninguém, sem dono ou adéspota (que não tem dono).

Para Orlando Gomes renúncia é:

[...] o ato pelo qual o proprietário declara explicitamente o propósito de despojar-se do seu direito. **Independente do abandono material da coisa.** Para valer, não necessita de aceitação de quem quer que seja. É, nimamente, um ato unilateral. Mas para produzir efeitos, mister se faz, em nosso direito, que o *ato renunciativo* seja transcrito no Registro de Imóveis. A renúncia da propriedade dos bens móveis não está subordinada a qualquer exigência para sua eficácia (1978, p. 182, destaque em itálico do autor; grifo em negrito nosso).

Coincidindo com o pensamento de Pontes de Miranda, para quem pode o dono “renunciar à propriedade sem renunciar à posse” (tomo XIV, 1983, p. 128), Orlando Gomes ao dizer que a renúncia “Independente do abandono material da coisa”, em tese esses juristas estão se pronunciando com razão, já que se deve admitir pela possibilidade fática da existência do ato renunciativo com a permanência do renunciante na posse, uso e/ou fruição do imóvel.

Todavia, acredita-se que essa situação deve ser praticamente inexistente, porque não há razão plausível, lógica ou sensata para assim alguém o fazer, já que tal conduta revela-se um grande contra-senso, isso porque se deve partir do pressuposto que o objetivo do dono em renunciar ao seu direito de propriedade sobre determinado bem foi, de certa forma, obter alguma vantagem, como desonerações de tributos.

Ora, em permanecendo o renunciante na posse do imóvel, por força de vários preceitos legais, na mera condição de possuidor que passa a ostentar após a renúncia, continuará responsável pelos tributos incidentes sobre o bem, como as decorrentes das obrigações *propter rem*. A propósito, assim reza o art. 34 do Código Tributário Nacional: “Contribuinte

do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.” (destaque nosso). No mesmo sentido é o art. 4º da Lei nº 9.393/96, que trata do Imposto Territorial Rural (ITR).

Também em razão da responsabilidade civil sobre a coisa, de que trata o art. 937 do CC/2022, não se justifica a permanência do renunciante na posse do imóvel sobre o qual abdicou legalmente. O citado dispositivo legal assim prescreve: “O dono do edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.” Talvez, por essas e outras razões, é que Serpa Lopes afirma que “**não se pode conceber renúncia de propriedade imóvel sem o abandono dessa mesma propriedade**” (1962, p. 569).

Ora, por tudo o que já se viu e pelo que ainda se verá nesta pesquisa, o proprietário que renuncia e faz inscrever o ato de renúncia na serventia imobiliária, mas que permanece a ocupar o imóvel, ou é muito ingênuo ou está mal intencionado (v.g., intenção de prejudicar o fisco obtendo vantagens tributárias, como pode acontecer com quem comprovar que não possui bem imóvel, obtendo isenção do pagamento do Imposto de Transmissão, em determinadas circunstâncias, como há previsão em diversas legislações que tratam do ITBI e do ITCD).

A renúncia da propriedade imobiliária, nos casos já verificados em concreto (que não foram muitos, é verdade), na quase totalidade incide sobre a propriedade plena, isto é, aquela que engloba o *jus utendi*, o *jus fruendi* e o *jus disponendi* na pessoa de um mesmo titular. Todavia, nada impede que contemple apenas a nua-propriedade. Nesse sentido Pontes de Miranda esclarece: “A renúncia ao domínio ou a qualquer direito real importa renúncia às pretensões e ações. Porém é renunciável o domínio sem algum dos seus elementos, como o usufruto.” (*in* Tratado de Direito Privado, Tomo XIV, 1983, p. 125, destaque nosso). Contudo, esse mesmo autor, mais adiante, ressalva:

Não se pode renunciar a elementos do domínio que, com a renúncia, seriam direitos reais desconhecidos pela lei: estaria alguém a renunciar ao conteúdo do direito de propriedade (H. Walsmann, *Der Verzicht*, 76). Ainda o que constituiria servidão predial contra o renunciante não poderia ser objeto de renúncia: o negócio seria declaração biltareral ou plurilateral de vontade, e não com declaração unilateral de vontade. Poderia ser construído, talvez, como de constituição de servidão, cabendo, segundo os princípios, *conversão* (Tomo XIV, 1983, p. 127, grifo em itálico do autor).

Igualmente, nada impede que também possa incidir sobre imóvel no qual foi instituído o direito de superfície, eis que em tal situação, o bem tem simultaneamente dois proprietários, quais sejam: o superficiário, como proprietário da superfície do bem e o proprietário do solo (o concedente do direito de superfície) (2.6.2). Essa mesma duplicidade de proprietários também existe sobre o bem enfiteutico, como igualmente já visto (2.7.2) e a possibilidade de se renunciar a qualquer uma das propriedades será analisada oportunamente, assim como os efeitos de tal renúncia.

3.1.1 Espécies de renúncias e caracteres da renúncia da propriedade imobiliária

O renomado tratadista do Direito Civil, Miguel Maria de Serpa Lopes, arrola três espécies de renúncia, a saber: 1ª) renúncia declaratória ou preventiva; 2ª) renúncia extintiva ou abdicativa; e, 3ª) renúncia translativa ou *in favorem*. Sobre essas três espécies assim se manifesta:

Na primeira categoria – renúncia declaratória – estão compreendidos todos os atos concernentes ao reconhecimento dos direitos de outrem e da insubsistência do direito do renunciante. São atos de *aquiescência*, sendo o principal elemento da renúncia, não tando o direito em si mesmo, senão os seus meios de defesa e de exceção. Dá-se a renúncia *preventiva*, quando há recusa em adquirir um direito ainda não integrado em nosso patrimônio, enquanto a renúncia *extintiva* ou *abdicativa* se resume na vontade de perder um direito já adquirido, *sem intenção de o transferir a outrem*. Diferentemente da renúncia *abdicativa*, a *translativa* ou *in favorem* caracteriza-se quando da parte do renunciante há uma transferência dos seus direitos em favor de outra pessoa, podendo tomar o aspecto de uma compra e venda ou de uma doação, consoante as circunstâncias de cada caso (1962, p. 568, destaque em itálico do autor).

Imediatamente após distinguir as espécies de renúncia, Serpa Lopes conclui dizendo que a “verdadeira renúncia é a *abdicativa*” (1962, p. 568), no que está absolutamente certo, sobretudo no que concerne ao direito de propriedade imobiliária, por tudo o que se viu até aqui.

Quanto aos caracteres da renúncia, para o mesmo Serpa Lopes são estes: “1º) trata-se de um ato unilateral; 2º) trata-se de um ato a título irrevogável; 3º) a renúncia não se presume; 4º) a renúncia não se constitui uma liberalidade, salvo a renúncia *in favorem*” (1962, p. 568, destaque em itálico do autor; destaque sublinhado nosso).

De todos os citados caracteres, o da irrevogabilidade, precipualemente, quando o ato renunciativo ainda não foi levado a registro, é o que merece atenção especial e por isso,

oportunamente, quando se abordar em detalhes os efeitos da renúncia, voltará a ser comentado. Já, para os demais, acredita-se, pela explanação exarada até aqui, não exigirem um exame mais minucioso.

3.1.1.1 Há limites para a renúncia da propriedade imobiliária?

Antes de se concluir estas considerações gerais sobre a renúncia da propriedade imobiliária, embora já se tenha dito alhures, repetindo a expressão de Tupinambá Miguel Castro do Nascimento que “a única vontade que interessa é a do renunciante” (2003, p. 171), uma pergunta que deve interessar sobremaneira aos notários e registradores imobiliários, como profissionais do direito que são e que têm, dentre outras, a missão de prevenir litígios, é a seguinte: Há limites ou impedimentos para o dono promover a renúncia da propriedade imobiliária? A resposta a esta indagação quem nos dá é Serpa Lopes: “A renúncia pode encontrar obstáculos de ordem técnica e também de ordem pública, vedando a sua efetivação”. E em seguida esse autor enfaticamente complementa: **“Desde que não importe um prejuízo a terceiros, a renúncia ao direito de propriedade é sempre possível”** (1962, p. 569, destaque nosso).

Pontes de Miranda, a respeito da questão em apreço, assim proclama:

Não há discutir-se o direito do renunciante à transcrição da renúncia, pois que, a respeito, o art. 589, § 1º, é explícito. Os credores podem alegar a fraude contra êles, ou a ineficácia relativa, segundo os princípios que regem a falência, anulando-se o negócio jurídico de renúncia ou declarando-se a sua ineficácia quanto à massa falencial (1983, Tomo XIV, p. 129).

Das transcritas doutrinas, o que se pode perceber, por conseguinte, e deve ser atentado tanto pelos tabeliães como pelos registradores imobiliários, é que a renúncia ao direito de propriedade deve ser analisada não só no plano da validade, mas principalmente no da eficácia. Consigna-se aqui o entendimento de que não cabe ao tabelião (se o instrumento de renúncia for por ele lavrado), exigir que o proprietário decline o motivo da decisão em renunciar à propriedade do bem, uma vez sendo o renunciante uma pessoa capaz e estando no seu perfeito juízo e consciente das consequências do ato.

Todavia, tanto o tabelião de notas, como o registrador imobiliário, deve atentar para os efeitos da renúncia, sobretudo em relação a terceiros, visualizando-a, portanto, no plano da

eficácia do negócio jurídico, pois se a renúncia vier a prejudicá-los, na escritura deverá conter expressa declaração do abdicante da ciência de que o ato poderá ser declarado ineficaz face aos mesmos. Todavia, poderão existir situações que de imediato o tabelião e/ou o oficial imobiliário não só poderá, mas considerando a nobre missão de prevenção de litígios que deve pautar o exercício das suas funções públicas, deverá, inclusive, recusar a lavratura e o registro do ato renunciatório. A corroborar essa cautela com que devem agir referidos profissionais do Direito, vale a pena citar uma decisão do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, cuja ementa reza:

Registro de Imóveis – Escritura de renúncia de propriedade imobiliária – Faixa de proteção de manancial que integra loteamento registrado – Necessidade de anuência de demais interessados – Inviabilidade de registro do título – Reforma da sentença para julgar procedente a dúvida suscitada – Recurso Provido (Ap. Cív. Nº 957-6/9, rel. Des. Ruy Camilo, j. em 11-11-2008).

O referido processo originou-se da impugnação promovida pelo ilustre Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara-SP, em recusar o registro de uma escritura pública de renúncia de propriedade imobiliária incidente sobre um imóvel, com matrícula própria, contemplando uma faixa de proteção de manancial, o qual, por sua vez, era parte integrante de um loteamento promovido pela própria proprietária renunciante. Não satisfeita a parte com a impugnação requereu ao referido registrador que este promovesse o processo administrativo chamado “suscitação de dúvida” (art. 198 da LRP).

A dúvida do oficial foi julgada improcedente em 1º grau. O Ministério Público, por sua vez e ratificando o posicionamento do registrador, apelou da sentença, a qual foi então reformada pelo citado conselho, como se pode ver dos fragmentos a seguir transcritos, os quais também servem para a melhor compreensão da situação fática apreciada:

O apelante sustentou que a renúncia em exame implicará o abandono do imóvel, em descumprimento da obrigação de manter e recompor a área de preservação permanente, de natureza ‘propter rem’, resultando em condições adversas e riscos aos adquirentes dos lotes, os quais não terão incorporadas ao loteamento importante área ecológica, prevista no projeto original, sendo certo que referido fato determinará o acionamento do poder público e ônus para toda a coletividade, que serão obrigados a recompor e manter área que foi discriminada em projeto de loteamento urbano (fls. 59/68). [...] Embora a renúncia consista em um ato unilateral, ela só pode, porém, ser exercida se não acarretar prejuízo a terceiros. Na hipótese dos autos, a área a que se refere à renúncia em exame corresponde a uma faixa de proteção de manancial ‘non edificandi’, que integrou o projeto de loteamento denominado ‘Jardim Veneza’ [...], o que impede, portanto, a renúncia pretendida sem que haja a correspondente anuência dos demais interessados. [...] É incontroverso, portanto, que a faixa de proteção ao manancial em tela integra o

loteamento denominado 'Jardim Veneza' e sua existência, como parte integrante deste, foi considerada no momento da aprovação do projeto por parte da Municipalidade e do Grapohab, o que implica dizer que apelada não pode pretender simplesmente se desfazer dessa área, sem manifestação dos demais envolvidos, a pretexto de que referida faixa 'non edificandi' representa mero ônus para a loteadora. Álias, como salientado pelo Oficial Registrador a fls. 05, a ora apelada percebeu o bônus do loteamento e agora não se mostra plausível que pretenda se livrar do ônus que aceitou quando comercialmente lhe convinha. A renúncia pretendida pela apelada altera claramente o loteamento registrado, pois reduz a área total da gleba loteada e, ainda, põe em risco a continuidade da proteção ao manancial, visto que, em essência, terá como resultado prático o abandono da área, transferindo à coletividade o ônus de sua preservação, além de retirar dos adquirentes dos lotes uma área de natureza preservada, que estava prevista originalmente no projeto que foi aprovado e registrado. (Ap. Cív. Nº 957-6/9, rel. Des. Ruy Camilo, j. em 11-11-2008, grifo nosso).

O que o referido aresto deixa bem claro, portanto, em matéria de renúncia a direitos, é que não são todos e quaisquer que podem ser abdicados. Quanto ao direito de propriedade, embora como já ressaltado, predomine a vontade do proprietário, nalgumas situações tal intenção de desfazimento, nem sempre será possível ou terá efeitos perante terceiros. A reproduzida decisão do TJSP é um excelente exemplo a comprovar o que ora se alega.

Adiante, no capítulo seguinte, voltar-se-á a comentar mais sobre os efeitos da renúncia objeto deste trabalho.

3.2 Distinção entre renúncia e abandono

Antes de se proceder a diferenciação proposta, impende que primeiramente se aborde, ainda que brevemente, algumas páginas sobre a terceira causa de perda da propriedade imobiliária de que trata o inciso II do art. 1.275 do CC/2002, que é o abandono, isso porque, assim como a renúncia, é também uma das causas de perda da propriedade imobiliária que ocorre de forma exclusivamente unilateral, isto é, por única vontade do proprietário, e também porque, conforme já lembrado antes por Serpa Lopes (3.1) “não se pode conceber renúncia da propriedade imóvel sem o abandono dessa mesma propriedade” (1962, p. 569).

Como o próprio nome sugere, o abandono se caracteriza por uma conduta de deixar o bem “ao Deus-dará”; não requer, assim, manifestação expressa por parte do proprietário quanto à intenção de se desfazer do bem. Simplesmente o dono o abandona, ou seja, deixa de ter a posse sobre o mesmo, pouco se importando com o destino do bem ou com quem venha tomar posse sobre ele.

Todavia, como bem lembra o brilhante jurista Arnaldo Rizzardo, “não ocorre incontinenti a passagem do domínio para o nome de quem passou a ocupá-lo. É imprescindível que o ocupante implemente as condições e os requisitos da prescrição aquisitiva” (2003, p. 389). E o porquê de não ocorrer imediatamente tal passagem de domínio, Tupinambá Miguel Castro do Nascimento magistralmente justifica:

O simples não-uso é insuficiente à caracterização do abandono, porque a propriedade não se perde pelo simples fato de não se usá-la. Na verdade, a configuração do abandono exige o não-uso e mais a intenção abdicativa da propriedade. Ao elemento material, exteriorizado, do se afastar, não mais se utilizando da coisa, deve-se acrescentar o elemento intencional, nem sempre expresso, e muitas vezes tácito, do querer se desfazer da coisa (2003, p. 172, destaque nosso).

Caio Mário da Silva Pereira citado pelo ilustre Procurador de Justiça do Estado do RS, Armando Antônio Lotti (in *Abandono de bem imóvel e a derrelição presumida*. Disponível em: <http://www.mp.rs.gov.br/urbanistico/doutrina/id506.htm>, p. 1, acesso em 18-08-2011), também reforça o entendimento de Tupinambá ao asseverar: “uma pessoa pode, na verdade, deixar de exercer qualquer ato em relação à coisa, sem perda do domínio” (2011, p. 1). Portanto, pelas transcritas lições doutrinárias, fica claro que é preciso muito mais que o simples não uso pelo proprietário para a caracterização do abandono como causa da perda da propriedade, em razão de que tanto o art. 589 do CC/1916 como o seu correspondente no CC/2002 (art. 1.275), não exigir para o abandono qualquer documento escrito confirmatório de tal intenção.

No Código Civil anterior, o abandono vinha previsto no inc. III do art. 589 e o parágrafo segundo do mesmo disciplinava o destino do bem abandonado, da seguinte forma: o bem localizado na zona urbana e o bem localizado na zona rural passariam, respectivamente, dez anos e três anos depois, ao domínio do Estado, do Território ou do Distrito Federal se encontrassem nas suas respectivas circunscrições.

Todavia, conforme bem anota Lotti, na vigência do Código revogado o transcrito parágrafo segundo do art. 589 nunca chegou a ter aplicação na prática, ao dizer: “a práxis forense, e mesmo a tabular, não se deparou, ao longo do tempo, com questões dessa natureza” (2011, p. 1). Foi por isso, então, segundo esse mesmo magistrado, que o vigente diploma civil, na tentativa “de superar a letra morta da redação anterior, conferiu nos §§ 1º e 2º do art. 1.276, novo contorno à questão do abandono de bem imóvel, com a introdução da concepção da derrelição presumida” (2011, p. 1).

Por oportuno, assim está redigido esse preceito:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, **e que se não encontrar na posse de outrem**, poderá ser **arrecadado**, como bem **vago**, e passar três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º **Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais** (destaque nosso).

No concernente ao abandono o que deve ficar bem claro desde logo é que o Poder Público somente poderá adquirir a propriedade do bem abandonado pelo proprietário se o mesmo não se encontrar na posse de outrem, como esse próprio artigo ressalva. Sendo assim, se imediatamente ao abandono feito pelo dono do imóvel, terceiro passar-lhe a ocupar, não há o que se falar em arrecadação ou declaração de vacância e, muito menos, na possibilidade de o Poder Público vir a ser o seu proprietário. A propósito, outro não é o entendimento de Rizzardo: “Saliente-se que, provado o abandono, a qualquer pessoa é permitido apropriar-se do imóvel. Neste caso, não se operará a arrecadação, a qual se restringirá aos imóveis completamente abandonados e desocupados” (2003, p. 390).

Em ninguém tendo tomado posse do imóvel poderá, então, o Poder Público tomar as devidas providências administrativas, para objetivar a aquisição do direito de propriedade sobre o bem abandonado, levando em conta, inclusive, o disposto no parágrafo 2º do referido art. 1.276, que consagra a referida derrelição presumida, a qual, para Lotti, “passa pela necessária constituição do crédito tributário” (2011, p. 2).

O eminente ex-desembargador aposentado do TRF da 4ª Região, Vladimir Passos de Freitas, em artigo publicado em 04-01-09 (in *Função Social e Abandono de Imóveis Urbanos*, disponível em: <http://www.conjur.com.br>, 2009, p. 1, acesso em 10-08-2012), ao comentar o mencionado parágrafo segundo, assim se expressa:

Note-se que o parágrafo segundo do art. 1.276 do CC dá a presunção absoluta de abandono quando o proprietário, além de não exercer a posse, deixa de satisfazer os ônus fiscais. No entanto, o Enunciado 243, extraído de estudos promovidos pelo Conselho da Justiça Federal, conclui que o dispositivo citado não pode contrariar o art. 150, IV, da Constituição, ou seja, o tributo não pode ser usado como instrumento de confisco (2009 ou 2012, p. 1).

O citado art. 150 da CF e seu inc.IV assim rezam: Art.150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: [...] IV – utilizar tributo com efeito de confisco.

Cotejando-se o disposto no § 2º do art. 1.276 do CC com a redação do *caput* do transcrito art. 150 e seu inc. IV, num primeiro momento parece haver conflito de normas, a ponto até de ser aventada a arguição de inconstitucionalidade do referido parágrafo segundo, caso se siga a letra fria da lei. É isso que se pode deduzir de um excerto de um julgado do TJRS:

De igual insucesso a alegação de abandono, especialmente na modalidade de abandono presumido, pois além de discutível a constitucionalidade do abandono do direito à propriedade, à vista do art. 150, IV, da Constituição Federal, de acordo com o Enunciado 242 da CEJ, somente seria admissível o abandono mediante o devido processo legal, no qual fosse assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse. (Apelação Reexame Necessário nº 70013956461, 3ª Câmara, rel. Des. Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, j. em 04-05-2006; destaque nosso).

Do fragmento jurisprudencial ora colacionado, se depreende facilmente que para a aquisição da propriedade imobiliária por parte do Município ou do Distrito Federal, apenas com base na derrelição presumida de que trata o parágrafo segundo do art. 1.276, mister que o Poder Público observe o devido processo legal de que trata o Enunciado 242 do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CEJ/CJF), *verbis*: “A aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse.” O Enunciado 243, do mesmo conselho, complementa o anterior, dizendo: “A presunção de que trata o § 2º do art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, IV, da Constituição da República.”

Vladimir Passos de Freitas, na tentativa de auxiliar o Poder Público com vistas ao cumprimento do preceituado no § 1º do art. 1.276, lembra que “A omissão no pagamento dos tributos é apenas um indício a mais do abandono” e em sequência, implicitamente refutando a crítica que se faz ao § 2º desse mesmo artigo, quanto à pecha de inconstitucionalidade que lhe possa ser direcionada, o justifica, dizendo: “Nele não se vê o objetivo de confisco de propriedade via ordem tributária, mas sim a busca do uso social da propriedade” (2009, p. 1).

Todavia, assim como foi realçado antes por Rizzardo que “não ocorre incontinenti a passagem do domínio para o nome de quem passou a ocupá-lo. É imprescindível que o

ocupante implemente as condições e os requisitos da prescrição aquisitiva” (2003, p. 389), com relação ao Município ou ao Distrito Federal, conforme o caso, também não irão esses entes de imediato adquirir o domínio sobre o imóvel abandonado, o que já era claro no direito anterior, mas que mais límpido ainda ficou no atual, reclamando a incidência do § 2º do art. 1.276.

Com efeito, conforme bem demonstra Passos de Freitas, relativamente aos imóveis urbanos, as providências que deve tomar o Município quanto aos abandonados são as seguintes:

a) promover um levantamento de imóveis abandonados; b) instaurar um processo administrativo de arrecadação para cada imóvel abandonado, instruindo-o com prova da omissão no pagamento do IPTU e informações do setor de fiscalização (inclusive fotografias); c) notificar o proprietário pessoalmente por funcionário da Prefeitura (Lei nº 10.257/01, art. 5º, § 2º), carta com AR ou, no caso de insucesso, por edital, para que exerça seu direito de defesa (CF, art. 5º, inc. LV); d) após, proferir decisão administrativa, decretando (ou não) a arrecadação como bem abandonado (2009 ou 2012, p. 1).

Depois da declaração de vacância, cumpre ao Município manter-se na posse do imóvel, por três anos, na forma do art. 1.276. Pela dedicação e pela didática com que tratou do tema, é louvável colacionar ainda mais fragmentos do artigo de Passos de Freitas, eis que mostram os caminhos a serem percorridos pelo Poder Público, não só com o intuito de adquirir o domínio do imóvel abandonado, mas também, enquanto isso não ocorrer, de dar-lhe um destino de acordo com a apregoada função social da propriedade (art. 5º, incs. XXII e XXIII, da CF). Por isso assim se expressa esse jurista:

Neste espaço de tempo, cabe ao Poder Público exercer a posse do imóvel, para tanto tomando as medidas que se fizerem necessárias (limpeza, cerca, etc.). Não teria sentido decretar a arrecadação e permitir que a inércia do dono permita que persista perigo ou dano social. No triênio, se o proprietário comparecer, terá direito a retomar a posse do bem, pois não se consumou o abandono (CC, art. 275, III). Aí, evidentemente, deverá ressarcir ao município todas as despesas a que deu causa. Mas, se passados os três anos, a situação continuar a mesma, cabe ao município ingressar em juízo requerendo a mera declaração judicial (que é indispensável) do seu direito (CPC, art. 4º, inc. I). Evidentemente, o proprietário será citado para o pedido e poderá contestá-lo. Julgada procedente a ação, será ela averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.275, parágrafo único do Código Civil e artigo 167, I, item 28 (por analogia) da Lei dos Registros Públicos, transferindo-se o domínio para o município. (2009 ou 2012, p. 1-2)

Antes de obter judicialmente a carta de sentença ordenando ao Registro Imobiliário inscrever o imóvel em seu nome tem o Poder Público apenas o “direito expectativo” de propriedade (Pontes de Miranda, 1983, p. 136).

Todavia, Por não se constituir o estudo do abandono da propriedade imobiliária o objetivo principal deste trabalho, decide-se por isso não se aprofundar no seu exame, sobretudo no procedimento administrativo e jurídico que deve empreender o Poder Público com vistas à aquisição do domínio sobre imóvel abandonado. O que se entende que deve ficar evidenciado, agora, é que o bem abandonado enquanto não adquirida a sua propriedade por outrem ou pelo Município ou pelo Distrito Federal, fica sendo considerado como bem do proprietário, pois conforme avisa Pontes de Miranda “O abandono da propriedade não tem eficácia completa, *erga omnes*, se não se deu baixa no registro. Proprietário é, para terceiros, quem consta do livro fundiário” (1983, p.136). Sendo assim, sem razão Silvio Rodrigues, para quem “O imóvel abandonado permanecerá como coisa de ninguém, ainda que declarado vago ou ocupado por terceiro [...]” (1978, p. 170). Esse civilista, com a máxima vênia, confundiu renúncia com abandono. Na primeira, conforme já apurado, o imóvel fica sendo considerado *res nullius* ou adéspota.

Retornando à última manifestação de Pontes de Miranda com o intuito de comprovar que o abandono “não tem eficácia completa *erga omnes*” (diferentemente da renúncia, conforme adiante se espera comprovar), pode ser lembrado para corroborar essa assertiva o disposto no art. 34 do CTN, *verbis*: “Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.” Em outra oportunidade será analisado um julgado que contemplou essa norma numa situação de imóvel abandonado há muitos anos pelos proprietários e não obstante também encontrar-se na posse de invasores, a decisão foi no sentido que a obrigação pelos tributos incidentes e em atraso era dos proprietários, ou seja, daqueles que constavam como tais no álbum imobiliário.

Feitas essas breves explanações sobre o abandono e pelo já examinado em relação à renúncia da propriedade imobiliária, pode-se concluir facilmente que essas duas causas de perda da propriedade, embora se assemelhem, pois ambas revelam o propósito de o proprietário se desfazer do bem de forma unilateral, não sendo nenhuma delas, portanto, meio de alienação, se diferenciam quanto ao modo de manifestar tal intenção (uma de forma expressa e outra de forma tácita).

Na renúncia, o bem fica como sendo *res nullius*, num primeiro momento e se outrem dele não tomar posse, passa num segundo momento a ser havido como bem vago, culminando com a sua arrecadação, conforme entendimento de Luciano de Camargo Penteadó (2012, p. 362); contudo, no abandono, o abandonante não perde de imediato a propriedade do imóvel, a qual poderá ser invocada por ele antes que outrem alegue e comprove posse *ad usucapionem* ou, antes que o Poder Público obtenha em juízo carta de sentença declaratória de propriedade.

Para completar a distinção entre renúncia e abandono, impende consignar ainda que, conforme realça o notável Pontes de Miranda, a primeira é negócio jurídico e a segunda é ato-fato jurídico (Parte Especial, Tomo XIV, p. 124). E, ademais, os efeitos não são exatamente os mesmos, como visto.

3.3 Casos específicos de renúncia de propriedade previstos em lei

O vigente Código Civil, além da previsão genérica do inciso II do art. 1.275, contempla mais três casos específicos de renúncia da propriedade imobiliária, previstos nos arts. 1.316, § 1º (sem correspondente no CC/1916), 1.806 (art. 1.581, *caput*, CC/1916) e 1.943 (arts. 1.712 e 1.714, CC/1916), os quais tratam do direito de acrescer, respectivamente, no condomínio geral, na sucessão legítima e na sucessão testamentária.

O Código Civil anterior previa ainda mais um caso de renúncia relativo ao direito de propriedade imobiliária, que era a renúncia pelo enfiteuta do domínio útil sobre o imóvel objeto de aforamento, previsto no art. 691. Noutra oportunidade, em tópico específico, voltar-se-á a discorrer mais sobre a renúncia do domínio útil pelo enfiteuta.

O referido art. 1.316, § 1º, que contempla a possibilidade de o co-proprietário em condomínio geral que não quiser participar do rateio e das despesas e dívidas comuns, renunciar a sua fração ideal, igualmente logo adiante será objeto de análise específica.

Quanto ao art. 1.806 do CC/2002, conquanto não tratar, é verdade, de renúncia de propriedade imobiliária registrada no Cartório de Registro de Imóveis, mas, sim, de renúncia de herança, merece por isso que a ela sejam dedicadas algumas linhas, primeiramente porque conforme já foi visto antes, no capítulo 2, a sucessão aberta, por força do inc. II do art. 80 do CC/2002, considera-se bem imóvel para os efeitos legais. Em segundo lugar porque é, sem dúvida, o caso de renúncia de propriedade sobre bem imóvel mais ocorrente. Muito embora, pelo princípio da *saisine*, prestigiado no art. 1.784, transmite-se, *incontinenti*, aos herdeiros

legítimos e testamentários a posse e o domínio dos bens da herança, enquanto não for procedida a partilha dos bens da herança e registrada no Ofício Imobiliário (no caso de imóveis) nenhum dos herdeiros poderá aliená-los por falta-lhes o poder de disposição. Portanto, em não se tratando de bem registrado na serventia imobiliária, não há a incidência do parágrafo único do art. 1.275 do CC/2002.

E conquanto a espécie de renúncia em apreço não ter qualquer reflexo no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo assim outros efeitos que dela emergem são de extrema importância. O mais importante, cotejando-se com os efeitos da renúncia ao direito de propriedade agasalhada no art. 1.275, é o que trata do direito de acrescer previsto no art. 1.810 do CC/2002, que reza: “Na sucessão legítima, a parte do renunciante acresce à dos outros herdeiros da mesma classe e, sendo ele o único desta, devolve-se aos da subsequente.” Verifica-se, desse preceito, que ao contrário, da renúncia de propriedade de imóvel registrado, o quinhão do herdeiro renunciante não fica sendo considerado como *res nullius*, em razão do direito de acrescer entre os herdeiros. Somente no caso de herdeiro único renunciar ou se todos os herdeiros chamados a suceder renunciarem à herança, será esta declarada vacante, conforme o art. 1.823 do CC/2002.

Outros dois efeitos da renúncia de herança também podem ser extraídos do art. 1.811 do CC/2002: o primeiro é de que não haverá representação na sucessão legítima de herdeiro renunciante; o segundo já confere o direito de representação a filhos do ou dos renunciantes, conforme o caso, se o abdicante for o único de sua classe ou se todos os da mesma classe renunciarem, podendo esses descendentes receber a herança, por direito próprio e por cabeça.

A renúncia da herança também gera o efeito da irrevogabilidade (art. 1.812, CC/2002), o que significa que somente diante de algum vício de consentimento poderá ser anulada, o que dificilmente irá acontecer, eis que segundo o art. 1.806 do CC/2002, deve ser formalizada por instrumento público ou por termo judicial e não pode ser parcial, condicional ou a termo (art. 1.808, CC/2002). Pode, entretanto, quem for ao mesmo tempo herdeiro e legatário, renunciar à herança, aceitando legados e vice-versa, com base no § 1º do referido art. 1.808.

Imprescindível consignar ainda a respeito da renúncia em comento é que ela não pode ser prejudicial aos credores do herdeiro, por isso reza o *caput* do art. 1.813 do CC/2002: “Quando o herdeiro prejudicar os seus credores, renunciando à herança, poderão eles, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante.” Clovis Bevilacqua *apud* José da Silva Pacheco (in *Inventários e Partilhas Na Sucessão Legítima e Testamentária*, Forense, 2004,

Rio de Janeiro), “[...] observa que nesse caso particular de anulação se estende essencialmente ao interesse e ao prejuízo dos credores; não é preciso que o herdeiro renuncie de má-fé, basta que a renúncia cause prejuízo aos credores” (2004, p. 135; grifo nosso).

Impende consignar, outrossim, que na sucessão testamentária, em caso de renúncia do herdeiro ou legatário, o efeito desse ato de repúdio, poderá ensejar o direito de acrescer entre os sucessores, nas situações previstas nos arts. 1.941 e 1.943 do Código Civil.

Por derradeiro, de toda essa explanação sobre a renúncia da herança, o que se pôde apurar quanto aos seus efeitos é que, via de regra, ensejarão tanto o direito de acrescer, como o direito de representação e somente no caso de não haver herdeiros para suceder no lugar do renunciante, a herança ficará vacante, equiparando-se, por conseguinte, a *res nullius* da renúncia ao direito de propriedade inscrita no Registro de Imóveis, ou seja, da renúncia do inc.II do art. 1.275 do CC.

3.4 Algumas situações que podem justificar a renúncia.

Até agora muito se falou sobre a renúncia da propriedade imobiliária, em vários aspectos e circunstâncias, mas nada ou quase nada se abordou no sentido de se levantar as situações que podem justificar ao proprietário a opção por um ato extremamente paradoxal, incompreensível ou insano, ao menos aos olhos de outrem, considerando que é da própria essência humana, seja por necessidade, segurança ou por ambição, adquirir bens, ao invés de se desfazê-los, ainda mais em nada recebendo em troca ou favorecendo alguém, como nas liberalidades. O direito à propriedade é tão importante no nosso ordenamento jurídico, ao ponto de ser um “valor constitucionalmente protegido (art. 5º, XXII, CF/1988)”, conforme realça Pedro Augustin Adamy (2011, p. 66).

Daí então o porquê de se tentar agora nesta pesquisa descobrir as razões ou situações que podem levar alguém a abrir mão do direito à propriedade imóvel, valendo-se do inc. II do art. 1.275 do CC, ou seja, de um bem já registrado em seu nome na serventia imobiliária.

Como já estudado, a renúncia ao direito hereditário (3.2), poderá de uma forma mais mediata também implicar renúncia sobre a propriedade imobiliária se, obviamente, o acervo hereditário contemplar imóveis. Todavia, verifica-se com bem mais frequência a renúncia de herança, em cotejo à renúncia de que trata o inc. II do art. 1.275 do CC/2002, uma vez que o herdeiro ainda não tem o bem registrado em seu nome, ou seja, conquanto o direito

hereditário possa ser objeto de disposição através de cessão, a propriedade sobre imóvel havido por herança somente terá o herdeiro após a realização do inventário e registro do formal ou escritura pública de partilha, conforme o caso, o que implica normalmente em dispêndios financeiros e não raro, em dissabores ou desacertos com os demais.

Por isso então, ao herdeiro que não quer receber a herança, seja porque financeiramente não lhe interesse, seja porque entende que o que já recebeu por doação do “de cujus” como adiantamento de legítima já o é bastante ou ainda porque se encontra em situação econômica confortável em relação aos demais herdeiros, decide então, nessa pendência de formalidades, por renunciá-la, até mesmo porque sequer incide Imposto de Transmissão nessa situação, o que justifica, assim, porque a renúncia de herança é muito mais frequente em relação à renúncia contemplada no inc.II do art. 1.275 do CC/2002. Todavia, uma vez ingressando um bem na sua titularidade dominial e registrado esse bem imóvel no álbum imobiliário, o interesse certamente passa a ser outro, daí por que voltará a ser questionado que razões podem levar uma pessoa a renunciar a propriedade imobiliária (registrada)?

Como não há necessidade de o abdicante declinar no documento renunciatório o motivo da sua decisão, essa descoberta torna-se mais difícil, pois nem sempre consta ou constará nos atos notariais de renúncia. Todavia, ante o Tabelionato de Notas de Tapejara-RS, foram localizadas duas escrituras de renúncia de propriedade sobre imóvel, abarcando as duas primeiras situações a seguir comentadas.

3.4.1 Duplicidade de registros (imóvel com duas matrículas)

A primeira escritura localizada no Tabelionato de Notas de Tapejara-RS foi lavrada em data de 21-12-2005, sob o nº 6.134, do Livro nº 029 de Contratos, pela constatação muito tempo depois pelos proprietários de que no CRI dessa mesma cidade constavam eles como donos de dois imóveis urbanos, um com a área de 167,00m² e o outro com 369,64m², objetos, respectivamente, das matrículas nºs 512 e 14.268, quando em realidade, de fato e de direito, eram de um só, ou seja, o da matrícula nº 14.268. Na verdade, a área de 167,00m² já estava abrangida pela maior de 369,64m², como se pode ver das declarações dos renunciantes, constantes no referido ato notarial:

E, perante mim, pelos RENUNCIANTES, me foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** – Os RENUNCIANTES constam como proprietários do imóvel situado nesta Cidade, sem benfeitorias/acessões, objeto da **MATRÍCULA nº 512** (quinhentos e doze), do Cartório de Registro de Imóveis local, consoante se vê da certidão datada de 12-12-05, expedida pelo referido ofício imobiliário, a saber: **UM TERRENO URBANO**, de forma triangular, encravado na quadra 15, nos fundos de um terreno que faz frente à Rua Pe. Anchieta, com a área de **167,00m²** (cento e sessenta e sete metros quadrados), com as seguintes confrontações: ao **norte**, com terrenos de Elísio Pozzer, em 18,50m, anteriormente com a Rua Pe. Anchieta; ao **sudoeste**, com terreno de Claudino Cambrussi, na medida de 25,00m; e, ao **leste**, em 18,00m, com imóvel de Luiz Rodigheri. **SEGUNDO** – Ocorre que o imóvel em questão **não existe na realidade tal como descrito**, estando os seus 167,00m² compreendidos dentro da área do único imóvel que eles, RENUNCIANTES, possuem, de fato e de direito, objeto da MATRÍCULA nº 14.268, do citado ofício imobiliário, aberta em 15-12-03, por ocasião da regularização do remanescente de uma única área maior que outrora possuíam e que nunca possuíram imóvel com saída para ou nas proximidades da Rua Pe. Anchieta, via pública essa referida na matrícula nº 512, já citada. **SEGUNDO** – Assim sendo, com base no inc. II e parágrafo único do art. 1.275 do Código Civil, para todos os fins de direito, pela presente escritura, vinham **RENUNCIAR à propriedade** do bem descrito no item primeiro, **eis que se trata de um excesso de área registrada**, como já consignado. **ASSIM**, como disseram [...].

Da leitura constante no item segundo da escritura, a conclusão inexorável a que se deve chegar é que a duplicidade de registros, ocorreu por erro do Ofício Imobiliário em não cancelar a matrícula nº 512 no momento da abertura da matrícula maior, quando da regularização da área remanescente.

O art. 233 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos- LRP), que cuida do cancelamento da matrícula, reza:

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I – **por decisão judicial**;

II – quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III – pela fusão, nos termos do artigo seguinte” (destaque nosso).

Como o motivo declinado pelos proprietários renunciantes não se referia nem ao inc. II, nem ao III, o que poderia viabilizar então o cancelamento da matrícula nº 512 pela própria serventia imobiliária e, provavelmente, não se dispendo a parte em pleitear em juízo o cancelamento da matrícula (inc. I do art. 233 da LRP), não só pela demora da decisão judicial, mas também pelas despesas processuais e advocatícias, tiveram de socorrer-se, então, à renúncia da propriedade que era meramente formal (matrícula nº 512), provavelmente, também, para se valerem do benefício tributário que era concedido pelo art. 134 da Lei nº 2.115/98 do Município de Tapejara-RS, mais precisamente, a obtenção de isenção do pagamento do IPTU, isenção essa que somente era concedida a quem possui em seu nome um

único imóvel registrado e desde que esse imóvel, que além de ser de baixo padrão, preenchesse outros requisitos. O atual Código Tributário do Município de Tapejara-RS (Lei Municipal nº 3.442/10), no seu art. 19, inc. III, manteve tal isenção.

E já que se está falando de benefícios tributários, não é demais lembrar que a lei gaúcha que disciplina o ITCD (Lei nº 8.821/1989), também prevê isenção desse tributo nas doações de imóveis urbanos, desde que, dentre outras condições, o recebedor (donatário) “não seja proprietário de outro imóvel e não receba mais do que um imóvel, por ocasião da transmissão”, como consta no inc. I do art. 7º (grifo nosso). Para imóveis rurais, no inc. IV do mesmo artigo, há disposição semelhante.

A lembrança de todas essas citadas leis que conferem isenções de tributos é, portanto, extremamente pertinente ao presente trabalho, no sentido de comprovar a utilidade da renúncia da propriedade imobiliária nos casos em que o adquirente não se interessa em legalizar o bem para o seu nome, situação essa que infelizmente são bem mais ocorrentes do que se imagina. Quem atua no direito, principalmente nas atividades notariais e registrais, poderá isso com segurança testemunhar.

Portanto, e para concluir, a legalização da transferência de um bem, principalmente se imóvel ou veículo automotor, não traz vantagens apenas para o adquirente, mas também para o alienante, como neste tópico já se apurou e mais ainda se apurará no último, quando se voltar a comentar mais sobre os efeitos da renúncia e do abandono.

3.4.2 Inércia prolongada do comprador em providenciar na escritura pública e registro da aquisição. Prejuízo e aborrecimento ao vendedor

Por inércia prolongada do comprador tem-se quando após a negociação com o proprietário do imóvel, o adquirente, para não ter que arcar com despesas com a lavratura da escritura pública, o imposto de transmissão e o registro junto a competente serventia imobiliária, deixa de fazer a escritura pública, tomando apenas posse do bem.

Como exemplo, temos a segunda escritura lavrada na citada serventia notarial, em 09-04-2008, sob o nº 6.525, do Livro 032 de Contratos, a razão de o proprietário promover a renúncia da propriedade do imóvel que se encontrava em seu nome no CRI, o foi porque há muitos anos somente tinha a propriedade formal, posto que já houvesse de fato vendido o bem e o comprador não diligenciava na escritura pública, deixando o mesmo em seu nome, o que

provavelmente vinha lhe causando vários aborrecimentos, daí porque foi lavrado esse instrumento público, com as seguintes declarações do casal renunciante:

[...] E, perante mim, pelos RENUNCIANTES, me foi dito **que: PRIMEIRO** – Conforme **TRANSCRIÇÃO nº 346** (trezentos e quarenta e seis), do Livro nº 3, do Cartório de Registro de Imóveis local, constam os RENUNCIANTES como proprietários de uma parte ideal de 200,00m² (duzentos metros quadrados), do imóvel situado no Município de **Charrua, RS**, na localidade denominada “Seção Ligeiro”, sem benfeitorias/acessões, consoante se vê de uma certidão expedida pelo aludido Ofício, em 28-03-2008. **SEGUNDO** – Ocorre que dita parte ideal, na verdade, há anos não é mais ocupada pelos RENUNCIANTES. **TERCEIRO** – Assim sendo, com base no inciso II e parágrafo único do art. 1.275, do Código Civil, para todos os fins de direito, pela presente escritura, vinham **RENUNCIAR à propriedade** do bem descrito no item primeiro, desta escritura. **ASSIM**, como disseram [...].

Embora na escritura em apreço não tenha ficado consignado o porquê da renúncia (venda fática do bem), não declinaram os renunciantes, todavia, porque lhes era interessante naquela oportunidade a lavratura da escritura de renúncia. Mas, provavelmente, o foi também para obterem isenção do pagamento do IPTU, com fulcro na primeira e antes citada lei do Município de Tapejara-RS.

Obviamente que diante de tais situações, é exigir demais do interessado na obtenção da isenção do referido tributo, isenção essa que se destina apenas a pessoas de poucas condições financeiras, que tome a iniciativa de arcar com os custos de imposto de transmissão, escritura e registro do bem faticamente vendido para o nome do seu adquirente.

Tampouco, diante da premência em resolver o problema, se irá ajuizar uma ação de fazer, prevista no art. 632 e ss do CPC, para obrigar o adquirente a providenciar na escritura do imóvel e o seu necessário registro, isso mesmo em obtendo a assistência judiciária gratuita, posto que o interessado ainda terá de aguardar a decisão judicial, sabidamente demorada.

Foi certamente em razão do desleixo do adquirente e das dificuldades encontradas pelo vendedor para se ver de imediato livre da condição de proprietário, que se valeu da renúncia prevista no inc. II do art. 1.275 do CC/2002. Em face da inércia ou negligência do comprador, tal solução mostrava-se imperativa. Em casos tais como o contemplado na referida escritura nº 6.524, não há o que censurar do renunciante ou responsabilizá-lo.

Se mais tarde o adquirente relapso pretender adquirir a propriedade sobre o bem objeto da renúncia através da usucapião, o problema é seu e só seu. Está aqui, portanto, mais um

ótimo exemplo que evidencia a utilidade prática (e pouco apercebida) da renúncia da propriedade imobiliária.

3.4.3 Imóvel situado em favela e constantemente invadido

Pedro Elias Avvad apresenta uma situação que pode ensejar a renúncia ao direito de propriedade sobre imóvel situado em favela, exemplificando:

Uma pessoa proprietária de um imóvel, que o recebeu com o legado, não tendo condições de utilizar o seu imóvel, por estar situado dentro de uma favela e estar na posse de traficantes de drogas, para não ter a obrigação de pagar o imposto predial e territorial sem ter a utilização econômica do bem, preferiu renunciar ao direito de propriedade sobre ele. Realizou a escritura unilateral de renúncia, registrou-a no Registro de Imóveis e notificou a Prefeitura para ciência de que não era mais a proprietária do bem em questão (2006, p. 88, grifo nosso).

O exemplo oferecido por Avvad, ao justificar o porquê da renúncia (“para não ter a obrigação de pagar o imposto predial e territorial sem ter a utilização econômica do bem”), vem a corroborar a utilidade prática da renúncia prevista no inc. II do art. 1.275 do CC, em relação ao mero abandono do imóvel, de que trata o inc. III do mesmo artigo. No último item deste trabalho com profundidade voltar-se-á a comentar as vantagens da renúncia em cotejo ao abandono sem o prévio ato formal de renúncia.

3.4.4 Imóvel em estado de abandono (em posse de outrem ou ainda não arrecadado)

Já se apurou antes que o imóvel simplesmente abandono (sem a antecedente renúncia), não fica sendo considerado *res nullius*. Desta forma o proprietário que muito embora não venha dele usufruindo e mesmo não pagando os tributos incidentes, não perde só por isso a sua propriedade, em razão do que para todos os fins de direito, continua a ser havido como dono, inclusive para os efeitos do art. 34 do CTN, *verbis*: “Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.” No último tópico desta pesquisa será colacionada uma jurisprudência que versa sobre o referido art. 34 e por isso bem pode comprovar a diferença entre renúncia e abandono, mormente quanto aos seus efeitos práticos e imediatos.

3.4.5 Outras situações

Relacionar todas as situações que poderão levar o proprietário a renunciar a propriedade imobiliária é praticamente impossível, já que a mente humana é muito fértil em idéias e desejos. Todavia, outras situações que podem motivar a renúncia da propriedade imobiliária são, por exemplo, imóveis tombados pelo Poder Público com a finalidade de proteger o patrimônio histórico e cultural nacional, imóveis com registro usucapidos parcialmente e imóveis atingidos/ocupados em parte por rodovias.

O tombamento de um imóvel (art. 216, § 1º, da CF e Decreto-lei nº 25/37), decorre de um ato administrativo que implica uma série de restrições ao pleno exercício do direito de propriedade pelo seu titular, através das chamadas “obrigações negativas”, que consistem na abstenção de destruir ou modificar o bem tombado, bem como de repará-lo em desacordo com as instruções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou de outros órgãos responsáveis pela fiscalização do bem, sob pena de multa (art. 17 do Decreto-lei nº 25/37).

Ao lado das obrigações negativas, existem as positivas, que deixam às expensas do proprietário as obras de conservação necessárias à preservação e manutenção do bem, ficando livre desse encargo somente se não tiver condições para tanto, devendo, todavia, comunicar ao órgão competente pela fiscalização do bem a respeito. Ainda deve o proprietário permitir a fiscalização do imóvel por parte do órgão competente, sob pena de lhe ser aplicada multa em caso de opor obstáculos indevidos.

Para bem comprovar o ônus que é imposto ao proprietário de um imóvel tombado reproduz-se agora notícia veiculada no site da Associação dos Notários e Registradores do Brasil- ANOREG/BR, em data de 04-05-2010, de seguinte teor:

Manutenção e reforma de imóveis tombados devem ser arcadas pelo proprietário

A Advocacia-Geral da União (AGU) obteve decisão favorável em apelação interposta pela União e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), onde demonstrou que a autarquia só é responsável pela manutenção e reforma de patrimônios tombados, caso seja comprovada a impossibilidade econômica do proprietário do imóvel.

No caso, o Ministério Público Federal (MPF) ajuizou Ação Civil Pública em face da união, do IPHAN e do proprietário do bem, com o objetivo de obriga-los a promover as obras urgentes de restauração e conservação do imóvel tombado, que consistia em um sobrado de dois pavimentos localizado no Centro de São Luiz (MA).

[...] Sustentam que não foi comprovada a absoluta impossibilidade econômica do proprietário de arcar com as despesas de conservação do bem tombado. As procuradorias destacaram que conforme o artigo 19 do Decreto-Lei nº 25/37, o proprietário da coisa tombada é o responsável pela conservação do imóvel e somente quando não dispuser de recursos para proceder à obra, é que se levará ao conhecimento do IPHAN essa necessidade, sob pena de multa correspondente ao dobro da importância em que forem avaliados os danos sofridos pelo imóvel. O recurso foi julgado procedente pelo TRF1 em face da união e do IPHAN e improcedente em face do proprietário do imóvel, que terá que pagar multa de R\$ 2mil, caso não cumpra a obrigação de promover as obras de restauração. [...] Ref. Apelação Cível nº 1998.37.00.001242-8/MA (Disponível em: www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1... Acesso em: 20-09-2012)

Com relação a imóveis com registro e usucapidos parcialmente, através do Tabelionato de Notas de Tapejara-RS, apurou-se existir um caso no Município de Vila Lângaro-RS em que um imóvel situado na zona rural, com cerca de 8,0 hectares, que teve uma parte de cerca de 2.000,00m² usucapida, mas que por motivos que não são conhecidos, não foi essa parte noticiada na petição inicial como integrante de um todo maior, no caso, os 8,0ha devidamente matriculados na serventia imobiliária, o que ensejou a expedição de um mandado de registro de usucapião equivocado, tratando o bem usucapido como se fosse um imóvel sem matrícula imobiliária (sem registro), gerando, por consequência, e ainda que parcialmente, uma duplicidade de imóveis e fazendo permanecer em nome do proprietário constante na matrícula dos 8,0 hectares uma área total que não lhe pertence mais.

Nessas situações, ao proprietário que tem sobre uma parte apenas a propriedade formal, sem a correspondência material, se porventura encontrar óbices para regularizar o seu imóvel remanescente através de retificação de área (judicial ou extrajudicialmente), poderá promover o desdobre do imóvel em duas partes e imediatamente renunciar à propriedade do imóvel que não lhe pertence mais.

No tangente a imóveis parcialmente atingidos/ocupados por rodovias, o mesmo procedimento de regularização poderá ser implementado quando um imóvel de longa data encontra-se atingido parcialmente por uma rodovia e na matrícula não há o registro da desapropriação da área que passou ao domínio público, permanecendo, desse modo, em nome do proprietário todo o imóvel, tendo ele que suportar, inclusive, o pagamento do ITR sobre um bem que não mais lhe pertence.

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul, em 10-02-10, respondendo a uma consulta formulada por uma associada, sobre como proceder para regularizar uma área remanescente

originada de um fracionamento provocado pela abertura de uma rodovia, em 10-02-2010 a assim sugeriu:

Não tendo até hoje apresentada a EP/DESAPROPRIAÇÃO, resta ao proprietário “segregado” da parcela de propriedade que foi ocupada pela rodovia requerer a retificação administrativa do art. 213, II, LRP, a fim de ver sua propriedade retificada para excluir aquela área pública de uso comum do povo.

Não há a necessidade de ação judicial, nem de diligenciar para verificar se houve desapropriação indireta ou se existe a indigitada EP/Desapropriação, pois é fato que o imóvel do requerente não possui mais aquelas características originárias e, área pública não deve integrar o domínio privado, hipótese em que poderá também ser aberta uma matrícula para esta área, procedendo-se sua afetação .

Lembramos que se o interessado optar pelo levantamento apenas da área de propriedade privada (com a exclusão da área tomada pela rodovia) o problema de não haver título para, no futuro, se e quando o DAER quiser, o proprietário já não ter registro para ser desapropriado é irrelevante, por que:

(1) o DAER, se quisesse, e se desse importância aos registros públicos, já deveria ter regularizado a área;

(2) o apossamento administrativo é figura conhecida e não se pode exigir que haja Decreto de Desapropriação, se houve tolerância entre as partes – DAER e proprietário; e

(3) mesmo que um dia o DAER venha a querer titular aquela parte do terreno, a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e seu registro não dependerá de haver ou não haver registro em nome de alguém.

Para solucionar o impasse viável também a RENÚNCIA DE PROPRIEDADE, prevista no CCB atual e no anterior, a ser formalizada por escritura pública, que será oportunamente registrada e, quem pode o mais – renunciar ao todo – pode o menos: renunciar a uma parte.

Portanto, a retificação é um caminho, seja administrativa-judicial, seja administrativa-registral.

Outra solução é o registro do mandado de Desapropriação, se houver.

Outra é o registro da Escritura de Doação, se houver.

Outra é a renúncia da propriedade.

Nem um dos caminhos é excluyente do outro. (Disponível em: www.colgioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_resposta_.... Acesso em 20-09-12;grifo nosso)

As situações ora lembradas, sobretudo as duas últimas, bem corroboram a utilidade prática da previsão contida no inc.II do art. 1.275 do Código Civil para resolver e/ou regularizar questões como a existência de área registrada sem a efetiva correspondência material.

Em situações desse jaez apresenta-se, portanto, a renúncia da propriedade como útil, rápida e barata solução, já que o ato renunciativo exige apenas e tão-somente a declaração de uma única vontade, não há incidência de imposto de transmissão e mesmo que seja feita por escritura pública, aqui no Estado do Rio Grande do Sul, o custo fica em torno de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

3.5 Dos requisitos para a formalização da renúncia

No item 3.2 já ficou assentado que a renúncia de propriedade é um negócio jurídico. Sendo assim, para serem apurados os requisitos necessários à formalização da renúncia da propriedade imobiliária, mister o exame agora da definição de negócio jurídico. Antônio Junqueira de Azevedo, com a autoridade que tem sobre o assunto, assim o define:

In concreto, negócio jurídico é todo fato jurídico consistente em declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia impostos pela norma jurídica que sobre ele incide (2002, p. 16).

O Código Civil vigente trata do negócio jurídico nos arts. 104 a 184, dentre os quais, não só para o negócio jurídico em questão, mas para todo e qualquer outro, destaca-se o primeiro, ou seja, o art. 104, que trata da validade do negócio jurídico, e que para tanto exige “agente capaz” (inc. I), “objeto lícito, possível, determinado ou determinável” (inc. II) e “forma prescrita ou não defesa em lei” (inc. III).

Na página da internet do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, mais exatamente na Seção “Perguntas e Respostas”, por associado dessa entidade, foi formulada a seguinte pergunta: “Questionamos sobre a viabilidade de registro de escritura pública de renúncia de propriedade. Caso possível, é necessária a homologação judicial?” Em 12-11-2010 assim se manifestou o referido Colégio:

[...] Considerando que a perda da propriedade imóvel pode se dar pela renúncia, ato personalíssimo, conforme dispõe o Código Civil/2002, no inciso II do artigo 1.275, e que não há menção de outra exigência para validade que não capacidade do agente, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, forma prescrita ou não defesa em lei (artigo 104, incisos I, II e III), a instrumentalização no registro de Imóveis (parágrafo único do artigo 1.275 e 1.227);

Considerando que no ordenamento jurídico não há obrigatoriedade de autorização/homologação judicial em escrituras públicas de renúncia de propriedade para a sua validade ou registro; e,

Considerando que o notário é dotado de fé pública e responsável por seus atos no exercício de sua função.

Entende o Colégio Registral do Rio Grande do Sul que, ressalvados direitos de terceiros e respeitados os requisitos necessários para a lavratura de uma escritura pública de renúncia (princípios da qualificação, especialidade subjetiva e objetiva, continuidade, etc.), é apta ao registro, na competente Serventia Registral, a escritura pública que tem por objetivo renunciar o direito de propriedade de bem imóvel, sem a necessidade de homologação judicial (2010, p. 1-2, disponível em: www.colegioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_resposta. Acesso em: 03/04/2012) (destaque do autor)

No mesmo sentido é o seguinte aresto do TJSP:

A renúncia ao direito de propriedade, como o próprio Oficial suscitante afirma, é um ato personalíssimo em que a manifestação expressa da vontade do titular do domínio que não o quer mais é soberana (porque ninguém pode ser compelido à titularidade de um direito contra a vontade, conforme sustenta o recorrente) para o qual se exige apenas capacidade do agente abdicante (CC, art. 104, I), instrumentação por meio de escritura pública notarial (CC, art. 108) e registro (CC, art. 1.227, parágrafo único) (Conselho Superior da Magistratura do TJSP, Acórdão _ DJ 665-6/6, j. em 08 de março de 2007, Rel. des. Gilberto Passos de Freitas, grifo nosso).

Quanto ao primeiro requisito do citado art. 104 (“agente capaz”), relacionando-o à renúncia da propriedade imobiliária, o que deve ficar bem esclarecido é que somente quem for plenamente capaz poderá valer-se do inc. II do art. 1.275 do CC, já que os bens imóveis de absolutamente ou relativamente incapazes somente poderão ser alienados mediante autorização judicial (arts. 1.691 e 1.748, ambos do CC/2002).

O segundo requisito (“objeto lícito, possível, determinado ou determinável”), também não oferece maiores dificuldades de assimilação, e se faz presente também na renúncia ao direito à propriedade imobiliária, já que é perfeitamente lícita, eis que prevista em lei e será possível desde que o bem pertença legalmente ao abdicante e esteja perfeitamente identificado no ato renunciatório (“determinado”), não podendo, contudo, em matéria de renúncia da propriedade imobiliária ser “determinável”.

Porém, o terceiro requisito (“forma prescrita ou não defesa em lei”), para o negócio jurídico objeto desta pesquisa, faz exsurgir uma dúvida: quando poderá ser aceito o instrumento particular e quando deverá ser exigido o instrumento público (art. 108 do CC/2002) para perfectibilizar a renúncia? Não há dúvida, entretanto, por tudo o que já se estudou até o presente momento, de que necessariamente a declaração de vontade do proprietário renunciante deve ser expressa, ou seja, escrita, senão não haveria como se atender ao disposto no parágrafo único do art. 1.275 do CC, que trata do registro do ato renunciativo. E, além de expressa, deve ser inequívoca.

Quanto ao referido art. 108 assim ele dispõe:

Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia

de direitos sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Lendo o reproduzido art. 108 parece ser fácil a resposta à questão há pouco formulada. Todavia, o problema surge pelo fato de que, à renúncia ao direito à propriedade imóvel não se exige o recolhimento do Imposto de Transmissão, pela singela razão de que não há transmissão para outrem e em não incidindo esse tributo, desobrigado fica o fisco de avaliar o imóvel. Também a lei não reclama que no ato de abdicação o proprietário atribua valor ao imóvel. Sendo assim, como saber se o imóvel vale mais ou vale menos que o quantum estabelecido no art. 108, para verificar se é o caso ou não de se exigir o referido ato notarial?

Pela importância do ato e dos efeitos jurídicos decorrentes da renúncia, o mais prudente e sensato é que o Registrador Imobiliário exija o instrumento público, já que conta com a intervenção do tabelião de notas, que é um profissional do Direito, detentor de fé pública, e deve pautar a sua nobre função pública com grande saber jurídico e imparcialidade, alertando o proprietário das consequências do ato, apurando, inclusive, a inexistência de algum vício de consentimento que pode vir a inquiná-lo, como erro, dolo, coação ou fraude contra credores, de que tratam os arts. 138, 145, 151 e 158, respectivamente, do CC/2002, defeitos esses que, em inexistindo, não deixam de ser também requisitos subjetivos para a validade e a eficácia da renúncia.

Verdade é, entretanto, que a maioria dos doutrinadores ao comentar a forma da renúncia, faz a ressalva contida no indigitado art. 108, pugnando, portanto, que o instrumento público somente será exigido quando o imóvel tiver “valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País”. Todavia, Pedro Elias Avvad somente cogita do instrumento notarial, quando se manifesta: “O proprietário poderá renunciar ao seu direito de propriedade, mas a renúncia terá que ser por escritura pública” (2006, p. 88, grifo nosso). No mesmo sentido foi a decisão do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, recém colacionada.

Contudo, caberá ao oficial imobiliário, frente ao caso concreto, decidir a questão trazida à baila, sendo recomendável, por óbvio, que na dúvida decida-se pelo instrumento público, até porque, via de regra, os bens imóveis valem muito mais que 30 salários mínimos.

4 DOS EFEITOS DA RENÚNCIA

4.1 Considerações gerais. Efeitos imediatos e mediatos e efeitos *ex nunc* e *ex tunc*

De todo o estudo até então promovido, por várias passagens, pode-se apurar que a renúncia ao direito de propriedade, desde que registrada no álbum imobiliário, gera o efeito de deixar o bem na qualidade de *res nullius*. Esse enquadramento é, portanto, o primeiro e imediato efeito gerado pelo registro da renúncia.

Quanto aos efeitos mediatos, pela ordem, serão os previstos no art. 1.276 do Código Civil: a) a possibilidade de outrem investir-se na posse do bem abandonado/renunciado e, uma vez preenchidos os requisitos legais, ser adquirida a sua propriedade através da usucapião; b) arrecadação pelo Poder Público como bem vago; c) declaração de vacância por parte do Poder Público; e, d) aquisição da propriedade por parte do ente público após transcorridos 3 (três) anos da declaração de vacância, que se dará através do registro da carta de sentença, se antes o abandonante não se arrepender quanto ao abandono do imóvel.

A renúncia ao direito de propriedade imobiliária poderá gerar tanto efeitos *ex nunc* como *ex tunc*. Os efeitos serão apenas *ex nunc* desde que, no momento da renúncia, o proprietário esteja em situação de plena regularidade com as obrigações incidentes sobre o bem, ou seja, as chamadas *propter rem*, nelas inclusas os tributos, como IPTU e ITR, pois caso contrário, mesmo que registrada a renúncia no álbum imobiliário, tal providência não desobriga o proprietário renunciante de cumprir as obrigações e saldar as dívidas contraídas anteriormente, por isso que nessas circunstâncias a renúncia irá gerar também efeitos *ex tunc*, tudo para não prejudicar o direito de terceiros ou do fisco. Por exemplo: se por acaso o renunciante de propriedade em condomínio edilício já era obrigado por alguma despesa ou dívida vencida ou vincenda pela sua qualidade de condômino, como o pagamento de uma obra ou reforma feita em área ou de proveito comum, não obstante o ato de abdicação continuará responsável até o integral cumprimento das mesmas. Logo adiante, no item 4.3, é colacionada uma jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura do TJSP que corrobora o exemplo ora fornecido.

De certo modo, pode-se afirmar ainda que quando a renúncia gera efeitos *ex tunc* é porque esta sendo também, e ao mesmo tempo, ineficaz perante terceiros e assim o é porque, conforme visto antes (3.1.1.1), a renúncia não pode causar prejuízos a terceiros.

Para encerrar, outra questão concernente aos efeitos da renúncia de um modo geral, concerne quando ela não está ainda registrada e, assim sendo, não gera a publicidade registral, de sorte que o renunciante ainda pode dispor do seu bem, tanto a título gratuito como oneroso, daí, porque o terceiro que vier a adquiri-lo, precipuamente se de boa-fé, não será atingido pelo ato de abdicação, não gerando, portanto, a renúncia nenhum efeito.

4.1.1 É possível a retratação da renúncia ainda não registrada?

Quando antes se tratou da renúncia de herança (3.2), verificou-se que a mesma uma vez imune de qualquer vício de consentimento, não pode ser revogada (art. 1.812 do CC/2002). Porém, em se tratando de renúncia ao direito de propriedade imobiliária ainda não registrada a questão de ser permitida ou não a sua retratação não se apresenta tranquila entre os doutrinadores.

Dentre os que afirmam negativamente, podem ser citados Arnaldo Rizzardo (2003, p. 388) e Miguel Maria de Serpa Lopes (1962, p. 568). Na corrente dos que defendem a possibilidade da retratação estão Tupinanbá Miguel Castro do Nascimento e Pontes de Miranda. O primeiro entende que, “No intervalo entre a escritura pública de renúncia e o registro imobiliário, pode haver desistência, desconstituindo-se a escritura renunciativa ou se alienando a terceira pessoa” (2003, p. 171). Já, Pontes de Miranda diz que “Se não foi recebida, a renúncia é revogável até que se registre, porque não teve eficácia real” (1983, Tomo XIV, p. 126).

Pedro Augustin Adamy, na sua obra intitulada “Renúncia a Direito Fundamental”, na qual cita a propriedade nessa categoria de direito, ressaltando que ela é também um “valor constitucionalmente protegido (art. 5º, inc. XXII, CF/1988)” (2012, p. 66), sem referir-se, é verdade, expressamente à renúncia objeto deste trabalho, mais avante assevera que “Em caso de renúncia, o indivíduo protegido pelo direito fundamental permanece na titularidade desse mesmo direito. Em função disso pode revogar a declaração de renúncia – seja de maneira expressa ou tácita [...]” (p. 114). E uma forma de revogação tácita da renúncia ao direito de propriedade imobiliária pode se dar com a disposição do bem, antes evidentemente do seu registro.

Defende-se aqui a posição adotada pelos três últimos doutrinadores citados, justamente porque ainda não registrada a renúncia ela não chegou a gerar efeitos, mormente

se a retratação ou a revogação se der em seguida e o renunciante continuar na posse do imóvel ou a retomar também em seguida à renúncia, evitando assim que terceiro possa dele se apossar.

A ressalva que se faz, todavia, ao renunciante arrependido, é que, caso a renúncia tenha sido formalizada por escritura pública, a retratação também seja por este modo e na mesma serventia notarial, a fim de que seja anotada à margem do primeiro ato a revogação, tudo isso no intuito de evitar que alguém sabedor da lavratura do instrumento público renunciatório, tendo quem sabe algum interesse no imóvel, solicite uma certidão desse ato notarial e o apresente para registro.

4.2 Da renúncia da propriedade no condomínio geral ou ordinário

Diferentemente do Código revogado, o Código Civil vigente dedicou um dispositivo próprio abordando a renúncia ao direito de propriedade no regime do condomínio geral, o que vem a ratificar, desse modo, a importância do tema escolhido para esta monografia, em que pese o fato de a doutrina se expressar com intensidade no sentido de que essa abdicação beira às raias de uma letra morta da lei, o que não deixa de ser correto, eis que decorrente da não percepção pelos proprietários que não desejam mais ser donos de imóveis da diferença dos efeitos práticos e imediatos entre renúncia e abandono, pois se bem conhecessem ou assimilassem tal diferença certamente que os casos de renúncia seriam bem superiores aos de abandono, como pode ser constado em pesquisas de julgados na internet.

Feita essa observação e voltando ao condomínio ordinário e ao tema proposto, impõe-se apurar agora o que reza o art. 1.316 do Código Civil de 2002.

Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

No código Civil de 1916 o artigo que mais se aproximava da redação do acima colacionado era o 624. Entrementes sequer aventava a possibilidade de renúncia no regime condominial em comento. Assim dispunha esse preceito:

Art. 624. O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Se com isso não se conformar algum dos condôminos, será dividida a coisa, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Como retro analisado (2.4 e art. 1.315 do CC/2002), o condômino tem a obrigação de concorrer ao pagamento das despesas e dívidas de interesse ou proveito comum. Todavia, no condomínio ordinário, como deixa claro o *caput* do art. 1.316, caso não lhe interesse ou não possa participar de tal rateio, poderá dele se livrar “renunciando à parte ideal”. Em isso ocorrendo e com a assunção por um ou por todos os demais co-proprietários das despesas e das dívidas do abdicante, a renúncia lhes beneficiará, **fazendo crescer os seus quinhões**, proporcionalmente ao *quantum* assumido, por força do disposto no § 1º do referido art. 1.316. Esta possibilidade de assunção certamente deverá ocorrer na situação renunciativa em apreço, mormente se as dívidas e/ou despesas forem bem menores em relação ao valor do quinhão do condômino do renunciante e se não interessar a divisão do imóvel pelos demais comunheiros.

Embora a lei tenha por equidade reconhecido o direito de ensejar a aquisição da propriedade do quinhão do renunciante pelos condôminos que assumirem as suas dívidas e/ou despesas, silenciou quanto aos procedimentos legais para promover ante o Ofício Imobiliário o registro da aquisição da parte do abdicante. Esta é, portanto, uma questão que merece um estudo pelos operadores do Direito.

Malgrado se tratar de um assunto ainda não enfrentando pela doutrina e pela jurisprudência, acredita-se que somente através de processo judicial competente (talvez uma ação declaratória), pelo qual se comprove, em primeiro lugar, a renúncia e, em segundo lugar, a referida assunção de dívida e despesas, poderá ser expedido mandado de registro em nome dos condôminos assutores, para ser apresentado à serventia imobiliária, adquirindo, então, a propriedade da parte do renunciante. Mas, ainda assim cabe outra pergunta: Para viabilizar esse registro, deve-se exigir o prévio recolhimento do Imposto de Transmissão? Conquanto se trate de uma aquisição atípica ou *sui generis*, em razão de tal assunção de dívidas e despesas, está ela mais para uma aquisição onerosa do que gratuita. Sendo assim, o imposto a ser devido ao fisco é o ITBI. Todavia, se for considerada uma aquisição originária, não há o que se falar em incidência de Imposto de Transmissão, eis que tal só incide nas aquisições derivadas de imóveis (art. 155, I e 156, II, ambos da CF).

Já, na incidência da situação prevista no § 2º, é clara a lei no sentido de divisão da coisa comum, esclarecendo Arnaldo Rizzardo que “[...] na negativa de um dos condôminos em atender o dever, divide-se a coisa, de modo a suportar a quota o encargo devido. Em termos práticos, executa-se a dívida sobre o quinhão” (2003, p. 583, grifo nosso). *Quid juris* se o bem não for divisível? Nesta situação inexoravelmente os demais condôminos deverão assumir as dívidas e as despesas do renunciante, a menos que prefiram ver o quinhão do condômino ser executado pelo seu credor e com isso permitir a entrada de terceiros no condomínio.

4.3 Da renúncia da propriedade no condomínio edilício

Não só quanto à renúncia da propriedade imobiliária, mas para inúmeras situações da vida, não há dúvidas que, quando um bem, seja ele de que espécie for, pertencer a um só proprietário, a relação dominial, a forma de usufruí-lo e de dispor do bem se apresentam de maneira mais singela e absoluta para o dono, tanto em relação à própria coisa, como em relação a terceiros, em comparação com o bem em condomínio, porquanto todos esses poderes, faculdades, direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade, dependem apenas de uma única vontade, salvo algumas restrições de ordem legal, como já falado alhures.

Porém, no condomínio edilício por co-existirem simultaneamente tanto a propriedade exclusiva, como a comum com o mesmo titular, como já visto (2.5), a questão que emerge dessa duplicidade ou dualidade de propriedades, relacionada ao tema desta pesquisa, consiste em saber se é legalmente permitido ao condômino renunciar à propriedade exclusiva, mantendo a comum ou vice-versa.

Antes da entrada em vigor do vigente Código Civil, i.é., antes de 11-01-2003, a matéria em questão era regrada pela Lei nº 4.591/64, que trata do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias. Com o advento do CC/2002, por ser especial a Lei nº 4.591/64, somente de forma supletiva, ou seja, naquilo que não conflitar com a lei geral (CC/2002), poderá ser invocada em questões relativas ao condomínio em edificações, justamente porque o vigente diploma civil passou a regular a matéria (arts. 1.331 ao 1.358). Verdade é, contudo, que a vetusta lei continua vigorando quanto às incorporações imobiliárias.

Malgrado a derrogação da citada lei especial quanto à parte que trata do condomínio edilício, nem por isso deve ser totalmente desprezada no concernente a essa matéria, porquanto, e *mutatis mutandis*, muitos dos seus dispositivos, foram recepcionados pelo CC/2002 e podem auxiliar a responder a questão suscitada, como o parágrafo segundo do art. 1º e o art. 3º. O referido parágrafo segundo do art. primeiro diz: “A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal ou ordinária” (grifo nosso).

Já o art. 3º da lei em consideração prescreve:

O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (destaque nosso).

Os transcritos preceitos da Lei nº 4.591/64, de certa forma, foram contemplados no art. 1.331 do CC/2002, como se pode verificar:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condomínios.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independentes, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (§ 1º com redação determinada pela Lei nº 12.607/2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º com redação determinada pela Lei nº 10.931/2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de instituição do condomínio. (grifos nossos)

Da atenta análise dos reproduzidos preceitos, ao proclamarem a inseparabilidade da unidade autônoma da parte ideal respectiva, já é possível, então, responder à pergunta antes lançada, cuja resposta, evidentemente, há de ser negativa, ou seja, pela impossibilidade de o

condômino renunciar ao direito de propriedade sobre a sua unidade autônoma, exclusiva, permanecendo titular do domínio sobre a respectiva fração ideal e, por conseqüência, das partes comuns. A toda evidência, o contrário igualmente não é permitido.

Quem brilhantemente responde a esta questão é o autor do anteprojeto da Lei nº 4.591/62, Caio Mario da Silva Pereira, nos seguintes termos:

Na pendência do condomínio, é bem de ver que não se pode renunciar à propriedade exclusiva, retendo os direitos sobre o terreno e as partes comuns; e *vice versa*, abdicar destes conservando a propriedade da unidade autônoma. Já fixamos, e de maneira exaustiva, a sua indissolubilidade. Mas, quer na vigência do regime quer no caso de destruição do prédio e conversão do condomínio especial em condomínio tradicional, é possível a perda do direito pelo abandono e pela renúncia, pois que *in communione vel societate, nemo compellitur invitus detineri* (1981, p. 222).

Prosseguindo no tema, Caio Mario assim reforça o seu entendimento:

No que diz respeito, particularmente, à propriedade horizontal, ainda se subordina a validade da renúncia à sua incidência na dualidade de direitos, isto é, à propriedade exclusiva e à co-propriedade. O que nunca poderá ocorrer será o abandono da quota de condomínio, com retenção da propriedade sobre o apartamento como objeto de propriedade individual, porque os dois direitos são indissociáveis, formando um *complexus* insuscetível de separação (1981, p. 223).

Dos colacionados preceitos legais e da doutrina de Caio Mario fica, portanto, afastada qualquer possibilidade de a renúncia ao direito de propriedade no regime do condomínio edilício efetivar-se de forma parcial ou dissociada das duas propriedades que o caracterizam (a exclusiva e a comum). Na propriedade exclusiva ou até mesmo no condomínio geral ou ordinário, é aceitável a renúncia parcial sobre determinada parte de um terreno ou gleba de terras, ou até mesmo renunciar à propriedade sobre uma construção (acessão), sem abrir mão da propriedade sobre a parte ideal no solo, tudo isso com base no seguinte princípio do direito: “quem pode o mais; pode o menos”.

Todavia, nenhuma restrição há na lei para que o dono de uma unidade autônoma renuncie a sua propriedade sem qualquer ressalva, isto é, contemplando a apontada dualidade de direitos (dominiais). Tanto assim é permitido que em decisão do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, apreciando um caso de suscitação de dúvida levantada por oficial de registro de imóveis, quanto à legalidade de registrar ou não uma escritura pública de renúncia ao direito de propriedade envolvendo nada mais, nada menos, que sete unidades autônomas

(sete boxes), todos com matrículas próprias na serventia imobiliária, uma vez que o ato notarial silenciava quanto à aprovação da renúncia pela Assembléia-Geral de Condôminos, entendeu essa corte pela improcedência da dúvida, determinando o registro do ato notarial, tendo assim restado ementado esse julgado:

REGISTRO DE IMÓVEL. Recusa de registro de escritura pública de imóveis integrantes de condomínio edilício, sob o fundamento de quem, em razão do disposto no § 5º do art. 12 da Lei nº 4.591/64, há necessidade da exibição de deliberação da Assembléia geral, em relação à exoneração ou não do renunciante do pagamento das contribuições condominiais futuras. Inexistência de amparo legal à exigência. Pressupostos do registro caracterizados, os quais não se confundem com os efeitos decorrentes da renúncia operada. Recurso provido, com a reforma da sentença do juízo Corregedor Permanente e consequente improcedência da dúvida, para ingresso do título no registro imobiliário (Ap. Cív. nº 665-6/6, j. em 08 de março de 2007, Rel. des. Gilberto Passos de Freitas) (grifo nosso).

Por tratar dos efeitos da renúncia, vale a pena destacar ainda do citado julgado paulista este excerto:

Uma das consequências da renúncia operada é a exoneração da responsabilidade, que pode se tornar ineficaz em relação aos demais condôminos, sem afetar o registro, porque o título apresentado está formalmente em ordem e atende o princípio da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. É o que importa e o que basta no âmbito administrativo de análise e qualificação do título pelo registrador. Eventual controvérsia atinente à eficácia é matéria a ser discutida na esfera judicial (grifo nosso).

Para finalizar, o que importa consignar ainda e em razão da ressalva contida no julgado em apreço (“Eventual controvérsia atinente à eficácia é matéria a ser discutida na esfera judicial”), é o fato de que o proprietário renunciante não se vê livre das obrigações pretéritas ante o respectivo condomínio, significando dizer, portanto, que a renúncia em determinadas situações gerará apenas efeitos *ex nunc*, como já comentado antes (4.1).

4.4 Da renúncia da propriedade no direito de superfície

Em que pese o fato de o direito de superfície ainda não ter vingado na prática, a razão de merecer abordagem específica nesta obra, deve-se ao fato de, quando instituído sobre determinado bem imóvel, fazer surgir simultaneamente duas propriedades, quais sejam: a do solo e a superficiária (2.6), daí despontar a seguinte indagação: Sendo duas (e diferentes) as

propriedades, poderá qualquer uma delas de forma isolada ser renunciada com base no inc. II do art. 1.275 do Código Civil e qual a consequência do ato renunciativo?

Muito embora nem o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que introduziu o direito de superfície em nosso ordenamento jurídico, nem o CC/2002, tenham se preocupado com essa questão, defende-se aqui que possa ser utilizada a previsão constante do inc. II do art. 1.275 do CC/2002, já que não há previsão expressa em contrário, até porque, conforme já se estudou anteriormente, tanto a propriedade superficiária como a propriedade do solo, são propriedades que conferem aos seus respectivos titulares todos os atributos da propriedade imobiliária em geral (*jus utendi, jus fruendi, jus abutendi e jus reivindicandi*). Sobretudo, por deterem inclusive o *jus abutendi* (o principal dos atributos ou elementos da propriedade), é que não se vê óbice algum à renúncia.

Nessa linha de raciocínio, portanto, poderá o dono da propriedade superficiária renunciá-la isoladamente, bem como e de igual forma o dono da propriedade do solo e isso em correndo, qual será o efeito? A propriedade renunciada também passa a ser considerada como *res nullius* e daí segue a sua sorte?

Malgrado não se ter conhecimento de algum caso concreto, face ao silêncio da lei, a solução dependerá da doutrina e da jurisprudência. Todavia, opina-se aqui que o mais lógico e justo é a propriedade renunciada passar automaticamente à titularidade do detentor que manteve a outra propriedade, ainda mais se a renúncia for da propriedade superficiária, isso porque deve incidir a regra do art. 1.375 do CC/2002, *verbis*: “Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não tiverem convencionado o contrário” (grifo nosso).

E se a renúncia for apenas da propriedade do solo, por uma questão de isonomia, deve ser transmitida ao proprietário da propriedade superficiária, não só porque permanece vinculado ao imóvel, mas também porque o art. 1.373 do CC/2002 estabelece que “Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.” Ora, o objetivo da lei é justamente impedir que, remanescendo uma das partes com direitos de propriedade sobre o bem, em havendo interesse na aquisição, possa adquirir a plena propriedade, evitando a entrada de terceiros na relação jurídica. Somente no caso de ambas as propriedades serem renunciadas simultaneamente é que o bem passará a condição de *res nullius*.

4.5 Da renúncia da propriedade na enfiteuse

Quanto à enfiteuse, tal como acontece com o direito de superfície, também sobre um mesmo bem co-existem duas propriedades, ou melhor, para usar a terminologia legal, dois domínios: o útil e o direto (2.7.2), por isso também há de ser questionado: Sendo dois os domínios, poderá qualquer um deles e isoladamente ser renunciado com base no inc. II do art. 1.275 do Código Civil e quais os efeitos do ato renunciativo?

Com relação à renúncia do domínio útil pelo foreiro ou enfiteuta, o art. 687 do CC/1916, prevê tal possibilidade, independentemente do consenso do senhorio direto, cabendo ao enfiteuta “fazer inscrever o ato de renúncia (art. 691).” Portanto, a renúncia pelo titular do domínio útil faz consolidar a propriedade plena em mãos do senhorio direto.

Já, no tangente à renúncia do domínio direto por seu titular, o código revogado não dedicou nenhuma norma expressa e específica, à semelhança do tratamento dispensada à renúncia do domínio útil, como recém visto. Todavia, se ninguém, em princípio, é obrigado a permanecer titular de um direito contra a sua própria vontade, por não haver qualquer proibição ou objeção de ordem legal (e nem haveria sentido para isso), não se vê razão para não ser permitido ao senhorio poder renunciar ao domínio direto, o que poderá ser promovido com fulcro no inc. II do art. 1.275 do CC/2002 e uma vez operada a renúncia sugere-se pela aquisição automática do domínio direto pelo titular do domínio útil de forma a ensejar-lhe a consolidação da propriedade plena, até mesmo porque a própria lei confere ao enfiteuta o direito de resgatar a enfiteuse, uma vez pagando o *laudêmio*, depois de 10 anos de vigência da enfiteuse (art. 693 do CC/1916).

Ora, sendo assim, a renúncia do domínio direto pelo senhorio inexoravelmente deve beneficiar o enfiteuta, ou seja, aquele que já detém o domínio útil e que por isso detém todos os direitos elementares da propriedade, como retro já assinalado (2.7.1 e 2.7.3), a questão que desponta em razão da renúncia do domínio direto pelo senhorio é: Como deverá o titular do domínio útil proceder para consolidar a propriedade plena em seu nome ante o Registro Imobiliário? Embora a lei não tenha previsto solução específica para essa situação, acredita-se que sequer deva ser exigida alguma ordem ou manifestação judicial para tanto, mormente atualmente quando se está caminhando cada vez mais no sentido de desafogar o Judiciário de questões que não apresentam litígios ou que possam interferir em direitos de terceiros, devendo o enfiteuta, caso o senhorio ainda não tenha diligenciado, promover o registro da

escritura de renúncia ante a serventia imobiliária, tal como se tratasse da consolidação da plena propriedade em decorrência do resgate da enfiteuse, de que alude o art. 693 do CC/1916, implicando a renúncia do domínio direto, por conseqüência, em renúncia ao laudêmio.

4.6 Da renúncia da nua-propriedade

A nua-propriedade pode ser definida como a propriedade despida de dois dos seus atributos, ou seja, o *jus utendi* e o *jus fruendi*, posto que esses se encontrem sob a titularidade de outrem, que se chama “usufrutuário”. Assim sendo, remanesce na pessoa do nu-proprietário apenas o *jus abutendi* e o *jus reivindicandi*. Uma vez extinto o usufruto (já que não pode ser perpétuo, nem transferido a terceiro), a plena propriedade se consolida na pessoa do nu-proprietário.

No tangente à renúncia ao direito de usufruto (que não é direito de propriedade, mas apenas direito real de uso e fruição sobre coisa alheia, cfe. CC/2002, art. 1.390 e ss), tanto o diploma civil anterior como o atual prevêm essa possibilidade. Assim é que o art. 1.410, I, do CC/2002, contempla a renúncia como uma das formas de extinção desse direito real e, uma vez tal ocorrendo, o efeito daí decorrente, como já referido, é a consolidação na pessoa do nu-proprietário da plena propriedade.

Relativamente à renúncia da nua-propriedade, por tudo o que já se comentou sobre o direito de propriedade e por ela contemplar o *jus disponendi*, desponta latente que não pode haver igualmente nenhum impedimento a que possa ser efetivada com base no art. 1.275, II, CC/2002 e uma vez promovida e não se achando o usufrutuário na posse do imóvel, passará à condição de *res nullius*. Em caso contrário, estando o usufrutuário exercendo de alguma forma o seu direito de uso e fruição, poderá, uma vez implementados os requisitos para a usucapião, adquirir a propriedade renunciada.

4.7 A renúncia versus o mero abandono do imóvel. Vantagens da primeira

Se for feita uma pesquisa na jurisprudência pátria sobre os casos de perda da propriedade imobiliária por ato unilateral do proprietário (incisos II e III do art. 1.275 do CC), com certeza apurar-se-ão mais casos de abandono do que de renúncia e essa supremacia do primeiro em relação à segunda decorre, muitas vezes do desconhecimento dos efeitos

imediatos e mediatos, tanto de uma como de outra causa de perda unilateral da propriedade imobiliária, efeitos esses já antes analisados (3.2 e 4), pois se os proprietários não desejosos mais em manter a propriedade, a posse, o uso e/ou a fruição sobre os seus bens tivessem consciência de tais efeitos, certamente que a renúncia, se não se igualaria, provavelmente quantitativamente se aproximaria ao abandono.

O que ocorre na prática é que muitos proprietários de imóveis que, por um motivo ou outro, não os querem mais, resolvem simplesmente abandoná-los ao invés de promoverem a renúncia da propriedade através de um ato formal, registrando-a na serventia imobiliária, não atentando para o que prescreve o parágrafo primeiro do art. 1.245 do Código Civil: “Enquanto não se registrar o título transmissivo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (grifo nosso). Este parágrafo corresponde ao arts. 533 do CC/1916 e também ao parágrafo único do art. 860 desse mesmo estatuto, *verbis*: “Enquanto não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos” (grifo nosso).

Muitos proprietários, ao optarem pelo abandono, em detrimento da renúncia, não estão tendo a consciência de que, “O abandono da propriedade não tem eficácia completa, *erga omnes*, se não se deu baixa no registro. Proprietário é, para terceiros, quem consta do livro fundiário” (Pontes de Miranda, 1983, p.136). E, essa presunção de propriedade decorre também do parágrafo segundo do citado artigo 1.245, que reza: “Enquanto não 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” (destaque nosso).

Como já se pode ver, o mero abandono do bem imóvel, por não gerar a “eficácia completa, *erga omnes*”, repetindo o dizer de Pontes de Miranda, tem fundamental importância em diversos aspectos jurídicos, inclusive, para as obrigações *propter rem*, como já assinalado por Aronne e ratificado pelo parágrafo do referido art. 860.

Mas a renúncia ao direito de propriedade também poderá ser utilizada e ser altamente benéfica àquele que a detém apenas formalmente, ou de direito, posto que faticamente não é mais proprietário, por já ter alienado o bem, mas o qual permanece ainda em seu nome por negligência do adquirente, conforme anteriormente já ilustrado (3.4.2).

A comprovar de sobejo, precipuamente para fins tributários, que o abandonante ou o alienante de fato (aquele que ainda é o dono, segundo o Registro Imobiliário) continuam a ser

havidos como proprietários do imóvel e, por conseguinte, responsáveis por tais obrigações, são as seguintes decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO. DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

Segundo o art. 34 do CTN, o contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, em face dos quais o exequente poderá exigir a satisfação de seu crédito.

AUSÊNCIA DE REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO PROMITENTE VENDEDOR.

Tendo o autor, promitente vendedor, celebrado promessa de compra e venda com o adquirente do imóvel, sem promover o registro do ato translativo da propriedade no Registro Imobiliário, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, e sem comunicar ao Município a alteração de domínio operada, nos termos do art. 15, III da Lei Municipal nº 07/1973, persiste a sua responsabilidade tributária. RESp n. 1111202/SP, sob regime do art. 543-C do CPC. Precedentes deste tribunal.

À UNANIMIDADE, DESPROVERAM A APELAÇÃO. (Ap. Cív. Nº 70046127445, 22ª CC, rel. Des. Denise Oliveira Cezar, j. em 23-02-12). (grifo da autora)

A citada magistrada Denise Oliveira Cezar embasa o seu relatório citando outro julgado do mesmo Tribunal, assim por ela colacionado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70044559672, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: JORGE MARASCHIN DOS SANTOS, JULGADO EM 23/11/2011.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. BLOQUEIO DE VALORES. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE PROMITENTE COMPRADOR E PROMITENTE VENDEDOR. Figura como contribuinte do IPTU aquele que é proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título, conforme previsto no art. 34 do CTN. Assim, não há como excluir a responsabilidade do agravante, o qual na qualidade de titular do domínio (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis), possui responsabilidade solidária conjuntamente com o possuidor adquirente do imóvel. A existência de possuidor apto a ser considerado contribuinte do imposto não implica na automática exclusão do titular do domínio do pólo passivo da obrigação tributária, cabendo ao Fisco Municipal a faculdade de optar de quem cobrar, do titular do domínio ou do possuidor adquirente. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Grifo em negrito da autora e sublinhado nosso)

Os dois transcritos julgados falam em solidariedade tributária entre o legítimo proprietário, ou seja, aquele que tem a propriedade registrada em seu nome no CRI e o possuidor a qualquer título, com fulcro no art. 34 do CTN. Todavia, a comprovar quão importante é para o alienante a transferência da propriedade para o nome do adquirente ante o Ofício Imobiliário, que outra decisão do TJRS, da 21ª Câmara Cível, é mais severa ainda

contra o proprietário, posto afasta peremptoriamente a referida solidariedade, como se vê da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PARCELAMENTO FIRMADO PELO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO INTERROMPE O PRAZO PRESCRICIONAL. AUSÊNCIA DE SOLIDARIEDADE COM O SUJEITO PASSIVO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA (PROPRIETÁRIO).

O Termo de Confissão de Dívida firmado pelo promitente comprador não é causa de interrupção do prazo prescricional, porque contribuinte é o proprietário do imóvel e só ele, como sujeito passivo da obrigação tributária, poderia pleitear parcelamento e não o promitente comprador que não figura na relação jurídica tributária.

Por isso não há cogitar de solidariedade porque não concorrem simultaneamente pelo mesmo e todo o crédito tributário (C. Civil – art. 264).

Assim, efetivamente prescrito o crédito tributário referente ao exercício de 2003, posto que desde sua constituição definitiva mais de cinco anos decorriam quando ordenada a citação, ausente causa interruptiva.

Agravo não provido. Unânime. (AI nº 700351088745, 21ª Câm. Civ., rel. Des. Genaro José Baroni, j. em 04-08-10) (Destaque em negrito do autor e sublinhado nosso).

Do relatório do Des. Genaro José Baroni verifica-se uma importante lição doutrinária, explicativa da não-solidariedade em termos de tributos, extraída da obra por ele citada (*Comentários ao Código Tributário Nacional* – pág. 353/354, vol. I, Atlas, 2003), que é a seguinte:

Hugo de Brito Machado comentando o art. 31 do CTN que trata do ITR, mas com inteira aplicação ao contribuinte do IPTU, posiciona-se por uma ordem de exclusão dos sujeitos passivos, dizendo: “o art. 31 do Código Tributário Nacional não assegura opções ao legislador ordinário na escolha do contribuinte. Se há propriedade plena em poder de alguém, este será o contribuinte. Se estiver fracionada a propriedade, nos dois domínios, contribuinte será o titular do domínio útil. E se a propriedade não está formalizada, não se podendo dizer que existe um proprietário, nem um titular de domínio útil, mas alguém que tem a posse do imóvel, este será o contribuinte, abrangido que está pela expressão “possuidor a qualquer título”.

O art. 31 do Código Tributário Nacional indica quem pode ser contribuinte do imposto numa sequência em que o antecedente exclui o conseqüente. Havendo proprietário, não se cogitará de titular de domínio útil, nem de possuidor. Não existindo proprietário, seja porque a propriedade está fracionada, ou porque não está formalizada no registro competente, passa-se a cogitar da segunda figura indicada, vale dizer, do titular do domínio útil. Se for o caso de enfiteuse, o contribuinte será o titular do domínio útil. Se for o caso de imóvel sem propriedade formalizada, contribuinte será o possuidor a qualquer título” (grifo nosso).

As decisões e manifestação doutrinária recém vista são perfeitamente aplicáveis à situação antes retratada no item 3.4.2 (da *Inércia prolongada do adquirente para legalizar a*

transmissão da propriedade), no sentido de justificar ao proprietário-alienante a renúncia a um direito que não lhe traz nenhum benefício. Evidentemente que para evitar problemas com o adquirente, recomenda-se que deve agir com prudência, somente partindo para tal medida drástica após notificá-lo para promover a escrituração e o registro do instrumento transmissivo.

Se mesmo assim ele se mantiver inerte, a renúncia à propriedade que é apenas formal ou de direito, apresenta-se como um ótimo, rápido e eficiente remédio jurídico para não vir a ser responsabilizado pelos tributos incidentes sobre o bem, quer na condição de co-responsável (solidário), quer na condição de único responsável, tudo dependendo do entendimento jurisprudencial, conforme já verificado.

Há um outro julgado (Ap. Cív.nº 700472044821) bem interessante da Justiça gaúcha que contemplou recurso interposto pelo Município de Caxias do Sul, RS, irredimido com a decisão de 1º grau que reconheceu a “inexigibilidade da cobrança de IPTU referente ao lote invadido cadastrado junto o RI 1ª Zona desta Cidade sob o nº 97.107, correspondentes aos débitos posteriores a dezembro de 1995 até o presente momento” em prol de um casal proprietário de um lote urbano, mas que desde o ano de 1995 ficou privado da posse sobre o mesmo por ter sido invadido por terceiros, fato esse que ficou devidamente comprovado.

Na ação ajuizada em 20-03-2006 pelos proprietários contra o referido município no sentido de ver declarada a inexigibilidade do IPTU desde a data da invasão, alegaram eles ainda que, administrativamente obtiveram no período de 1995 a 2005 a isenção do pagamento do IPTU ante o fisco municipal, até por que o próprio Poder Público Municipal ficou encarregado de regularizar a área denominada de “Bairro Canyon”. Antes disso, inclusive, tentaram vender o imóvel aos invasores, mas não houve interesse por parte dos mesmos (ao menos assim dá a entender o acórdão).

Alegaram também, para se eximirem da cobrança tributária, que já haviam perdido a propriedade do bem pelo abandono (art. 1.276 do CC) e que o mesmo já estava incorporado ao Município, por ter o mesmo ficado imbuído de regularizar a área em questão, denominada “Bairro Canyon”. Todavia, tal abandono e posterior aquisição por parte do Município não foi reconhecida pelo juízo *a quo*, daí porque a sentença foi julgada parcialmente procedente.

Em 2º grau, a Câmara Civil que julgou o recurso igualmente não entendeu pelo abandono com a conseqüente aquisição do bem pelo Poder Público, mas contrariamente à decisão de 1ª instância, decidiu por maioria pela responsabilidade dos proprietários referidos

como tais na respectiva matrícula pelos tributos inadimplidos, sobretudo porque não houve desapropriação direta ou indireta do imóvel, tendo assim restado ementado o respectivo acórdão:

TRIBUTÁRIO. IPTU. SUJEITO PASSIVO. PROPRIETÁRIO. IMÓVEL INVADIDO. FALTA DE INTERESSE.

1. Não é de se conhecer do recurso na parte em que não se mostra útil à parte por falta de interesse. Hipótese em que a sentença não reconheceu o abandono do bem em favor do Município.

2. O sujeito passivo da obrigação tributária do IPTU é o proprietário ou o possuidor que pode ser proprietário da coisa. Artigo 34 do CTN. A invasão do imóvel por terceiros não exonera o proprietário da responsabilidade pelo pagamento do tributo, porque, a despeito da perda da posse direta do bem, não altera a sua titularidade. Jurisprudência deste Tribunal.

Recurso conhecido, em parte, e, na parte conhecida, provido.

Reexame necessário prejudicado. Voto vencido em parte (Ap. Cív., 22ª Câm. Cív., rel. Desª Maria Isabel de Azevedo Souza, j. em 19-04-12).

O voto favorável aos proprietários-apelantes foi proferido pela Exma. Desª Mara Larsen Chechi (revisora), nestes termos:

Eminentes Colegas.

Resulta incontroverso dos autos que a área cuja propriedade originou o tributo aqui questionado fora objeto de “invasão”, depois “legitimada” pelo Poder Público mediante disponibilização dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e transporte público.

Em tal contexto, *data máxima vênia*, superlativas razões de justiça recomendam proclamação do direito dos autores à exoneração da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, independentemente do ajuizamento de ação de indenização por ato estatal.

Por certo, contrapõe-se à lógica do razoável, em estímulo à litigiosidade e ao prejuízo ao Erário, exigir, dos particulares, deflagração de ação indenizatória contra o Poder Público, como condição para desobrigar-se de tributação incidente sobre imóvel, sobre o qual só conservam a titularidade formal (nos registros do Álbum Imobiliário), sem domínio útil, porque ocupado clandestinamente. (grifo nosso).

Este último julgado bem comprova o quão é prejudicial ao proprietário que apenas mantém a titularidade formal de um imóvel deixá-lo nessa situação. No caso dos proprietários do imóvel de Caxias do Sul pode-se dizer que, se por um lado, ao tentarem vendê-lo aos invasores, foram espertos e diligentes, buscando receber o valor do imóvel e, sobretudo, livrar-se da responsabilidade sobre o bem, responsabilidade que como já apurado neste trabalho não se restringe às tributárias (3.1), mas inclui dentre outras, a responsabilidade civil (art. 937 do CC) por algum dano ocasionado pelo imóvel.

Entrementes, ao não lograrem êxito na alienação, por outro lado, não por negligência (tanto que ajuizaram uma ação declaratória de inexigibilidade de tributos), mas por

desconhecimento da lei ou por terem sido talvez mal orientados por seu advogado, deram azo à cobrança do IPTU pelo fisco municipal. Para se livrarem de tal responsabilidade, já que no período de 1995 a 2005, haviam obtido administrativamente a isenção do pagamento do mencionado imposto, bastaria terem se valido da previsão contida no inc. II do art. 1.275 do Código Civil, ou seja, bastaria terem renunciado ao direito de propriedade sobre o imóvel invadido, registrado o instrumento renunciativo no álbum imobiliário e notificado a Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. Não precisaria, portanto, entrar em juízo com a referida ação.

Assim, com esse episódio verídico e por tudo o quanto se falou sobre renúncia e abandono da propriedade imobiliária, encerra-se esse ponto na convicção de ter ficado demasiadamente comprovado para aquele que não quer mais a propriedade de um bem imóvel ou que dele tem apenas a propriedade formal, a vantagem ou os benefícios da renúncia em relação ao mero abandono da propriedade imobiliária.

CONCLUSÃO

Primeiramente cabe consignar as dificuldades encontradas quanto ao material pertinente ao assunto, já que ao tema escolhido normalmente é dispensado pela doutrina um tratamento muito superficial. E o mais interessante da pesquisa bibliográfica promovida, é a constatação de que, será em obras mais antigas, como as de Pontes de Miranda, Serpa Lopes e Caio Mario, que se encontrará um estudo mais aprofundado sobre a renúncia ao direito da propriedade imobiliária. Mas, mesmo assim houve a recompensa pelo esforço destinado à elaboração desta pesquisa, pelos resultados e constatações a que se chegou, conquanto alguns pontos abordados careçam de melhor delineamento pela doutrina e jurisprudência.

Feito esse esclarecimento, cumpre de imediato consignar que a verdadeira renúncia é a abdicativa, posto que não enseja a transferência do bem para alguém e é essencialmente um ato unilateral, mas sem deixar de ser um negócio jurídico.

Também se apurou do estudo da lei e da doutrina que jamais pode ser admitida a renúncia tácita; há de ser sempre expressa e obedecer à regra do art.108 do CC, assim como se apurou que a renúncia pode ser parcial quanto a sua extensão ou abrangência: pode ser sobre uma parte apenas do imóvel; sobre uma acessão artificial, desde que mantenha o renunciante a propriedade sobre o solo, como nos imóveis sujeitos ao regime do condomínio geral ou ordinário.

Igualmente se verificou que somente a propriedade adquirida através do registro do imóvel, por força do parágrafo único do art.1.275 do CC, pode ser objeto de renúncia, muito embora esse diploma nos arts. 1.238 a 1.259, trate de outros modos de aquisição da propriedade, como a usucapião e a acessão.

Ademais, a renúncia ao direito de propriedade imobiliária, mesmo que registrada, só faz sentido se acompanhada do abandono do bem, apesar de autores como Pontes de Miranda e Orlando Gomes defenderem a possibilidade fática de ocorrer a renúncia sem o abandono, o que se caracteriza em um grande contra-senso, posto que, muito embora o proprietário tenha perdido a propriedade do bem, continuaria, na qualidade de detentor da posse, responsável pelas obrigações *propter rem*, incidindo, inclusive, o disposto no art. 34 do CTN.

Seguindo nessas considerações gerais sobre a renúncia ao direito de propriedade imobiliária verificou ainda que: a) via de regra, a renúncia incide sobre *o jus utendi, fruendi e disponendi*. Mas, poderá ocorrer somente sobre a nua-propriedade; b) o direito à renúncia à propriedade imobiliária não é ilimitado, porquanto poderá ser anulada por terceiros que se

sentirem prejudicados por ela; e, c) o tabelião de notas e/ou o registrador imobiliário devem alertar ao renunciante sobre os efeitos da abdicação perante terceiros.

Deveras importante é a diferença básica entre renúncia e abandono. A primeira deve ser expressa e o segundo consiste em uma mera conduta de deixar o bem abandonado, sem colocação de outrem na posse do bem por parte do proprietário. Na renúncia o bem fica sendo considerado como coisa de ninguém (*res nullius*) ou adéspotas (que não tem dono). No abandono, o proprietário não perde desde logo a propriedade do bem, em razão do que, continua responsável pelas obrigações incidentes sobre o imóvel. Por fim, a renúncia é negócio jurídico, significando que para tal ocorrer a declaração de vontade deve ser expressa e obedecer a determinados requisitos legais e o abandono é ato-fato jurídico, sendo suficiente o mero ato de derrelição.

No concernente ao levantamento de algumas situações que podem justificar a renúncia tratada na presente pesquisa, apurou-se que tal poderá ocorrer quando o proprietário titula apenas da propriedade formal, sem a correspondência material, o que pode decorrer, dentre outras situações, quando há duplicidade de registros para o mesmo bem e inércia prolongada do adquirente na legalização da transferência do imóvel para o seu nome. Outrossim, quando um imóvel situado em local pouco valorizado, como em favelas, é constantemente invadido por delinquentes e por isso não desperta interesse pela sua aquisição.

Justifica-se, enfim, a renúncia à propriedade imobiliária, quando para o proprietário o imóvel traz pouco ou nenhum benefício ou, pior do que isso, quando só lhe traz prejuízos ou incômodos, como nos exemplos oferecidos neste trabalho.

Quanto aos requisitos para a formalização da renúncia, por se tratar de um negócio jurídico, incidem, portanto, os elencados no art. 104 do CC, merecendo destaque os previstos nos incisos I (“agente capaz”) e III (“forma prescrita ou não defesa em lei”). Relativamente ao primeiro, para a renúncia o proprietário deverá ser plenamente capaz, eis que por força dos art. 1.691 e 1.748 do CC impõe-se a devida autorização judicial para a alienação de bens pertencentes a menores, o que significa dizer, por conseguinte, que na prática dificilmente haverá tal autorização.

No concernente ao requisito do referido inc.III, doutrinariamente em razão do estatuído no art. 108 do CC, há alguma divergência quanto a aceitação do instrumento particular. Todavia, em razão de o ato renunciativo não demandar o recolhimento do imposto de transmissão e, conseqüentemente, a prévia avaliação pelo fisco, para saber se o imóvel vale

até 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, certamente os registradores imobiliários irão exigir sempre a escritura pública.

Particularmente aos efeitos da renúncia, pode ser constatado que ela, independentemente da configuração da propriedade ou da forma como se apresenta (exclusiva, em comum, limitada, etc), gera tanto efeitos imediatos, como mediatos, assim como efeitos *ex nunc* e também, não raro, *ex tunc*.

O efeito imediato ou primeiro, por assim dizer, consiste em colocar o bem renunciado na condição de *res nullius*. Já, os mediatos podem ser a investidura na posse por outrem, podendo este vir a adquirir ou não a propriedade do bem renunciado, caso cumpra os requisitos indispensáveis à usucapião; a arrecadação e a declaração de vacância por parte do Poder Público (caso terceiro não esteja na posse do bem), culminando com a aquisição da propriedade por parte deste último, após certo lapso temporal previsto em lei (art. 1.276 do CC).

Relativamente aos efeitos *ex nunc* constatou-se que implicam a desoneração ampla do renunciante em relação à coisa, para todos os fins de direito, desoneração essa que decorre da situação de *res nullius*. Para tanto o proprietário ao renunciar a propriedade imobiliária não poderá ter contraído obrigações incidentes sobre o bem para cumprimento futuro, como por exemplo, prestação vincenda sobre alguma reforma no imóvel, pois neste caso, a renúncia produzirá efeitos retroativos, ou seja, *ex tunc*.

A renúncia ao direito de propriedade imobiliária não tem, portanto, o condão de livrar o abdicante das obrigações diretamente relacionadas ao imóvel e contraídas e/ou de sua responsabilidade antes da abdicação. Dito de outra forma, as obrigações *propter rem*, como as tributárias, não isentam o proprietário renunciante de honrá-las, mesmo após o ato renunciatório.

Ainda com relação aos efeitos da renúncia constatou-se que quando forem *ex tunc* é porque ao mesmo tempo ela está sendo ou será ineficaz perante terceiros e/ou o fisco, posto que se ninguém se opuser à abdicação, os efeitos somente serão *ex nunc*.

Em relação à possibilidade ou não da retratação da renúncia, constatou-se divergência doutrinária sobre o assunto. Todavia, se a renúncia só gera efeitos depois de registrada na serventia imobiliária e se ela não transmite a propriedade para ninguém, defende-se aqui pela possibilidade de retratação com base nas doutrinas de Pontes de Miranda e Pedro Augustin Adamy.

Quanto à renúncia no condomínio geral ou ordinário deve ficar evidenciado a inovação trazida pelo estatuto civil em vigor em relação ao revogado, pela inserção no parágrafo primeiro do art. 1.316, que veio a contemplar uma situação específica de renúncia ao direito de propriedade, ao lado da previsão genérica do inc. II do art. 1.275, o quem a comprovar, assim, que o assunto não é tão frívolo como muitos entendem.

E o citado art. 1.316 introduziu no nosso ordenamento jurídico mais um direito de crescer entre os condôminos, à semelhança do que já existe no direito sucessório, quando um herdeiro renúncia ao seu quinhão. Tal direito de crescer na modalidade de condomínio em questão, ocorre quando um ou mais condôminos assumem as dívidas ou despesas de proveito ou interesse comum de outro que não quer participar do rateio.

A solução dada pelo referido preceito legal é muito justa. Todavia, em que pese à preocupação do legislador em disciplinar o destino do quinhão do renunciante, é de se lamentar, por outro lado, que não disciplinou de que forma irá se viabilizar tal aquisição ante a serventia imobiliária, se através de procedimento judicial ou extrajudicial, assim como se haverá a incidência ou não do imposto de transmissão. Essas duas questões que ficam em aberto para futuras discussões, o que igualmente vem a corroborar a importância do tema objeto deste trabalho.

No que diz respeito ao condomínio edilício, não só pela doutrina de Caio Mario da Silva Pereira, mas com base na Lei nº 4.591/64 e no vigente Código Civil, facilmente pode-se extrair a conclusão pela impossibilidade de o condômino renunciar ao direito de propriedade sobre a sua unidade autônoma, exclusiva, permanecendo titular do domínio sobre a respectiva fração ideal e, por consequência, das partes comuns. E, a toda evidência, o contrário igualmente não é permitido. Portanto, nessa espécie de condomínio não pode haver renúncia parcial. Ou se renúncia a tudo ou nada.

Impende consignar ainda, e conforme ficou comprovado nesta pesquisa com jurisprudência, que sequer exige a lei à aprovação em Assembléia Geral de Condôminos para que o condômino renuncie ao direito de propriedade da sua unidade autônoma e mais da respectiva fração ideal nas partes comuns. A questão relativa a possíveis débitos relativos às contribuições condominiais, não deve interessar nem ao notário, nem ao oficial imobiliário, a ponto de negar a lavratura ou o registro do ato, respectivamente. Todavia, pela obrigação que tem esses agentes delegados do Poder Público de prevenir litígios, devem alertar as partes das consequências do ato.

No concernente ao direito de superfície, embora se trate de um instituto ou direito real ainda pouco experimentado na prática, por co-existirem sobre o mesmo imóvel duas propriedades (a do solo e a superficiária), chegou-se a conclusão que ambas podem ser renunciadas com base na previsão genérica (inc. II do art. 1.275 do CC) e, mais do que isso, não necessariamente em conjunto. Assim, pode o proprietário do solo renunciar a sua propriedade sem que simultaneamente o superficiário renuncie a propriedade superficiária, ou vice-versa.

Todavia, por não se ter conhecimento de nenhum caso concreto envolvendo a renúncia ao direito de propriedade no direito de superfície, as conseqüências dela deverão ser examinadas pelos tribunais, muito embora com relação a renúncia à propriedade superficiária, o art. 1.375 do CC possa ser um balizador da solução desse problema, posto que prevê que ao findar a concessão da superfície, o proprietário do solo adquire a plena propriedade não só sobre o terreno, como sobre as construções e plantações porventura promovidas.

Na situação inversa, ou seja, se a renúncia for promovida pelo proprietário do solo, entende-se que deve valer a sugestão oferecida pela autora no sentido de que essa propriedade seja incorporada a do solo, por uma questão de isonomia, com base no citado art. 1.375.

Por também a enfiteuse contemplar uma duplicidade de domínios de forma simultânea, pode ser dispensado o mesmo tratamento dado à renúncia no direito de superfície, ou seja, no sentido de que, em havendo a renúncia isolada de apenas um dos domínios, o mais lógico e justo é o titular do outro domínio ficar com a propriedade plena sobre o bem.

Do estudo da renúncia à propriedade imobiliária relacionada ao instituto da enfiteuse exsurgiu uma dúvida quando a abdicação ocorrer por parte do titular do domínio direto. No caso de a renúncia ser do domínio útil, o art. 691 do CC/1916 prevê a consolidação na pessoa do senhorio da plena propriedade. Mas, em relação à renúncia do domínio, o vetusto código nada previu. Por conseguinte, está é mais uma questão que deve ser estudada pelos operadores do Direito, muito embora se pode concluir pela tendência à consolidação da propriedade plena em nome do não-renunciante.

Ainda sobre a renúncia do domínio direto pelo senhorio, do estudo promovido para esta pesquisa, despontou outra dúvida, igualmente não enfrentada nem pela doutrina, nem pela jurisprudência e que requer, por isso, a procura a sua resposta. Eis a dúvida: Como deverá o titular do domínio útil proceder para consolidar a propriedade plena em seu nome ante o Registro Imobiliário?

No que se relaciona à renúncia da nua-propriedade, constatou-se que também é viável ou legal e uma vez ocorrendo deixará o bem na situação de *res nullius*. Todavia, em existindo o usufrutuário e ele efetivamente fazendo valer os seus direitos decorrentes de tal condição, poderá promover a competente ação de usucapião, para adquirir a plena propriedade do imóvel uma vez que, ao contrário da renúncia do usufruto (que faz consolidar o domínio pleno na pessoa do nu-proprietário), a renúncia da nua-propriedade não tem o mesmo efeito de consolidação.

Quanto ao último ponto tratado nesta pesquisa, acredita-se que comprovou sobejamente a vantagem da renúncia em relação ao mero abandono (entenda-se abandono não precedido de renúncia), ao cotejar tanto preceitos do CC/1916 e do CC/2002, que tratam da responsabilidade do alienante sobre o imóvel, enquanto não registrada no fôlio real a transmissão, responsabilidade essa decorrente das obrigações *propter rem* e, dentre outros dispositivos legais, da incidência do art. 34 do CTN, uma vez que o abandono não tem eficácia *erga omnes*.

Em remate, acreditando que, de alguma forma, este trabalho possa ser útil para os operadores do Direito, mais especificamente, para notários e registradores imobiliários, imagina-se ter valido a pena a sua elaboração, não apenas pelas descobertas feitas, mas, precipuamente, por ter abordado uma matéria pouco estudada e para a qual audaciosamente em muitos problemas aventados se exarou pontos de vista pessoal, já que não se descobriu na literatura jurídica soluções para os mesmos.

Desse modo, este trabalho não tem a mínima pretensão de ser inatacável ou incólume de críticas, mas tem sim o desiderato de ensejar a continuidade do seu estudo e de esperar ter provado que um assunto que para muitos parece árido poderá ser muito fértil se bem compreendido e explorado.

REFERÊNCIAS

ADAMY, Pedro Augustin. **Renúncia a direito fundamental**. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.

ALVES, Jones Figueirêdo; MALUF, Carlos Alberto Dabus; FIUZA, Ricardo (Coord.). **Novo código civil comentado**. São Paulo: Editora Saraiva, 2002.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio**. Reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico**: Existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2002.

BRASIL. Associação dos Notários e Registradores do. **Manutenção e reforma de imóveis tombados devem ser arcadas pelo proprietário**. Disponível: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1...>. Acesso em 20-09-2012.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado 242 do Centro de Estudos Judiciários. Disponível: <<http://www.investidura.com.br/noticiais/242-conselho-da-justica-federal/2152...>>. Acesso em 29-07-2012.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal**. Enunciado 243 do Centro de Estudos Judiciários. Disponível: <<http://www.investidura.com.br/noticiais/242-conselho-da-justica-federal/2152...>>. Acesso em 29-07-2012.

BRASIL. **Constituição Federal**. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 26-06-2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Apelação reexame necessário nº 70013956461, 3ª Câ. Civ, rel. Des. Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, j. em 04-05-2006.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Apelação Cível nº 70035108745, 21ª Câ. Civ, rel. Des. Genaro José Baroni, j. em 04-08-2010.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Apelação Cível nº 70046127445, 22ª Câ. Civ, rel. Des. Denise Oliveira Cezar, j. em 23-02-2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Apelação Cível nº 70047204821, 22ª Câ. Civ, rel. Des. Maria Isabel de Azevedo Souza, j. em 19-04-2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Portal extrajudicial. Coordenadoria de correições, organização e controle das unidades extrajudiciais – Acórdão – DJ 957-6/9. Incluído em 25-03-2009. Disponível:

<<http://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicação.do?...>>. Acesso em: 02-07-2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Portal extrajudicial. Coordenadoria de correições, organização e controle das unidades extrajudiciais – Acórdão – DJ 665-6/6. Incluído em 26-03-2009. Disponível: <<http://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicação.do?...>>. Acesso em: 03-04-2012.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da lei nº 6.015, de 1973 (...). 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 6. ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 1988.

FREITAS, Vladimir Passos de Freitas. **Função social e abandono de imóveis urbanos**. Disponível em <http://www.conjur.com.br/2009-jan-04/funcao_social_abandono_imoveis_urb..>. Acesso em 10-08-2002.

GOMES, Orlado. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1978.

LIMA, Iran de. **Direito imobiliário**: São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1980.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 2. ed. V. VI. Rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos, 1962.

LOTTI, Armando Antônio. **Abandono de bem imóvel e a derrelição presumida**. Ministério Público do RS. Disponível em <http://www.mp.rs.gov.br/urbanístico/doutrina/id506.htm>, Acesso em 18-08-2011.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte Especial. Tomo XIV. 4 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e propriedade**. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

NUNES, Pedro. **Dicionário de tecnologia jurídica**. 11 ed. v. I. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982.

_____. **Dicionário de tecnologia jurídica**. 11 ed. v. II. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982.

OLIVEIRA, Juarez de. **Código civil**. 36 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1986.

PACHECO, José da Silva. **Inventários e partilhas**. 17 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e incorporações**. 4 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1981.

RIO GRANDE DO SUL, Colégio Registral do. **Perguntas e respostas**. Tabelionato de Notas. Disponível: <http://www.colegioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_-->. Acesso em 03-04-2012

RIO GRANDE DO SUL, Colégio Registral do. **Perguntas e respostas**. Registro de imóveis. Disponível: <http://www.colegioregistrals.org.br/associado_perguntaeresposta_-->. Acesso em 20-09-2012.

RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação normativa notarial e registral da corregedoria-geral da justiça do Estado do Rio Grande do Sul** –Prov. Número 32/06. Porto Alegre: Norton Editor, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 1 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003.

_____, Arnaldo. **Parte geral do código civil**. 3 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. Parte Geral das Obrigações, v. 2. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 1978.