

Wânia Triginelli
Coordenadora

AUTÊNTICA
Revista dos Notários e Registradores

Edição 6



Belo Horizonte
2009

7

RENÚNCIA À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Paulo Henrique Gonçalves Pires
Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Escrevente Substituto do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

Sumário

1. Introdução. 2. Das diversas formas de perda da propriedade imobiliária; 2.1. Alienação; 2.2. Abandono; 2.3. Perecimento da coisa; 2.4. Desapropriação; 2.5. Renúncia. 3. Renúncia à propriedade imobiliária; 3.1. Escritura pública de renúncia à propriedade imobiliária; 3.1.1. Do dever de orientação ao renunciante; 3.1.2. Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI; 3.2. Registro da escritura pública de renúncia à propriedade imobiliária. *Res Nullius*. 4. Conclusão. 5. Referências bibliográficas.

1. INTRODUÇÃO

A propriedade figura, desde sempre, entre os bens mais importantes para o ser humano. Por ela já se travaram guerras e, constantemente, é alvo de disputas e geradora de tensões por todo o mundo. A sua importância já era ressaltada no século XVII pelo filósofo inglês John Locke, o qual afirmava que “o fim maior e principal para os homens unirem-se em sociedades políticas e submeterem-se a um governo é, portanto, a conservação de sua propriedade”.¹ No Brasil, todas as Constituições, desde a época do Império, trataram a propriedade como uma garantia individual.

A propriedade é o mais amplo dos direitos reais. Dela se irradiam os direitos reais de fruição, de aquisição e de garantia, previstos no ordenamento jurídico pátrio. Serpa Lopes afirma que

O Direito de Propriedade congrega em torno de si todas as demais categorias de Direitos Reais limitados ou Direitos Reais sobre a Coisa Alheia, os quais giram em seu redor, atento representar o centro do sistema jurídico a que cada um deles pertence. A propriedade, por conseguinte, surge como uma relação fundamental do Direito das Coisas.³ (sic)

De modo geral, a doutrina aponta os seguintes caracteres do direito de propriedade: absoluto, exclusivo, perpétuo e elástico. Tais caracteres estão inseridos no Código Civil Brasileiro, precisamente no artigo 1.228, *caput*:

Art. 1.228 - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Entre as faculdades do proprietário listadas no artigo, destaca-se a de dispor da coisa, já que esta é que melhor caracteriza, isoladamente, o direito de propriedade. Em outras palavras, um indivíduo pode ser proprietário e não usar e tampouco gozar da coisa, já que estes direitos podem ser transmitidos a outros, preservando-se, porém, o direito de propriedade. O direito de reaver do poder de quem injustamente a possua ou detenha pode ser exercido por meio de ações (como, por exemplo, as possessórias) que independem da comprovação do direito de propriedade. Com relação à prerrogativa de dispor da coisa, por outro lado, trata-se de uma deliberação exclusiva do proprietário, daí a afirmação de que a faculdade de dispor é a que melhor caracteriza o direito de propriedade.

A este trabalho interessa, precipuamente, aprofundar o estudo sobre a renúncia à propriedade como forma de perda/disposição da propriedade imobiliária. Para tanto, serão sucintamente abordados outros institutos jurídicos que levam à perda da propriedade, possibilitando assim cotejá-los com a renúncia para melhor delinear a.

2. DAS DIVERSAS FORMAS DE PERDA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

O Código Civil Brasileiro, em seu Livro III – Direito das Coisas, Título

... Curso de direito civil. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964.

III – Da Propriedade, Capítulo IV – Da Perda da Propriedade, especificamente no artigo 1.275, elenca as formas pelas quais se perde a propriedade: por alienação, por renúncia, por abandono, por perecimento da coisa e por desapropriação. O rol mencionado não é exaustivo, haja vista que o próprio *caput* do citado artigo reconhece a existência de outras formas, ao prever que “além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: [...]”³

Ocorre também a perda da propriedade imobiliária por usucapião, por acessão⁴ (formação de ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado), pelo casamento sob o regime da comunhão universal (para o cônjuge que possuía patrimônio antes do casamento), pelo implemento de condição resolutive ou advento do termo (propriedade resolúvel), pela revogação da doação por ingratidão,⁵ todas essas formas previstas pelo Código Civil em vigor.

Além das previsões contidas no Código substantivo brasileiro, já mencionadas acima, existem outras hipóteses dispostas no ordenamento jurídico pátrio que prescrevem a perda da propriedade, como, por exemplo, no Código de Processo Civil, no Código Penal e na Constituição Federal.

Com fulcro no Código de Processo Civil, a perda da propriedade decorre de um processo judicial, conforme ilustram Rosenvald e Farias⁶ ao afirmarem que

na arrematação e adjudicação – efeitos de um processo executivo –, os bens são penhorados e levados em hasta pública (art. 708, I e II, CPC). No primeiro caso, terceira pessoa adquire-os; no segundo, o próprio exequente incorpora-os ao patrimônio. Nos dois casos, o ato judicial impõe o início da passagem coativa do bem. Com base na carta de arrematação ou adjudicação, o particular efetuará o registro na circunscrição imobiliária competente, adquirindo, então, a propriedade.

³ Código Civil: “Art. 1.275 - Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação.”

⁴ Tanto o usucapião quanto a acessão estão previstas no Código Civil como formas de aquisição da propriedade. Contudo, não há dúvida de que caracterizam, também, formas de perda da propriedade.

⁵ A revogação da doação ao ingrato não prejudica os direitos adquiridos por terceiros e, caso o donatário não possa restituir em espécie as coisas doadas, deverá indenizá-la pelo meio-termo (média do valor de mercado) do seu valor (Código Civil, art. 563).

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p. 325. Para os autores, o termo *alienação* reserva-se apenas às transmissões voluntárias, razão pela qual a arrematação e a adjudicação não se enquadram no conceito de

No Código Penal, a perda de bens se opera como efeito de condenação criminal, cuja previsão se encontra no artigo 91, inciso II, alínea "b".⁷

Já a Constituição Federal⁸ traz em seu bojo a perda da propriedade por expropriação e por confisco, nos termos do artigo 243.

Orlando Gomes⁹ e Melhim Namem Chalhuh¹⁰ citam a requisição como forma de perda coercitiva da propriedade, baseada no ato de império do Poder Público. Trata-se, contudo, de uma posição minoritária, haja vista que a Constituição Federal prevê a possibilidade da autoridade competente requisitar para *usar* de propriedade particular, em caso de iminente perigo público, estado de sítio e em tempo de guerra, assegurada ao proprietário indenização posterior, se houver dano (art. 5º, XXV e/c art. 139, VI, da Constituição Federal). Cessado o motivo da requisição, deve-se restituir a posse do bem ao proprietário e ressarcir-lo dos danos causados à sua propriedade. Caso esta tenha sido destruída, terá ocorrido a perda da propriedade pelo perecimento da coisa (o que, por óbvio, gera a obrigação do Poder Público de reparar o dano), e não pela requisição, como defendem os renomados autores.¹¹⁻¹²

⁷ Código Penal: "Art. 91 - São efeitos da condenação: [...] II - a perda em favor da União, ressalvado o direito do lesado ou de terceiro de boa-fé: [...] b) do produto do crime ou de qualquer bem ou valor que constitua proveito auferido pelo agente com a prática do fato criminoso."

⁸ Constituição Federal: "Art. 243 - As glebas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas serão imediatamente expropriadas e especificamente destinadas ao assentamento de colonos, para o cultivo de produtos alimentícios e medicamentosos, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Parágrafo único - Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins será confiscado e reverterá em benefício de instituições e pessoal especializados no tratamento e recuperação de viciados e no aparelhamento e custeio de atividades de fiscalização, controle, prevenção e repressão do crime de tráfico dessas substâncias."

⁹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 1976; p. 180.

¹⁰ CHALHUB, Melhim Namem. *Curso de direito civil*. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 170.

¹¹ José dos Santos Carvalho Filho, em sua obra *Manual de Direito Administrativo*, p. 681, defende que a requisição é uma modalidade de intervenção restritiva do Estado na propriedade. Para o autor, "intervenção restritiva é aquela em que o Estado impõe restrições e condicionamentos ao uso exclusivo da propriedade, sem, no entanto, retirá-la de seu dono".

¹² Corroboram com esse entendimento Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, para os quais "a requisição não é modo de perda da propriedade. Alicerçada no art. 5º, XXV, da Constituição Federal, decorre da necessidade transitória e urgente de a União fazer uso de bens ou serviços privados em face da iminência de perigo público. Apesar de ser procedimento auto-executório, despido do *due process of law*, o proprietário só é privado temporariamente do imóvel e poderá ser indenizado posteriormente, em caso de prejuízos efetivamente verificados em

2.1. Alienação

A alienação é a demissão de um bem do patrimônio de uma pessoa e sua correspondente inserção no patrimônio de outra. Serpa Lopes,¹³ citando De Ruggiero, afirma que a etimologia da palavra alienação "representa uma composição de dois elementos: o primeiro, negativo, consistente no destaque da coisa do patrimônio do alienante; o segundo, positivo, traduzindo-se na aquisição dessa mesma coisa por um outro patrimônio". A alienação pode ocorrer gratuita (ex: doação) ou onerosamente (ex: compra e venda), por ato entre vivos ou *causa mortis*.

2.2. Abandono

O abandono é o ato pelo qual o proprietário se desvencilha do que lhe pertence, de forma unilateral e voluntária, sem, contudo, manifestá-la expressamente. Segundo Orlando Gomes,¹⁴ "nenhum vínculo jurídico se estabelece entre o proprietário que assim perde o domínio, e aquele que adquire a *res derelicta* pela ocupação."

A caracterização do abandono é bastante delicada, pois a perda da propriedade não se opera pelo desuso. Ao contrário, é necessário aferir o real interesse do proprietário em se desfazer da propriedade, pois, em regra, o abandono não se presume. Uma exceção a esta regra geral (a ausência de presunção do abandono) está prevista no § 2º do art. 1.276 do CCB¹⁵, em que o legislador estabeleceu, de modo absoluto (*iure et de iure*), a presunção de abandono do bem imóvel pelo proprietário que, além de intencionalmente não exercer quaisquer das faculdades que a lei lhe faculta (usar, gozar, dispor e reivindicar), deixar de satisfazer os ônus fiscais.

Uma vez caracterizado o abandono da propriedade, torna-se o imóvel *res derelicta* e, portanto, passível de apropriação por qualquer pessoa. Se o Município (ou o Distrito Federal, se o bem estiver em sua circunscrição) – no

¹³ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964, v. VI, p. 567.

¹⁴ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 179.

¹⁵ Código Civil: "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 cessadas as taxas de IPTU de

caso de imóvel urbano – ou a União – em se tratando de imóvel rural – verificar a inexistência de posse sobre o imóvel abandonado, poderá arrecadá-lo como bem vago e, decorridos três anos, passá-lo à sua propriedade.

A possibilidade de apropriação da propriedade abandonada, *por qualquer pessoa*, foi uma inovação trazida pelo Código Civil atual, já que a previsão contida no Código revogado determinava a arrecadação do imóvel abandonado pelo Poder Público como bem vago, não admitindo, portanto, a aquisição do mesmo por um particular, conforme se verifica abaixo:

Código Civil de 2002	Código Civil de 1916
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. [...] (sem grifo no original)	Art. 589 - [...] § 2º - O imóvel abandonado <i>arrecadar-se-á como bem vago e passará ao domínio do Estado</i> , do Território ou do Distrito Federal se se achar nas respectivas circunscrições; [...] (sem grifo no original)

Quanto à utilização do termo *abandono* no Código Civil em vigor, cumpre ressaltar, ainda, a infelicidade do legislador ao redigir o artigo 1.382, o qual se encontra inserido nas disposições concernentes ao direito de servidão, e estabelece:

Art. 1.382 - Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, *abandonando*, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único - Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras. (sem grifo no original)

Ora, conforme esposado acima, o abandono é um ato unilateral, cujo efeito primeiro é a ausência de proprietário do bem, ou seja, torna a *res nullius*. Há, neste caso, uma diminuição do patrimônio do indivíduo que manifesta a vontade de abandonar o que lhe pertence, sem haver um correspondente (e imediato) acréscimo no patrimônio de outrem. Dessa forma, o termo jurídico *abandono* está incorretamente empregado no texto do artigo 1.382, já que se refere ao abandono em favor de outra pessoa e que pode, inclusive, se recusar a recebê-la. Definitivamente, não se trata de abandono, mas sim de uma transmissão voluntária e bilateral, o que caracteriza uma alienação (como por exemplo, a

2.3. Perecimento da coisa

Com o perecimento do objeto, extingue-se o interesse jurídico em preservar o direito do seu titular. Segundo Orlando Gomes,¹⁶ “a perda da propriedade pela extinção de seu objeto dá-se por via de consequência. Se a coisa perece, o direito não lhe sobrevive. Extingue-se por falta de objeto”. O perecimento do objeto pode ocorrer por ato voluntário (ex.: destruição) ou involuntário (ex.: incêndio) e se caracteriza pela supressão de suas qualidades essenciais ou de seu valor econômico e ainda, quando há destruição ou consumo, de forma a atingir-lhe a substância. O Código Civil revogado¹⁷ dispunha, em seus artigos 77 e 78, acerca do perecimento da coisa e as hipóteses em que o mesmo restava configurado. Tais dispositivos, contudo, não foram prestigiados pelo Código Civil em vigor.

Cristiano Farias e Nelson Rosenvald¹⁸ destacam a intensificação de hipóteses de *perecimento jurídico* da coisa, motivados pelo maior enfoque hodierno do Poder Judiciário quanto à função social da propriedade. Assim, a cada dia surgem decisões em que o objeto sobre o qual se constituiu o direito real (propriedade) ainda existe, mas em decorrência de uma nova situação jurídica que lhe alterou por completo as características, perde-se a propriedade. Ilustrando a assertiva, o autor cita o voto do Min. Aldir Passarinho Júnior, do Superior Tribunal de Justiça (REsp. 75.659/SP, 28.6.05), segundo o qual “perdida a identidade do bem, o seu valor econômico, a sua confusão com outro fracionamento imposto pela favelização, a impossibilidade de sua reinstalação como bem jurídico no contexto atual, tem-se, indubitavelmente, que o caso é, mesmo, de perecimento do direito de propriedade”.

2.4. Desapropriação

A desapropriação é um instituto de direito público, fundado no direito constitucional, responsável pela sua existência, mas que no direito administrativo encontra desenvolvimento e justaposição com a vida social. Interessa, contudo, igualmente, ao direito civil, cuja teoria sobre perda da propriedade incompleta

¹⁶ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 178.

¹⁷ Código Civil de 1916: “Art. 77 - Perece o direito, perecendo o seu objeto. Art. 78 - Entende-se que pereceu o objeto de direito: I - quando perde as qualidades essenciais, ou o valor econômico; II - quando se confunde com outro, de modo que se não possa distinguir; III - quando fica em lugar de onde não pode ser retirado.”

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. *DOSSIER*...

ficaria se não prevista a desapropriação.¹⁹ José dos Santos Carvalho Filho²⁰ a define como “o procedimento de direito público pelo qual o Poder Público transfere para si a propriedade de terceiro, por razões de utilidade pública ou de interesse social, normalmente mediante o pagamento de indenização”.

A Constituição Federal delimita as hipóteses em que o bem poderá ser desapropriado, no inciso XXIV do artigo 5º, quais sejam: por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social. Desse dispositivo se irradiam várias normas infraconstitucionais sobre o assunto, tais como o Decreto-Lei n. 3.365/1941 e a Lei n. 4.132/1962. Há ainda algumas previsões excepcionais de desapropriação no arcabouço constitucional, como a do artigo 182, § 4º, III (regulamentado pela Lei n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade), pelo qual o proprietário de imóvel pode ser desapropriado do bem caso o mesmo seja subutilizado ou inutilizado. Já o artigo 184 estabelece a competência da União para desapropriar imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social, destinando-os à reforma agrária.

Têm competência para propor a ação expropriatória a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, bem como pessoas delegadas do Poder Público, tais como as Entidades da Administração Indireta (fundações públicas, sociedades de economia mista, autarquias, empresas públicas) e os concessionários e permissionários de serviços públicos. Quanto aos entes da Federação, há total liberdade para se propôr a ação de desapropriação. No que tange aos delegatários do Poder Público, só há legitimidade para a propositura da ação expropriatória se houver prévia e expressa autorização em lei ou contrato.

Quanto à desapropriação de bens públicos, apesar de não haver hierarquia entre os entes federativos, a doutrina e a jurisprudência, amparadas no § 2º do artigo 2º do Decreto-Lei n. 3.365/41,²¹ entendem que somente a União pode desapropriar bens dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e os Estados podem desapropriar bens dos Municípios. Assim sendo, os Municípios não têm poder expropriatório sobre os bens dos entes federativos maiores. O fundamento utilizado pela doutrina é o da *preponderância do inte-*

¹⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 171.

²⁰ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 716.

²¹ Decreto-Lei n. 3.365/41: “Art. 2º - Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios. [...] § 2º - Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer

resse, segundo o qual o interesse nacional é resguardado pela União, o regional é protegido pelos Estados e o interesse local é próprio dos Municípios.

Entre Estados da Federação não se admite a desapropriação (por exemplo, o Estado de Minas Gerais desapropriar bens do Estado de São Paulo), regra que também se aplica entre Municípios. Inadmissível, por fim, a desapropriação por um Estado de um bem público Municipal de Estado diverso²² (para exemplificar, o Estado de Rondônia desapropriar um imóvel pertencente ao Município de Ouro Preto/MG).

2.5. Renúncia

A renúncia é o ato pelo qual o proprietário unilateralmente manifesta, de forma explícita, o propósito de retirar o bem de sua esfera patrimonial. Em se tratando de bem móvel, não é necessária qualquer formalidade legal para que se efetive. Caio Mário²³ afirma que “basta que se efetive o seu abandono – *derelictio* – revestido do elemento anímico, ou seja, a intenção de se despir da titularidade dominial”. Na prática, é bastante difícil a aferição da diferença entre o abandono e a renúncia de um bem móvel. Interessa a este estudo, contudo, a renúncia à propriedade imobiliária.

3. RENÚNCIA À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Quanto à renúncia de bem imóvel, o Código Civil condiciona os seus efeitos ao registro do ato renunciativo no Registro de Imóveis.²⁴ A partir de então, a coisa se torna sem dono,²⁵ *res nullius*. O citado Diploma Civil sub-

²² Neste sentido, CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 721.

²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 232.

²⁴ Código Civil: “Art. 1.275 - Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; [...] Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

²⁵ O Código Civil Brasileiro prevê uma situação excepcional em que o proprietário renuncia à sua propriedade e esta, conseqüentemente, ingressa no patrimônio de outrem. É o que dispõe o parágrafo único do artigo 1.316, que versa sobre o condomínio geral: “Art. 1.316 - 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, obrigando-os a pagar a parte ideal”.

mete a renúncia à propriedade imobiliária às regras do seu artigo 108, que estabelece a necessidade de escritura pública, caso o bem possua valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.²⁶

Nada impede que o titular de um bem imóvel renuncie à sua propriedade e, contudo, permaneça exercendo a posse do mesmo. Isto porque os conceitos de posse e propriedade são distintos e independentes, de forma que é possível haver posse sem propriedade e, também, haver propriedade sem posse direta da coisa.

Traço característico, portanto, da renúncia de bem imóvel, que a distingue do abandono (que é a forma de perda da propriedade prevista pelo CCB mais próxima da renúncia), é a formalidade exigida para que ela se aperfeiçoe. Em síntese, para que se opere o abandono, é necessário que o titular do bem, intencional e inequivocamente, se desfaça do mesmo. Já a renúncia se dá mediante o registro do título junto ao Cartório de Registro de Imobiliário da circunscrição do imóvel.

3.1. Escritura Pública de renúncia à propriedade imobiliária

A formalização da renúncia reporta à Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e ao seu Decreto regulamentador n. 93.240, de 9 de setembro de 1986, que dispõem sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas. Assim, deve o Notário exigir os documentos de identificação do renunciante, a descrição e caracterização do imóvel, bem como as certidões fiscais, de feitos ajuizados, ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias.

Quanto ao pagamento de tributo, cuja comprovação também deve ser aferida pelo Notário, a Constituição Federal prevê duas espécies de tributo para a transmissão de bens imóveis: o imposto de transmissão *causa mortis* e doação (ITCD), cuja competência para instituição foi atribuída aos Estados e ao Distrito Federal;²⁷ e o imposto de transmissão *inter vivos* de bens imóveis por ato oneroso (ITBI), cuja competência foi delegada aos Municípios.²⁸

²⁶ Código Civil: "Art. 108 - Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País."

²⁷ Constituição Federal: "Art. 155 - Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: I - transmissão *causa mortis* e doação, de quaisquer bens ou direitos; [...]"

²⁸ Constituição Federal: "Art. 156 - Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; [...]"

Como a renúncia é um ato voluntário e unilateral, que não tem por escopo o benefício de outrem, e tampouco é ato oneroso, não há que se falar em ITBI. Assim, deve o Tabelião de Notas aferir se há hipótese de incidência para a renúncia à propriedade imobiliária na Lei que tenha instituído o ITCD do Estado da Federação (ou do Distrito Federal) em que o imóvel esteja localizado.²⁹

3.1.1. Do dever de orientação ao renunciante

A Lei n. 8.935/1994, que regulamentou o artigo 236 da Constituição Federal, atribuiu ao Tabelião de Notas a competência para intervir³⁰ no negócio jurídico que a parte queira formalizar perante o mesmo. Ceneviva (2007)³¹ chama a atenção para o fato de que "a exegese sistemática limita a intervenção permitida à neutralidade [...]. É imparcial, sob o império da lei, tendo em vista a realização do melhor resultado, consideradas as vontades que lhe sejam manifestadas". Nesse diapasão, deve o notário averiguar os motivos pelos quais a parte pretende renunciar à sua propriedade, para orientá-lo se o ato produzirá os efeitos desejados. Não se trata, portanto, de uma intervenção com intuito de dissuadir a parte a praticar determinado ato lícito, mas sim para instruí-la acerca dos efeitos, para que a própria parte decida sobre qual atitude tomar.

Dessa forma, se a parte requerer a lavratura da escritura pública de renúncia da área em que foi instituída a reserva legal de sua propriedade, deve o notário ponderar que, apesar de não haver qualquer óbice em renunciar área destinada à reserva legal (já que o fato de haver reserva em um imóvel não lhe retira a faculdade de dispor), a propriedade remanescente, agora desprovida de reserva legal, obrigatoriamente, deverá ter uma nova área destinada à reserva legal.

Em outra hipótese, se o proprietário de um apartamento procurar o notário para que este lavre a escritura pública de renúncia das partes comuns do

²⁹ Em Minas Gerais, a Lei n. 14.941, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o imposto de transmissão *causa mortis* e doação de quaisquer bens e direitos - ITCD, não prevê a incidência do imposto para a renúncia à propriedade imóvel.

³⁰ Lei n. 8.935/94: "Art. 6º - Aos notários compete: I - formalizar juridicamente a vontade das partes; II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; III - autenticar fatos."

³¹ CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos tabeliães*.

edifício, com o intuito de se desobrigar das prestações condominiais, deve o tabelião de notas orientá-lo acerca da impossibilidade da prática do ato, uma vez que o Código Civil prescreveu ser inseparável da propriedade exclusiva e da fração ideal, as partes comuns.³²

Por derradeiro, pode o notário orientar o proprietário de um prédio serviente (por exemplo, servidão de passagem) que queira se ver livre da obrigação, a renunciar à parte da sua propriedade que suporta o gravame, desobrigando-se, assim, em relação ao prédio dominante.

3.1.2. Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI

A Medida Provisória n. 16, de 27 de dezembro de 2001, posteriormente convertida na Lei n. 10.426, de 24 de abril de 2002, inseriu no ordenamento jurídico a obrigatoriedade para os serventuários da Justiça de informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal.

A Secretaria da Receita Federal editou a Instrução Normativa n. 473, em 23 de novembro de 2004, pela qual:

Art. 2º - A declaração deverá ser apresentada sempre que ocorrer operação imobiliária de aquisição ou alienação, realizada por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor, cujos documentos sejam lavrados, anotados, averbados, matriculados ou registrados no respectivo cartório.

[...]

§ 3º - O preenchimento da DOI deve ser feito:

I - pelo Serventuário da Justiça titular ou designado para o Cartório de Ofício de Notas, quando da lavratura do instrumento que tenha por objeto a alienação de imóveis, fazendo constar do respectivo instrumento a expressão 'EMITIDA A DOI';

II - pelo Serventuário da Justiça titular ou designado para o Cartório de Registro de Imóveis, quando o documento tiver sido:

- a) celebrado por instrumento particular;
- b) celebrado por autoridade particular com força de escritura pública;
- c) emitido por autoridade judicial (adjudicação, herança, legado ou meação);
- d) decorrente de arrematação em hasta pública; ou

³² Código Civil: "Art. 1.339 - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias. § 1º Nos casos deste artigo é proibido

c) lavrado pelo Cartório de Ofício de Notas e não constar a expressão 'EMITIDA A DOI'.

III - pelo Serventuário da Justiça titular ou designado para o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, quando promover registros de documentos que envolvam alienações de imóveis, celebradas por instrumento particular, fazendo constar do respectivo documento a expressão 'EMITIDA A DOI'. (sem grifos no original)

Como se pode perceber, a escritura pública de renúncia não se enquadra nos requisitos previstos na legislação aplicável, haja vista não se tratar de operação imobiliária de *alienação* e tampouco *aquisição*. Assim, não há obrigatoriedade de preenchimento da DOI por qualquer das pessoas listadas na legislação que trata do assunto. Para que não paire dúvidas, no sítio da Secretaria da Receita Federal na internet há um campo de "perguntas e respostas"³³ sobre a DOI, no qual é mencionado o Decreto-Lei n. 1.381/74, que relaciona os documentos compreendidos no conceito de "instrumento" utilizado na legislação concernente à DOI, entre os quais não se encontra a renúncia. São eles: a) compra e venda; b) permuta; c) transferência do domínio útil de imóveis forçiros; d) cessão de direitos; e) promessas das operações relacionadas nas letras "a", "b", "c" e "d"; f) adjudicação ou arrematação em hasta pública; g) procuração em causa própria; h) outros contratos afins em que haja transmissões de imóveis ou direitos sobre imóveis.

3.2. Registro da Escritura Pública de renúncia à propriedade imobiliária. *Res nullius*

Apresentada a escritura pública de renúncia ao Registro Imobiliário, o oficial procederá à qualificação do título e, não havendo exigências a serem satisfeitas, registrará (em sentido genérico) o título. Importante ressaltar que o ato técnico a ser praticado pelo registrador, com fulcro na Lei de Registros Públicos,³⁴ é o de *averbação*, conforme se infere do artigo 167, II, 2.³⁵

O termo *cancelamento*, utilizado pelo legislador no citado artigo, pode induzir o leitor desavisado ao entendimento equivocado de que, se o registro de aquisição do renunciante foi cancelado, o imóvel retornaria ao patrimônio da pessoa que o transmitiu àquele. Não ocorre, entretanto, o denominado

³³ Disponível em: www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DOI/Perguntas/ObrigatApresDOI.htm

³⁴ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

³⁵ LRP: "Art. 167 - No Registro de Imóveis, além do mandado, serão necessários: I - ..."

“efeito repristinatório”, mas sim a extinção do direito real de propriedade, tornando a coisa sem dono, *res nullius*.

Após o registro da escritura junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente, surge a dúvida acerca das pessoas que poderiam se assenhorar do imóvel, pois não há qualquer dispositivo legal no Código Civil Brasileiro que discorra sobre o assunto. Neste caso, pode-se invocar o artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil³⁶ - LICC - como forma de integração da norma e aplicar as disposições do artigo 1.276 do CCB (referente ao abandono), bem como de seu § 1º, para possibilitar que o imóvel seja arrecadado como bem vago e, após três anos, passado à propriedade do ente que o arrecadou - Município ou Distrito Federal - no caso de imóvel urbano -, ou União - no caso de imóvel rural.

Importante ressaltar que o citado artigo 1.276 do CCB somente admite a arrecadação do bem imóvel sem dono pelo ente da Federação se o mesmo “não se encontrar na posse de outrem”. Assim, é inquestionável a possibilidade de o imóvel ser usucapido por qualquer pessoa. É a ação de usucapião, no caso previsto no artigo, é necessária porque, apesar de o proprietário ter abandonado o bem, ele não retirou o mesmo de sua esfera patrimonial expressamente, o que se efetivaria mediante renúncia. Em outras palavras, o mero abandono não expurga do registro a condição de proprietário do imóvel, já que ele não ingressa, formal e oficialmente, ao Registro Imobiliário. E, conforme disposto no art. 252 da LRP, o registro produz todos os seus efeitos, enquanto não cancelado.³⁷

Para todos os efeitos, a propriedade do imóvel continua em nome daquele que o abandonou, razão pela qual a ação de usucapião se faz necessária para que haja manifestação expressa (nos autos do processo) acerca da intenção do abandono do bem, ou mesmo para que o autor da ação veja reconhecido o seu direito, independentemente da manifestação do proprietário que abandonou o bem, no decorrer da ação. Nessa linha de raciocínio é que o autor português José de Oliveira Ascensão afirma que “se alguém abandona completamente um campo, pode perder a posse, mas não perde a propriedade. A propriedade [...] não é em princípio sensível ao não uso”.³⁸

³⁶ LICC: “Art. 4º - Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.”

³⁷ LRP: “Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.”

³⁸ ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral*. Coimbra: Coimbra Editora, 2002, v.

No que tange ao imóvel renunciado, entretanto, diferentemente do imóvel abandonado, é possível a aquisição do bem pela *ocupação*. A ocupação reside, segundo Caio Mário,³⁹ “na apropriação de coisa sem dono pelo simples fato [...] de apreendê-la possuindo como própria”. A maioria quase absoluta da doutrina defende a possibilidade de ocupação como forma de aquisição da propriedade móvel, tão-somente. Ouso discordar de autores de renome, do quilate de Caio Mário da Silva Pereira (atualmente, do atualizador de sua obra sobre o assunto), Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal, entre outros, por entender que a alteração trazida pelo Código Civil em vigor, e talvez tenha passado despercebida por alguns, modificou a regulação do instituto.

Prevía o Código Civil de 1916:

Art. 592 - Quem se assenhorar de *coisa abandonada*, ou ainda não apropriada, para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.

Parágrafo único. Volvem a não ter dono as *coisas móveis*, quando o seu as abandona, com intenção de renunciá-las.

Art. 593 - São coisas sem dono e sujeitas à apropriação:

I - os animais bravios, enquanto entregues à sua natural liberdade;

II - os mansos e domesticados que não forem assinalados, se tiverem perdido o hábito de voltar ao lugar onde costumam recolher-se, salvo a hipótese do art. 596;

III - os enxames de abelhas, anteriormente apropriados, se o dono da colmeia, a que pertenciam, os não reclamar imediatamente;

IV - as pedras, conchas e outras substâncias minerais, vegetais ou animais arrojadas às praias pelo mar, se não apresentarem sinal de domínio anterior.”

O Código Civil em vigor dispõe:

Art. 1.263 - Quem se assenhorar de *coisa sem dono* para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.

Nota-se, portanto, que o Código Civil de 1916 se reportava a *coisa abandonada* e a *coisas móveis*, em seu artigo 592. Já o artigo 593 traz um rol de bens sujeitos à apropriação, que, apesar de não ser *numerus clausus*, demonstra serem móveis os tipos de bens passíveis de ocupação.

O Código Civil de 2002, que revogou o diploma Civil de 1916, disciplinou a ocupação em apenas um artigo, e não fez qualquer restrição quanto ao bem

³⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Direitos reais. Rio de Janeiro:

passível de ser assenhorado. Assim, tanto o bem móvel quanto o imóvel, podem ser adquiridos por ocupação. Não há qualquer vedação legal para a aquisição de um bem imóvel por ocupação.

Além do argumento da alteração legislativa para fundamentar a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária sem dono por meio da ocupação, é possível advogar a tese com base em uma análise criteriosa sobre o tema.

Como já demonstrado neste estudo, a renúncia é uma manifestação expressa do titular do bem imóvel e, para que ela produza efeitos perante a sociedade, deve ser formalizada (em regra, por escritura pública – art. 108 do CCB), e levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Percorrido este *iter*, a coisa passa a não ter dono, a não ter titular.

Vimos, também, que as regras concernentes ao abandono, no que tange à possibilidade de ser apropriada tanto por um particular como por um dos entes da Federação, aplicam-se à propriedade imóvel renunciada. No caso do particular, o meio para que a propriedade abandonada lhe seja atribuída se dá por via do provimento judicial, em uma ação de usucapião.

Quanto à propriedade renunciada, nada impede que a pessoa que se apossou da mesma ajuíze uma ação de usucapião para que tenha reconhecido o seu direito e possa obter um título e registre o imóvel em seu nome. Neste caso em específico, contudo, não há necessidade de se aguardar o lapso temporal estabelecido em lei como requisito para se pleitear um provimento judicial que reconheça o domínio da propriedade.

Ora, se o antigo titular do domínio já se desvinculou formal e expressamente do imóvel, e o atual possuidor exerce a posse, com *animus domini*, não há qualquer motivo que justifique o percurso de todo o lapso temporal. Frise-se que, dos requisitos para se adquirir um imóvel por usucapião, o exercício da posse do imóvel como se fosse seu, resta configurado; a posse mansa, ininterrupta e sem oposição do titular sempre se verificará, pois o imóvel não possui mais um “titular” e assim, ninguém poderá se opor na condição de titular do imóvel e; por fim, o lapso temporal tem por objetivo justamente possibilitar ao proprietário reaver o imóvel de quem quer que injustamente a possua ou detenha, e como o imóvel não tem proprietário, carece de legitimidade qualquer ação proposta com este intuito contra o possuidor.

É desnecessário, portanto, aguardar um longo tempo para o cumprimento de todos os requisitos da usucapião, em regra, extraordinária (já que não há justo título) para se ver reconhecida a propriedade e registrada em seu nome. O meio mais ágil, por independe de prazo, é a aquisição pela ocupação, bastando ao possuidor, para tanto, requerer junto ao Poder Judiciário o reco-

hecimento de sua propriedade. O título decorrente do reconhecimento judicial é o instrumento hábil para o registro da propriedade em favor do autor da ação, como forma de aquisição originária da propriedade.

Alguns autores parecem começar a despertar para a alteração legislativa e, apesar de ainda não assumirem a possibilidade de aquisição do bem imóvel por ocupação, não afastam essa possibilidade. Arnaldo Rizzardo, por exemplo, ao tratar da ocupação, o faz genericamente, mantém-se alheio à polêmica, sem afastar ou admitir a ocupação de bem imóvel. Segundo o autor,

Exige-se a presença de três elementos para se caracterizar a ocupação: a) o ânimo de adquirir a propriedade para quem apreende o bem; b) a posição da coisa como *res nullius* ou *res derelictae*; c) a legalidade da ocupação, isto é, que não haja alguma proibição legal para a apreensão.⁴⁰

A obra de Washington de Barros já enfrenta o problema, *in verbis*:

Controverte-se, finalmente, a respeito da possibilidade de estender-se a ocupação a bens imóveis. Pendem alguns pela afirmativa, entendendo que se a lei só cuida da ocupação de bens móveis é porque não é comum que alguém opere o verdadeiro e próprio abandono de imóveis. Outros, contudo, com mais acerto, sustentam que a ocupação, como modo de adquirir a propriedade, não se amplia aos imóveis, porquanto, na hora presente, em qualquer parte do mundo, inexistente trata de terra sem dono, suscetível de ocupação pelo homem. Praticamente, nos dias atuais, circunscreve-se o direito de ocupação, tão-somente, aos animais e objetos inanimados passíveis de invenção.⁴¹

Nota-se que o autor mantém uma posição conservadora, mas o seu fundamento (inexistir terra sem dono), a teor dos dispositivos legais já analisados neste trabalho, é equivocados, e, apesar de ser incomum a renúncia da propriedade pelo seu titular, o instituto existe, está em vigor, e somente a suscetibilidade de sua utilização já justifica um estudo mais detido sobre o mesmo.

Por fim, Washington de Barros noticia, em nota de rodapé,⁴² o evoluído entendimento europeu sobre o assunto: “SCIASCIA considera o tema *vexata quaestio* no direito civil italiano, acrescentando que a opinião dominante é pela admissibilidade da ocupação de coisas imóveis (Nuovo Digesto Italiano, voc. “Occupazione”).”

⁴⁰ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 367.

⁴¹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 187-188.

⁴² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 187-188.

4. CONCLUSÃO

O direito de propriedade confere ao seu titular as prerrogativas de usar, gozar, dispor, bem como de reaver o bem de quem injustamente a possuiu ou detenha. O poder de disposição desnuda a íntima relação entre o proprietário e a coisa. Só ele, proprietário, pode se desfazer do bem. Devido a esta particularidade, é possível afirmar que, entre as prerrogativas citadas, a de dispor é a que melhor caracteriza, individualmente, o direito de propriedade. E a disposição pode ocorrer de diversas formas, várias delas elencadas no Capítulo IV, Título III, Livro III do Código Civil, denominado, "Da Perda da Propriedade".

Entre as formas de perda da propriedade previstas na legislação brasileira se insere a renúncia à propriedade imobiliária, prevista no artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste na manifestação expressa e formal (já que se submete às regras do artigo 108 do citado Diploma) do proprietário, de retirar o bem de seu arcabouço patrimonial. A formalização, em regra, é realizada pelo Tabelião de Notas, que deverá orientar o renunciante quanto ao ato a ser praticado, os efeitos dele decorrentes, bem como exigir a apresentação da documentação exigida por Lei para a lavratura de escrituras.

Após a lavratura da escritura pública de renúncia à propriedade imobiliária, deve o interessado apresentá-la para registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel. O registrador fará a prenotação do título, a sua qualificação e, inoocorrendo qualquer óbice, procederá ao cancelamento do direito de propriedade do renunciante, mediante *averbação* na matrícula do imóvel, extinguindo-se assim o direito real, nos termos do artigo 167, II, 2, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73).

A averbação da escritura tem o condão de retirar do arcabouço patrimonial do renunciante o imóvel renunciado. Neste diapasão, tão-somente a lavratura da escritura não demite o imóvel da titularidade do renunciante, é preciso que a mesma seja averbada para que a perda do bem seja aperfeiçoada.

Extinto o direito de propriedade, o imóvel passa a não ser titularizado por ninguém, *res nullius*. A suscetibilidade de apropriação do imóvel sem dono sofre uma modificação substancial com a entrada em vigor do Código Civil de 2002. Isto porque, até o seu advento, imóvel nessa condição só poderia ser arrecadado como bem vago e decorrido o prazo legal, passado ao domínio do Estado, do Território ou do Distrito Federal, conforme a sua localização. A partir do Código Civil em comento, aumentou o rol de entes federativos capazes de adquirir a propriedade sem dono, já que foram incluídos ao

mesmo o Município e a União. A grande inovação, contudo, reside na possibilidade de um particular adquirir o bem imóvel. E mais, privilegiou a aquisição do particular, ao dispor que o ente da Federação competente só poderá arrecadar o bem caso não haja posse daquele.

Uma vez que o legislador admite a apropriação de um imóvel sem dono por um particular, resta analisar as maneiras pelas quais este poderá registrá-lo em seu nome. Uma delas é a proposição de uma ação de usucapião para que o Poder Judiciário reconheça a sua propriedade e expeça o título (mandado de usucapião), possibilitando assim o ingresso no fôlio real. Trata-se, contudo, de uma opção bastante morosa, haja vista a necessidade do decurso do prazo da usucapião extraordinária, já que neste caso não haverá justo título e, portanto, não gozará da redução do prazo estabelecida em lei.

A forma mais adequada, a nosso ver, é a aquisição por meio da ocupação, em que o possuidor ingresse em juízo, munido de provas que demonstrem a sua posse, com *animus domini*, para que lhe seja reconhecida a propriedade. Não justifica a comprovação do decurso de prazo, pois o mesmo tem o objetivo de possibilitar ao proprietário a oportunidade de reaver o seu bem. No caso do imóvel renunciado, contudo, o renunciante já confirmou, de antemão, o desejo de se desfazer do imóvel, o que demonstra o seu desinteresse e até mesmo a sua ilegitimidade para pleitear a retomada do bem. Daí por que desnecessário o decurso de qualquer prazo para a propositura da ação pelo particular. O título decorrente do provimento judicial é o título hábil para o registro da propriedade em favor do autor da ação.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMARO, Luciano. *Direito tributário brasileiro*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral*. Coimbra: Coimbra Editora, 2002, v. I, II, III.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94)*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- CHALHUB, Melhim Namem. *Curso de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

LOCKE, John. *Dois tratados sobre o governo*. São Paulo: Martins Fontes, 1996, v. 2.

MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de direito tributário*. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. Direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil*: Introdução ao Direito Civil Constitucional. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964, v. 6.

WALD, Arnaldo. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. São Paulo: Sugestões Literárias, 1973.

Sites pesquisados:

http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/legislacao_tributaria/leis/114941_2003.htm

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/decreto-lei/Del3365.htm>

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/L6015.htm>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/principal.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lci/Del2848.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm

<http://www.reccita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DOI/Perguntas/ObrigatAprcsDOI.htm>

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657.htm

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm

8

NOVOS MODELOS TECNOLÓGICOS PARA O ACONTECIMENTO DO CONTRATO ELETRÔNICO: ASSINATURA E CERTIFICAÇÃO DIGITAIS

Roberto H. Pôrto Nogueira

Advogado. Professor da Faculdade Pitágoras e da PUC Minas.
Mestre em Direito Privado pela PUC Minas. Especialista em Direito
Tributário pela Faculdade de Direito Milton Campos.

Rodrigo Almeida Magalhães

Advogado. Professor da PUC Minas. Doutor
e Mestre em Direito pela PUC Minas. Coordenador do
Curso de Direito da PUC Minas em São Gabriel.

Sumário

1. Considerações iniciais. 2. Novos modelos: criptografia, assinatura e certificação digitais; 2.1 Criptografia; 2.2 Criptografia simétrica; 2.3 Criptografia assimétrica; 2.4 Assinatura eletrônica; 2.5 Assinatura digital; 2.6 Certificação digital. 3. Considerações finais. 4. Referências bibliográficas.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O avanço tecnológico não mais admite as tradicionais definições que entendem que o contrato, enquanto produto final, "externaliza o consenso".