

## ASPECTOS MATERIAIS E REGISTRAIS DA *SUPPRESSIO* DE DIREITOS REAIS<sup>1</sup>

Fabio Queiroz Pereira<sup>2</sup>

Henry Colombi<sup>3</sup>

**Resumo:** Este trabalho tem por objetivo analisar a criação de direito reais pelo instituto da *suppressio*, bem como verificar a sua adequação ao ordenamento jurídico brasileiro, notadamente, no que concerne às questões registrais. A *suppressio* é instituto originado no direito obrigacional, em intrínseca relação com a função limitativa boa-fé objetiva. Não obstante sua genealogia, em uma análise jurisprudencial é possível observar que a sua aplicação tem se estendido aos direitos reais imobiliários, notadamente a situações que envolvam a proteção da confiança em determinados contextos que se perpetuam temporalmente. Necessário, contudo, verificar a adequabilidade dessa expansão aplicativa, tendo em vista as peculiares características que envolvem os direitos reais, como a noção de taxatividade e a intrínseca relação existente com o sistema registral. Por meio de uma pesquisa de vertente jurídico-dogmática e de tipo compreensivo-propositivo, são analisados elementos teóricos atinentes ao tema, bem como são evidenciados aspectos práticos, ligados ao enfrentamento de questões correlatas pelos tribunais brasileiros. Como conclusão, defende-se a possibilidade de aplicação da *suppressio* ao campo dos direitos reais, mas sem descuidar das regras típicas do ramo do direito sobre a qual incide. As formalidades inerentes ao registro e eficácia erga omnes dos direitos reais constituídos pela *suppressio* devem ser observadas sob pena de, na busca da tutela da confiança do beneficiário da *suppressio*, se vulnerar outra importante estrutura de proteção da confiança: o sistema registral.

**Palavras-chave:** *Suppressio*; Direitos Reais; Registro Imobiliário.

---

<sup>1</sup> Pesquisa financiada pela PRPq/UFMG.

<sup>2</sup> Professor de Direito Civil da UFMG. Doutor em Direito Civil pela UFMG. Mestre em Direito Civil pela Universidade de Coimbra.

<sup>3</sup> Mestrando em Direito na UFMG. Bacharel em Direito pela UFMG. Advogado.

## INTRODUÇÃO

A *suppressio* é uma figura parcelar da boa-fé objetiva que já conta com ampla acolhida doutrinária e jurisprudencial no ordenamento jurídico brasileiro<sup>4</sup>. Define-se como “a situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma contrariar a boa-fé”<sup>5</sup> e é intimamente relacionada à proteção da confiança<sup>6</sup>. Suas raízes históricas remontam à jurisprudência comercial alemã do final do século XIX, tendo sua consagração dogmática se dado no período posterior à Primeira Guerra Mundial, com o surto inflacionário que assolou aquele país. Daí em diante, as reflexões acerca do instituto se aprofundaram. Foram superadas as fronteiras alemãs<sup>7</sup> e as possibilidades de aplicação,

<sup>4</sup> MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-Fé no Direito Privado*: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015; SCHREIBER, Anderson. *A Proibição do Comportamento Contraditório*: tutela da confiança e venire contra factum proprium. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. pp. 185-193; GOMES, Elena de Carvalho. *Entre o Actus e o Factum*: os comportamentos contraditórios no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2009. pp. 101-103; DICKSTEIN, Marcelo. *A Boa-fé Objetiva na Modificação Tácita da Relação Jurídica*: suppressio e surrectio. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.; MARTINS, Guilherme Magalhães. A função de controle da boa-fé objetiva e o retardamento desleal no exercício de direitos patrimoniais (suppressio). *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, ano 2, nº 4, outubro-dezembro de 2013; XAVIER, José Tadeu Neves. A Aplicação da Suppressio (Verwirkung) no Âmbito das Relações Privadas. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, vol. 13, pp. 61-91, jul./set. 2017; GOMES, Elena de Carvalho. Revisitando a Verwirkung. In: GOMES, Elena de Carvalho; MARX NETO, Edgard Audomar; FÉRES, Marcelo Andrade (Orgs.). *Estudos de Direito Privado*: liber amicorum para João Baptista Villela. Belo Horizonte: D'Plácido, 2017. pp. 353-374; NEVES, Julio Gonzaga Andrade. *A Suppressio (Verwirkung) no Direito Civil*. São Paulo: Almedina, 2016. No que tange à jurisprudência, no âmbito do Tribunal de Justiça de Minas Gerais constam 121 acórdãos que tratam do tema da suppressio, já no Superior Tribunal de Justiça são 41 os acórdãos que tratam do tema. A metodologia da pesquisa jurisprudencial é explicitada adiante.

<sup>5</sup> CORDEIRO, António Menezes. *Da Boa Fé no Direito Civil*. 2ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2001. p. 797

<sup>6</sup> LARENZ, Karl. *Metodologia da Ciência do Direito*. 4ª ed. Trad. José Lamego. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2005. pp. 678-679; nota do tradutor p. 679; CORDEIRO, António Menezes. *Op. Cit.* p. 820. Para uma perspectiva sociológica da confiança, cf. LUHMANN, Niklas. *Confianza*. Trad. Amada Flores. Rubí (Barcelona): Anthropos Editorial, 2005.

<sup>7</sup> CORDEIRO, António Menezes. *Op. cit.* pp. 801-802; GOMES, Elena de Carvalho. *Op. cit.* p. 357; SCHREIBER, Anderson. *A Proibição do Comportamento Con-*

antes restritas às obrigações comerciais e civis, expandiram-se para outros âmbitos do Direito Privado, para o Direito Público e para o Processo<sup>1</sup>.

Apesar de já consolidado em ordenamentos jurídicos estrangeiros, a introdução jurisprudencial do instituto no Brasil foi tardia, remontando aos anos de 1990. Seu *leading case*, o Recurso Especial (REsp) 214.680-SP, apelidado de Caso dos Corredores Inúteis, encontrou guarida em um ramo do direito que até então se encontrava alheio às reflexões pertinentes à *suppressio*: os direitos reais. Essa circunstância peculiar não chamou a atenção da literatura jurídica nacional. As obras que se ocuparam de comentá-la não transparecem surpresa e tampouco intuem possíveis incompatibilidades ou a necessidade de adequação da estruturação teórica tradicional da *suppressio* para sua harmônica aplicação ao âmbito dos direitos reais<sup>2</sup>. A despreocupação da doutrina se refletiu na jurisprudência, que, na esteira do precedente do REsp 214.680-SP, passou a aplicar com bastante naturalidade a *suppressio* para a solução de lides envolvendo direitos reais.

A referida naturalidade com a qual o tema é tratado não é de se esperar pois, tendo em vista as peculiaridades da disciplina dos direitos reais, intui-se, sem muitas dificuldades duas relevantes questões potencialmente problemáticas. A primeira delas, relativa ao direito material, é a compatibilização da aplicação da *suppressio* com a regra do *numerus clausus* dos direitos reais. A segunda trata de matéria registral e de como se estabelece o diálogo da aplicação da *suppressio* aos direitos reais com a interconexão que estes têm com sistema de registros públicos. Tendo por objeto as problemáticas apontadas, o presente trabalho se estrutura em três partes. A primeira apresenta o panorama jurisprudencial da aplicação da *suppressio* ao campo dos direitos reais, tendo como universo de análise as decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG). A segunda estuda a adequabilidade dessa aplicação jurisprudencial tendo em vista a regra do *numerus clausus* dos direitos reais. A terceira identifica os aspectos registrai subjacentes. Ao fim, seguem as considerações conclusivas.

---

*traditório*: tutela da confiança e *venire contra factum proprium*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. p. 186.

<sup>1</sup> CORDEIRO, Antônio Menezes. *Op. Cit.* pp. 802-805 e notas.

<sup>2</sup> Afirmção que se faz com base na análise das mais difundidas obras a tratar da *suppressio* no âmbito da doutrina brasileira, já citadas a propósito da nota 1.

## 1. DIAGNÓSTICO JURISPRUDENCIAL: A INCIDÊNCIA DA *SUPPRESSIO* SOBRE A DINÂMICA E A ESTÁTICA DOS DIREITOS REAIS

O paradigma do REsp 214.680-SP naturalizou na jurisprudência brasileira a incidência da *suppressio* no âmbito dos direitos reais. Pela análise dos julgados do TJMG, em meio aos 121<sup>3</sup> acórdãos que tratam de *suppressio*, verifica-se que 17 se referem à sua incidência naquele ramo. Todos reconheceram, de alguma forma, a possibilidade *in abstracto* de sua incidência. No STJ, dos 41<sup>4</sup> acórdãos sobre *suppressio*, além do próprio paradigma do REsp 214.680-SP, outros dois versam sobre sua aplicabilidade em situações envolvendo direitos reais, e, da mesma forma, sempre considerando-a possível.

É importante, inicialmente, ressaltar que os direitos reais sobre os quais se verifica na jurisprudência a aplicação da *suppressio* são apenas aqueles referentes aos bens imóveis. Isso se explica pela própria estrutura do instituto, o qual não prescinde de certa perenidade e de alguma proximidade no que tange aos lindes dos direitos sobre a coisa, o que é difícil de acontecer em casos envolvendo bens móveis<sup>5</sup>. Vale, ainda, destacar que, na esteira do paradigma, há uma visível prevalência de aplicação nas

<sup>3</sup> No âmbito do TJMG 121 julgados são indexados pela grafia *suppressio* e apenas um pela grafia correta *suppressio*. Foi excluído do cômputo para análise um resultado que, não obstante aplicar a *suppressio*, o fazia no âmbito do *jus sepulchri*, que excede o recorte do presente trabalho, que se contém dentro dos limites do Direito Privado. Análise feita no sistema de buscas do Tribunal em abril de 2018.

<sup>4</sup> Não há, no sistema de busca do STJ uniformidade dos termos, portanto, somou-se os acórdãos que continham na referência o indexador «*suppressio*» sem o indexador “*suppressio*” cujo resultado foi de 4 julgados, com os que continham o indexador “*supressio*” sem o indexador “*suppressio*”, o que correspondia a 32 julgados e, por fim, somou-se o número de julgados nos quais ambos os indexadores se faziam presentes, 6 em número, chegando ao montante de 42 julgados sobre o tema no âmbito do STJ. Também aqui foi excluído do cômputo para análise um resultado que, não obstante aplicar a *suppressio*, o fazia no âmbito do *jus sepulchri*, que excede o recorte do presente trabalho, que se contém dentro dos limites do Direito Privado. Análise feita no sistema de buscas do Tribunal em março de 2018.

<sup>5</sup> Há apenas um caso no universo analisado de alusão à *suppressio* no âmbito de direitos reais sobre bens móveis. Trata-se da Apelação Cível 1.0604.07.005075-1/001, do TJMG, que não oferece qualquer interesse para análise posto ser teratológica, pois emprega a *suppressio* como se fosse apenas um *nomen juris* alternativo à usucapião mobiliária, invocando, inclusive os dispositivos pertinentes do Código Civil. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 12ª Câmara Cível. AC 1.0604.07.005075-1/001. Rel. Des. Nilo Lacerda. Belo Horizonte, 29 de outubro de 2009.

questões envolvendo condomínio edilício. Entretanto, tem-se verificado a posterior ampliação para outros âmbitos, tais como dos direitos reais de servidão<sup>6</sup> e mesmo da propriedade imobiliária rural<sup>7</sup>.

Pela análise dos julgados identificam-se dois padrões de aplicação da *suppressio* ao campo dos direitos reais. Para melhor compreender a distinção são úteis as noções de dinâmica e estática, propostas por José de Oliveira Ascensão<sup>8</sup>. A dinâmica dos direitos reais diz respeito às transformações que eles sofrem em seu conteúdo. Engloba-se, portanto, na dinâmica tudo que diz respeito ao *devir* dos direitos reais, nomeadamente, suas causas de constituição, modificação e extinção. A estática, por sua vez, refere-se ao fenômeno dos direitos reais em si, em sua estruturação e na medida dos poderes que conferem e das vinculações que submetem os seus titulares. Essas são de valia, pois é possível verificar nos precedentes analisados casos nos quais: 1. a *suppressio* intervém somente no âmbito da dinâmica, agindo como modalidade de modificação do conteúdo dos direitos reais e outros nos quais, 2. além de atuar como instrumento da dinâmica, a *suppressio* influi também na própria estrutura do direito real, afetando sua conformação estática. Serão adiante analisados esses dois grupos de casos.

Ao intervir na dinâmica dos direitos reais, a *suppressio* opera como os seus tradicionais meios de constituição, modificação e extinção (usucapião, ocupação, destruição da coisa, deliberação assemblear de condomínio etc.). Nessa diversidade de fatos jurídicos há um elo comum: o condão de modificar o conteúdo de um direito real preexistente. A *suppressio* altera o conteúdo de um direito real preexistente, faz surgir em benefício do confiante um novo direito real típico previsto no rol do art. 1.225 do Código Civil ou na legislação extravagante.

O precedente mais representativo dessa atuação da *suppressio* é o

<sup>6</sup> Como é o exemplo do REsp 1.124.506 - RJ que, não obstante não defira a aplicação da *suppressio*, por não constatar no caso violação à boa-fé objetiva, admite *in abstracto* a aplicabilidade da *suppressio* ao campo dos direitos reais. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 3ª Turma. REsp 1.124.506 - RJ. Rel. Min. Nancy Andrighi. Brasília, 19 de junho de 2012. No mesmo sentido, no âmbito do TJMG, a AC 1.0133.16.001790-0/001. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 18ª Câmara Cível. AC 1.0133.16.001790-0/001. Rel. Des. Vasconcelos Lins. Belo Horizonte, 19 de maio de 2017.

<sup>7</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 14ª Câmara Cível. AC 1.0480.06.084977-9/002. Rel. Des. Antônio de Pádua. Belo Horizonte, 15 de março de 2012.

<sup>8</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil: Reais*. 4ª ed., reimpressão. Coimbra: Coimbra Editora LTDA, 1987. pp. 36-37.

Caso da Quitinete em Edifício Comercial (REsp nº 1.096.639-DF)<sup>9</sup> de relatoria da Min. Nancy Andrighi. A lide envolvia um edifício que, nos termos da convenção condominial, detinha destinação exclusivamente comercial – recebendo, inclusive, o sugestivo nome de “Avenida Shopping” – mas que, faticamente, contava com algumas unidades residenciais do tipo quitinete. Instalou-se no referido edifício uma filial de uma rede de supermercados. Para o funcionamento de suas câmaras frias, o novo condômino acomodou no teto da construção, justamente acima de uma das quitinetes, maquinários que produziam intoleráveis ruídos, sobretudo à noite. O ocupante da referida unidade residencial, por esta razão, ajuizou ação, em face da rede de supermercados, visando impedir o uso do equipamento e a condenação em danos morais pela perturbação de seu sossego. O pleito foi deferido tanto em primeira quanto em segunda instâncias, tendo sido apenas o pedido de abstenção do uso do maquinário julgado prejudicado em vista de ter o condômino residente se mudado do edifício. A controvérsia, no âmbito do STJ cingiu-se, assim, apenas à questão dos danos morais. Para decidi-la, nada obstante, o tribunal precisou determinar o conteúdo dos direitos reais titularizados pelo condômino explorador das atividades de supermercado.

A rede de supermercados pretendia a aplicação literal dos dispositivos do Código Civil referentes ao valor normativo da convenção condominial na determinação do conteúdo da propriedade horizontal. A Terceira Turma do STJ, no entanto, entendeu, por unanimidade, que: “não se pode impor ao recorrido uma convenção condominial que jamais foi observada na prática e que se encontra completamente desconexa da realidade vivenciada naquele condomínio”<sup>10</sup>. Verifica-se que a *suppressio*, neste caso particular, fez as vezes de uma assembleia condominial que reconheceu a alteração da destinação do condomínio edilício, nos termos do art. 1.351 do Código Civil de 2002<sup>11</sup>. Percebe-se uma alteração no conteúdo da situação jurídica real do condomínio, a qual é reconduzida para uma outra tipologia também legalmente albergada.

<sup>9</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma. REsp 1.096.639-DF. Rel. Min. Nancy Andrighi. Brasília, 9 de dezembro de 2008.

<sup>10</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma. REsp 1.096.639-DF. Rel. Min. Nancy Andrighi. Brasília, 9 de dezembro de 2008. p. 7.

<sup>11</sup> Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Parte-se da situação inicial de um condomínio edilício de destinação exclusivamente comercial que é, pela *suppressio*, modificado para tornar-se condomínio edilício de destinação mista.

No âmbito do TJMG, decisões que caminham no mesmo sentido, podendo se tomar como exemplos os acórdãos exarados na Apelação Cível (AC) 1.0133.16.001790-0/001<sup>12</sup>, que reconhece a constituição de uma servidão com base na *suppressio*; na AC 1.0000.17.097926-4/001<sup>13</sup>, que se vale da *suppressio* como instrumento apto sanar vícios de assembleia condominial, fazendo a decisão nesta adotada prevalecer; e na AC 1.0637.15.001875-1/001<sup>14</sup>, que, em situação fática semelhante à do Caso da Quitinete em Edifício Comercial, reconhece em tese a possibilidade de a *suppressio* operar efeito de alteração da destinação condominial.

Em um segundo grupo de casos, a aplicação da *suppressio*, além de intervir na dinâmica dos direitos reais, acaba por influir também em questões afeitas à sua própria estática. Vale dizer, a *suppressio* não atua somente na constituição, modificação e extinção de direitos reais, mas, para tutelar a confiança no caso concreto, intervém na própria estrutura da situação jurídica real, configurando, assim, a partir do zero, uma nova situação jurídica real sem prévia tipificação legal. Este segundo grupo detém o maior número de julgados, dentre eles o próprio paradigma do Caso dos Corredores Inúteis. Dos 17 acórdãos sobre *suppressio* incidente sobre direitos reais no âmbito do TJMG, 13 pertencem a este grupo. No âmbito do STJ, a proporção numérica é menor – um em três – mas sua relevância é significativamente mais acentuada.

O precedente mais representativo, naturalmente, é Caso dos Corredores Inúteis, REsp 214.680-SP. A lide subjacente envolvia o descontentamento de uma condômina em relação à ocupação exclusiva de áreas comuns por parte de outros condôminos. A situação teria sido facilitada por conta de uma alteração no projeto arquitetônico original do edifício que, inutilizando corredores que pela convenção de condomínio se destinariam ao uso comum<sup>15</sup>, passaram, de fato, a servir apenas

<sup>12</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 17ª Câmara Cível. AC 1.0133.16.001790-0/001. Rel. Des. Vasconcelos Lins. Belo Horizonte, 19 de maio de 2017.

<sup>13</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 14ª Câmara Cível. AC 1.0000.16.052399-9/001. Rel. Des. Estevão Lucchesi. Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2018.

<sup>14</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 11ª Câmara Cível. AC 1.0637.15.001875-1/001. Rel. Des. Cláudia Maia. Belo Horizonte, 24 de novembro de 2017.

<sup>15</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, 1ª Câmara de Direito Privado. AC 38.012-

aos titulares de determinadas unidades<sup>16</sup>. Essa ocupação exclusiva de área comum perdurou por mais de vinte anos<sup>17</sup>, sendo posteriormente<sup>18</sup> chancelada em assembleia condominial<sup>19</sup>, a qual, no entanto, não respeitou o quórum legal. Nada obstante, foi inclusive empreendida a unificação das matrículas das unidades contíguas, separadas apenas pelos corredores inúteis<sup>20</sup>. Aventou-se, ainda, que o descontentamento da condômina que ajuizou a ação teria sido animado por um conflito condominial anterior, na qual restou vencida<sup>21</sup>.

No âmbito do STJ, coube a relatoria do caso ao Min. Ruy Ro-

---

4/2. Rel. Des. Gildo dos Santos. São Paulo, 16 de junho de 1998. p. 6. *In Verbis*: “Irrelevante o dizerem os apelados que houve modificação no projeto original e que, por isso, se lhes permitiu aquela exclusiva utilização daquelas áreas, porque, além de essa alteração no projeto não ter sido provada por documento idôneo, o certo é que a Convenção Condominial desmente essa assertiva”.

<sup>16</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, 1ª Câmara de Direito Privado. AC 38.012-4/2. Rel. Des. Gildo dos Santos. São Paulo, 16 de junho de 1998. p. 2. *In Verbis*: “Os réus disseram que houve alteração no projeto original, por isso que estão de posse do que lhes pertence, asseverando que ‘os indigitados corredores só servem, exclusivamente, a cada um dos réus; não se prestam, nem se prestariam à utilização por qualquer outro condômino, ainda que não fossem propriedade dos réus’ (fl- 106)”.

<sup>17</sup> Como informa o acórdão do Recurso Especial, à p. 1 do relatório.

<sup>18</sup> A Assembleia Geral Extraordinária que autorizou a permanência da ocupação data de 19 de dezembro de 1996, conforme relatado no acórdão da Apelação à pg. 7, bem posterior, portanto, à consolidação da situação fática, que remontava a mais de vinte anos da propositura da ação, conforme se infere do relatado no acórdão do Recurso Especial à p. 1 do relatório.

<sup>19</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma. REsp 214.680-SP. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília, 10 de agosto de 1999. p. 2. *In Verbis*: “A assembleia aprovou a ocupação exercida pelos autores, não se exigindo unanimidade para tal decisão”. TJSP p. 6-7. “Dessarte, não ajuda aos réus a autorização que a Assembleia Geral Extraordinária de 19.12.1996 lhes deu de ‘manterem a porta colocada no corredor de acesso exclusivo aos respectivos apartamentos, tendo em vista que tal colocação é antiga, permitida tacitamente pelos demais Condôminos, sendo que referido corredor serve única e exclusivamente para acesso àqueles apartamentos, sem provocar qualquer restrição a direitos ou conforto dos demais condôminos’ (sic - fl. 211)”.

<sup>20</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma. REsp 214.680-SP. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília, 10 de agosto de 1999. p. 2. *In Verbis*: “Alega que não se trata de área comum, porquanto desde a modificação do projeto originário os proprietários puderam unificar as unidades contíguas, tendo havido matrícula única”.

<sup>21</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, 1ª Câmara de Direito Privado. AC 38.012-4/2. Rel. Des. Gildo dos Santos. São Paulo, 16 de junho de 1998. p. 1. *In Verbis*: “a sentença não poderia lastrear-se na tese dos apelados, no sentido de que esta demanda

sado de Aguiar Júnior. Pelas peculiares do litígio, o julgador constatou a existência de uma legítima confiança formada na esfera jurídica dos ocupantes no sentido de que sua situação irregular benéfica, que já perdurava por um largo lapso temporal e vinha sendo corroborada pela comunidade condominial, não seria mais revertida. Por outro lado, da análise estrita das normas regentes das relações condominiais, concluiu que não haveria à disposição no direito positivo instrumento específico apto para embasar uma decisão harmônica para o problema posto. Nesse sentido, em uma abordagem mais ampla do ordenamento jurídico, vai buscar na figura da *suppressio* um mecanismo para uma solução mais equitativa para o caso concreto.

Deve-se ter em mente que quando proferida a decisão em comento não havia sequer base legal no direito positivo pátrio apta a suportar a incidência da *suppressio*. Era vigente o Código Civil de 1916, o qual não trazia qualquer referência à boa-fé em sua acepção objetiva. A *suppressio* era conhecida apenas nas cogitações teóricas dos doutrinadores que sabiam de suas aplicações nos ordenamentos estrangeiros – é marcante, inclusive, a referência no julgado à obra de Menezes Cordeiro, utilizada para a contextualização do instituto. Por essa razão, verifica-se que não há na fundamentação central do acórdão qualquer remissão a dispositivos legais e que a base mais sólida de sua argumentação é a conclusão de que a eficácia da *suppressio* se demonstraria satisfatória para garantir um resultado justo e que seus pressupostos se faziam presentes no caso.

O caso, para além do ineditismo da aplicação da *suppressio*, é paradigmático em um segundo sentido. Ao decidir em favor da manutenção do *status quo* relativamente às áreas comuns ocupadas com exclusividade, o tribunal deferiu aos ocupantes “direitos absolutos, inerentes a uma coisa e funcionalmente dirigidos à afectação desta [aos seus interesses]”<sup>22</sup>, ou seja, direitos reais. Esses direitos, nada obstante, não necessariamente se reconduzem a nenhum dos tipos legais enunciados no art. 1.225 e tipificados nas disposições subsequentes do Código Civil. Seu conteúdo e limites, como se percebe pela leitura do acórdão do REsp 214.680-SP e dos demais casos que se incluem neste grupo, são fixados no caso concreto pela decisão do magistrado de modo adequado a tutelar a legítima confiança dos beneficiários da *suppressio*. Nada obsta, é

---

correu por represália da apelante em razão de derrota que havia sofrido”.

<sup>22</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil*: Reais. 4ª ed., reimpressão. Coimbra: Coimbra Editora LTDA, 1987. p. 56.

verdade, que os contornos do direito real constituído *ad hoc* pela concreção da cláusula geral seja reconduzido a alguma das figuras tipicamente previstas, ou se inspire em algumas de suas características. Mas, da mesma forma, tendo em vista a atuação do esquema de cláusulas gerais, nada tampouco obriga que esses tipos preestabelecidos sejam seguidos. Em suma, o precedente do REsp 214.680-SP introduz no ordenamento jurídico, com base na proteção confiança, pela via da *suppressio*, a possibilidade de se admitir a constituição de direitos reais atípicos.

No âmbito do TJMG, são verificados numerosos casos com substrato fático semelhante e com decisões que caminham no mesmo sentido do paradigma acima descrito, podendo se tomar como exemplos os acórdãos exarados na AC 1.0000.16.052399-9/001<sup>23</sup>, que permite, pela *suppressio*, o uso exclusivo de um *box* de despejo formalmente designado como área comum; no Agravo de Instrumento 1.0024.14.209844-1/001<sup>24</sup>, que manteve a liminar de manutenção de posse de vaga de garagem comum sob uso exclusivo; na AC 1.0079.04.119916-1/001<sup>25</sup>, que determinou a manutenção do *status quo* de uma construção realizada por um condômino em área comum que a tornava de acesso exclusivo; na AC 1.0480.06.084977-9/002<sup>26</sup>, denominada por Julio Gonzaga Andrade Neves<sup>27</sup> como Caso do Ranchinho, que conferiu a um detentor, com base na *suppressio*, o direito “de permanecer, enquanto viver ou quiser, na área menor, em que reside e planta”<sup>28</sup>.

## 2. ASPECTOS MATERIAIS: O NUMERUS CLAUSUS DOS DIREITOS REAIS

A primeira dificuldade que se verifica quando de uma avaliação crítica da aplicação *suppressio* no sentido de constituir direitos reais é a conformidade desta atuação com o clássico princípio do *numerus*

<sup>23</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 15ª Câmara Cível. AC 1.0000.16.052399-9/001. Rel. Des. Mônica Libânio. Belo Horizonte, 17 de novembro de 2016.

<sup>24</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 17ª Câmara Cível. AGI 1.0024.14.209844-1/001. Rel. Des. Eduardo Mariné. Belo Horizonte, 20 de novembro de 2014.

<sup>25</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 11ª Câmara Cível. AC 1.0079.04.119916-1/001. Rel. Des. Marcelo Rodrigues. Belo Horizonte, 21 de março de 2007.

<sup>26</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 14ª Câmara Cível. AC 1.0480.06.084977-9/002. Rel. Des. Antônio de Pádua. Belo Horizonte, 15 de março de 2012.

<sup>27</sup> NEVES, Julio Gonzaga Andrade. *Op. Cit.* p. 179.

<sup>28</sup> MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça, 14ª Câmara Cível. AC 1.0480.06.084977-9/002. Rel. Des. Antônio de Pádua. Belo Horizonte, 15 de março de 2012. p. 9.

*clausus*. Trata-se de uma das noções mais elementares do ramo dos direitos reais, sendo um dos primeiros pontos distintivos utilizados pela doutrina para apartá-los da categoria do direito das obrigações. Em sua explicação, usualmente, contenta-se com a mera invocação dos dois brocardos contrapostos: direitos reais são *numerus clausus* enquanto direitos obrigacionais são *numerus apertus*. Como poderia, então, desta forma, a *suppressio* fazer nascer direitos reais que não aqueles tipificados taxativamente no rol do art. 1.225 do Código Civil? Como atuaria ela sobre as vicissitudes que não nas clássicas formas dispostas na lei, como a transcrição, usucapião, o não uso, a destruição da coisa, dentre outras taxativamente arroladas?

Em uma primeira análise, é possível concluir que, com efeito, não haveria como a *suppressio* atuar nesses sentidos. Forçoso seria adotar uma posição negativista ou buscar subterfúgios no sentido de descaracterizar a própria funcionalidade do instituto. No entanto, essa conclusão parte de uma premissa equivocada acerca do conteúdo do princípio do *numerus clausus* dos direitos reais, o qual, se devidamente compreendido em seu real significado, não opõe qualquer óbice à incidência da *suppressio* no sentido de criar e modificar direitos reais. A simplicidade com a qual é apresentado o princípio do *numerus clausus* oculta o verdadeiro conteúdo que se encerra por detrás desse brocardo latino, em suas origens, fundamentos e finalidades.

No ordenamento jurídico brasileiro, diferentemente do que ocorre no direito português<sup>29</sup> e no direito argentino<sup>30</sup>, não há qualquer norma expressa que consagre a vigência de um *numerus clausus* dos direitos reais. Fazendo-se uma recapitulação histórica, verifica-se que no período anterior à codificação de 1916 o rol de direitos reais era limitado, o que derivava de expressa disposição presente na Lei nº 1.237 de 1864. Foi sob a égide desta lei que escreveu sua célebre obra o Conselheiro Lafayette<sup>31</sup> (2004, p. 25), que, influenciando as futuras gerações de juristas,

<sup>29</sup> O Código Civil português de 1966, em seu art. 1306º, 1, sob a epígrafe “*Numerus Clausus*”, traz clara a limitação dos direitos reais a um esquema legal prefixado, atribuindo como consequência que as figuras que desbordem esse quadro serão recepcionadas pelo ordenamento jurídico produzindo efeitos meramente obrigacionais.

<sup>30</sup> No direito argentino, uma regra expressa a afirmar o princípio do *numerus clausus* já se fazia presente na codificação de 1869, em seu art. 2.502. No recentemente promulgado Código de 2014, a regra se mantém, sendo alterada apenas a sanção, que passa a ser a nulidade dos atos de constituição e modificação de direitos reais que desbordem a moldura legal.

<sup>31</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. I. Ed. fac-símilar. Prefácio

consignou claramente a opção por um *numerus clausus* como sendo a vigente e a mais adequada.

Com o advento do Código Civil de 1916, travou-se, então, nos primeiros anos de sua vigência, uma disputa doutrinária envolvendo o tema, a qual há muito parece ter sido esquecida. O projeto encaminhado por Clóvis Beviláqua previa no equivalente ao *caput* do art. 674 que “somente” configurariam direitos reais os listados nos incisos que se seguissem. O termo, no entanto, foi suprimido quando das revisões pelas comissões legislativas, não se fazendo presente na versão final do artigo. Esse fato levou parte da doutrina a compreender que haveria uma *voluntas legislatoris* no sentido estabelecer no ordenamento jurídico brasileiro um *numerus apertus* de direitos reais. Nomes relevantes da doutrina pátria do início do século XX se posicionaram neste sentido, a exemplo de Arnaldo Medeiros da Fonseca<sup>32</sup>, no verbete destinado aos direitos reais que escreveu para o Repertório Enciclopédico de Carvalho Santos, destacando não apenas a decadência do princípio do *numerus clausus* nos países que o adotavam, a exemplo da França, mas também os vários doutrinadores que compartilhavam de sua posição. Não foi essa, no entanto, a concepção que se afirmou como exitosa. Em meados do século XX, as obras manualísticas já assentavam o *numerus clausus* como verdade incontestada<sup>33</sup>. Daí por diante não mais se questionou sua vigência no direito brasileiro. Na consciência jurídica dominante, o *numerus clausus* é norma vigente e de conteúdo fundamental na estruturação dos direitos reais no contexto do direito brasileiro.

Por mais que vigência do *numerus clausus* dos direitos reais não seja contestada, é necessário ter em mente o seu real conteúdo. O histórico da construção do princípio no contexto do direito europeu, sobretudo no âmbito do direito francês, revela seus fundamentos. Com a ascensão da burguesia ao poder havia um duplo interesse na instituição de uma regra que limitasse onerações demasiadas à propriedade imobili-

---

de Sálvio de Figueiredo. Brasília: Senado Federal; Superior Tribunal de Justiça, 2004. p. 25.

<sup>32</sup> FONSECA, Arnaldo Medeiros da. Direitos Reais. In: SANTOS, J. M. de Carvalho et al. *Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro*. Vol. XVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1947. pp. 71-76. pp. 74-75.

<sup>33</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 10ª ed, 5ª Tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 1994. pp. 10-11; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p.5; BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988. pp. 9-10.

liária. O primeiro se justificava sob a perspectiva da livre circulação da riqueza, a qual seria muito prejudicada pelos antigos vínculos feudais de natureza real existentes sobre a propriedade fundiária<sup>34</sup>. O segundo representava uma estratégia política de enfraquecimento dos redutos de poderes do antigo regime, consubstanciado nesses mesmos vínculos reais fundiários ainda titularizados por membros de castas da nobreza<sup>35</sup>.

Esses interesses bem se moldaram às elucubrações da teoria personalista – a qual, vale lembrar, era inspirada pela filosofia liberal burguesa – que vinculam intimamente as noções de absolutidade dos direitos reais, compreendida como potencialidade de influir sobre a esfera jurídica de terceiros, com a impossibilidade de deixar suas modulações a cargo dos indivíduos. Nesse sentido é expressivo o pensamento de Kant, o qual afirma que “eu não posso, em nome de minha vontade individual, obrigar ninguém a se abster do uso de uma coisa em relação à qual não há qualquer obrigação; eu não posso fazê-lo que não em nome da vontade coletiva de todos aqueles que possuem aquela coisa em comum”<sup>36</sup>.

Compreendendo serem os direitos reais direitos subjetivos absolutos com potencialidade de submeter a coletividade a uma obrigação geral de abstenção, esses não poderiam ter seu conteúdo modulado pelo mero arbítrio individual. Apenas a lei – expressão da vontade coletiva – deteria esse condão. É esse o fundamento do princípio do *numerus clausus*: evitar a oneração demasiada da propriedade imobiliária que se arrisca ao deixar ao alvitre dos particulares poderes de fragmentá-la. Seu conteúdo, é, portanto, o de limitação à autonomia da vontade<sup>37</sup>.

No contexto do direito brasileiro, isso não se deu de forma di-

<sup>34</sup> GATTI, Edmundo; ALTERINI, Jorge H. *El Derecho Real*: elementos para una teoría general. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1993. p. 78.

<sup>35</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *A Tipicidade dos Direitos Reais*. Lisboa: Petrony, 1968. pp. 73-75.

<sup>36</sup> KANT, Emmanuel. *Éléments Métaphysiques de Doctrine du Droit*: première partie de la Métaphysique des mœurs. Trad. Jules Barni. Paris: Auguste Durand, 1853. p. 89. No original: «Je ne puis, au nom de ma volonté individuelle, obliger personne à s'abstenir de l'usage d'une chose au sujet de laquelle il n'aurait d'ailleurs aucune obligation; je ne puis donc le faire qu'au nom de la volonté collective de tous ceux qui possèdent cette chose en commun». Importante ressaltar que a expressão final “aqueles que possuem aquela coisa em comum” deriva da noção filosófica de Kant da propriedade original comum de todas as coisas pela coletividade que, pelo contrato social, permitem o gozo individual a indivíduos particulares.

<sup>37</sup> BARASSI, Lodovico. *I Diritti Reali nel Nuovo Codice Civile*. Milão: Giuffrè, 1943.

versa, sendo claro o conteúdo de limitação da autonomia da vontade veiculado pelo *numerus clausus* nas primeiras e mais influentes obras nacionais a tratar dos direitos reais, a exemplo da obra do Conselheiro Lafayette<sup>38</sup>. Ainda que se mostre cada vez mais apagada a reflexão consciente sobre o real conteúdo do princípio, é perceptível esse mesmo fundamento subjacente às caracterizações empreendidas por Orlando Gomes, Caio Mário da Silva Pereira, Serpa Lopes, Darcy Bessone e Sílvio Rodrigues<sup>39</sup>, somente para citar alguns dos autores mais aclamados da manualística do direito civil.

Conclui-se que o princípio do *numerus clausus* impõe aos direitos reais uma reserva de regulação nos termos determinados pela lei, a fim de limitar o atuar criativo da autonomia da vontade dos particulares nesse âmbito. No entanto, ao atuar criativo do legislador, por meio da lei – manifestação da vontade coletiva, no pressuposto kantiano da teoria dos direitos reais –, não há que se cogitar de limitações pelo princípio. O *numerus clausus* estabelece uma reserva legal de criação de novas modalidades de direitos reais, não há, portanto, sentido que ele impeça a atuação do instrumento por ele mesmo determinado para operar essa atuação criativa. O clássico brocardo *numerus clausus* significa, nesse viés, algo que fica muito aquém de uma absoluta proscrição de qualquer figura de direitos reais que não se enquadre na tradicional tipologia consignada pelo Código Civil<sup>40</sup>. Vale dizer, afirmar os direitos reais como *numerus clausus* não é sinônimo de considerar o rol do art. 1.225 do Código Civil como uma lista taxativa dos direitos reais existentes. Nada impede que a lei crie, fora do rol daquele artigo, uma figura de direito real, seja nomeadamente, seja simplesmente estruturando-a de forma a enquadrá-la no conceito, cuja avaliação incumbe ao intérprete do ordenamento jurídico. No mesmo sentido, afirma Ricardo Dip que “[é] certo que se adotou no direito pátrio o critério da taxatividade dos direitos reais, mas cabe ao intérprete dizer quais dos direitos alinhados são reais e quais não o são, o que, de consequente, afasta um critério de oficialidade

---

p. 42.

<sup>38</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Op. Cit.* p. 25.

<sup>39</sup> Respectivamente: GOMES, Orlando. *Op. Cit.* pp. 10-11; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Op. Cit.* p. 5; LOPES, Miguel Maria de Serpa. Curso de Direito Civil. Vol. VI, Direito das Coisas. 3ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964. pp. 31-36; BESSONE, Darcy. *Op. Cit.* pp. 9-10; RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. Vol. V. 28ª ed., 4ª tiragem. São Paulo: Saraiva, 2007. pp. 8-10.

<sup>40</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *P. Cit.* p. 121.

literal (a direta doutrina do *sens clair normative*)<sup>41</sup>. Aportando, ainda, novos argumentos em acréscimo à clássica fundamentação personalista até então explorada, do ponto de vista da hierarquia das normas, o art. 1.225 do Código Civil não detém qualquer estatura suprallegal e, portanto, nada impede que uma *lex posterior* ou uma *lex specialis* modifique sua suposta taxatividade ao estatuir e tipificar paralelamente outra figura de caráter real.

Do exposto acerca do real conteúdo do princípio do *numerus clausus* já se pode extrair que não há, efetivamente, consubstanciado neste princípio qualquer óbice ao reconhecimento do potencial da *suppressio* de operar efeitos no campo dos direitos reais, seja agindo como simples vetor de sua dinâmica, seja atuando como elemento de criação de uma nova figura de direito real, reconduzível ou não às clássicas tipologias presentes no Código Civil. A *suppressio*, como construção positivamente calcada no dever de agir em conformidade com a boa-fé objetiva tem natureza de disposição legal, de criação legislativa que é concretizada pelo intérprete, e não de construto da autonomia da vontade. Por mais que o texto do art. 187 do Código Civil, base normativa da *suppressio*, não especifique por si um direito real autônomo, abre margem para a atuação dos intérpretes do ordenamento. Essa potencialidade já era antevista por José de Oliveira Ascensão, e o princípio do *numerus clausus* tampouco a ela faz óbice, pois, nas palavras do autor: “[a] tarefa de qualificação não pertence à lei, mas ao intérprete. Este é livre de integrar no conceito de direito real situações que o legislador não qualificou expressamente como tais, e que porventura não considerou sequer figuras autônomas de direito subjectivo, mas a que atribuiu o regime jurídico correspondente aos direitos reais”<sup>42</sup>.

Dessa forma, sendo papel do intérprete a qualificação da natureza dos direitos, abre-se no ordenamento a possibilidade de se extrair da interpretação de uma disposição legal a estatuição de um direito real. Nesse sentido, a criação e reconhecimento de direitos reais por esta via não pode se encarar como uma violação do princípio do *numerus clausus*. Com efeito, o conteúdo dessa norma é inteiramente respeitado na atuação da *suppressio* ao campo dos direitos reais, pois se funda direta-

<sup>41</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. São Taxativos os Atos Registráveis? *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 34-37, jul./dez. 1999. p. 35.

<sup>42</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Op. Cit.* p. 121.

mente na disposição do art. 187 do Código Civil.

### 3. QUESTÕES DE DIREITO REGISTRAL: A NECESSIDADE E A POSSIBILIDADE DO REGISTRO

Embora se tenha demonstrado que a contradição entre o princípio do *numerus clausus* e a atuação da *suppressio* no âmbito dos direitos reais é simplesmente aparente, a segunda questão ainda subsiste. Os direitos inerentes aos imóveis como um todo, mas especialmente os direitos reais a eles relativos, por sua relevância, são submetidos à obrigatoriedade de serem devidamente levados a registro. É o que se extrai do art. 169 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Essa obrigatoriedade é de ordem pública, pois a publicidade da situação jurídica envolvendo imóveis é central para a preservação dos interesses privados de toda a coletividade inominada que pode vir a ser interessada no conteúdo das vinculações a que esses bens se submetem.

Essa obrigatoriedade está fundada na ideia de segurança jurídica, conforme aponta Serpa Lopes<sup>43</sup> (1955, p. 141), e em uma leitura mais moderna, poderia mesmo ser compreendida como uma manifestação plasmada no direito positivo do princípio da proteção da confiança, entendida em um sentido amplo de redução da complexidade social<sup>44</sup>. Não é difícil imaginar os severos prejuízos, passíveis de frustrar todo um programa previamente estabelecido que podem surgir da existência de vínculos incognoscíveis a onerar um bem imóvel. É justamente buscando evitar este tipo de situações que o sistema registral imobiliário se desenvolveu.

Dentre os acórdãos analisados quando do diagnóstico jurisprudencial, expressiva ilustração da potencialidade de danos ocasionados pelo desconhecimento do verdadeiro conteúdo dos direitos reais no tráfego jurídico é o caso da Quitinete em Edifício Comercial, REsp 1.096.639-DF<sup>45</sup>. Nele o condômino explorador de atividade de supermercados que se instalou em edifício descrito pela convenção condominial como de destinação exclusivamente comercial se viu surpreendido

<sup>43</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. II. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955. p. 141.

<sup>44</sup> LUHMANN, Niklas. *Confianza*. Trad. Amada Flores. Rubí (Barcelona): Anthropos Editorial, 2005

<sup>45</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 3ª Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. REsp 1.096.639-DF. Brasília, 9 de dezembro de 2008.

pela demanda de um condômino residente já instalado no edifício que lhe exigia em juízo a cessação de atividades relevantes para a consecução de seu objetivo social, e ainda lhe atribuía a causação de danos morais. Se é verdade, como reconheceu no acórdão, que a situação fática era a da destinação mista do condomínio, esta obviamente não era refletida no registro do imóvel, que lhe garantiria a devida publicidade. A impossibilidade de conhecimento da alteração da destinação condominial operada pela *suppressio* claramente ocasionou graves prejuízos ao recorrente. Se o instituto preservou a confiança do residente da quitinete, fundada no *status quo* mantido durante expressivo lapso temporal, frustrou a confiança do explorador de atividade comercial, fundada na segurança jurídica que supostamente conferiria a publicidade do registro imobiliário que consignava ser exclusivamente comercial a destinação do condomínio.

A *suppressio*, no entanto, não necessariamente precisa ser tida como sinônimo de insegurança jurídica e vulneração da confiança no real conteúdo dos direitos reais registrados. Basta que, reconhecida como um fato jurídico que influi nas vicissitudes e mesmo no conteúdo estático dos direitos reais, seja ela albergada no fólio real para que aos seus efeitos seja dada a devida publicidade. Pelo sistema registral de matriz romano-germânica adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, o registro do título aquisitivo, modificativo ou extintivo, vale dizer, das vicissitudes que dizem respeito à sua dinâmica, são requisitos, quando não para a constituição – como no caso da aquisição imobiliária *inter vivos* –, pelo menos para a oponibilidade dos direitos reais em face de terceiros – é o que se verifica na transmissão *causa mortis* e na usucapião. No caso da *suppressio*, entende-se por correto seu enquadramento na segunda dessas categorias. O que de fato constitui ou modifica o direito real – seja apenas no âmbito da dinâmica, seja também em sua estruturação estática – é o próprio fato da confiança depositada na manutenção de um determinado *status quo*. Dessa maneira, extrai-se do mandamento legal do art. 172 da Lei de Registros Públicos que, não obstante o direito real se constitua e modifique na medida da confiança investida pelo beneficiário da *suppressio*, a oponibilidade em face de terceiros dos efeitos dela derivados incidentes sobre direitos reais somente se opera mediante o registro perante o ofício competente. *A contrario sensu* se infere, portanto, que enquanto não registrada a *suppressio*, sua eficácia não seria oponível a terceiros, ou seja, a constituição do novo direito

real somente poderia submeter à proteção da confiança do beneficiário aquele sujeito – compreendido como centro de interesses<sup>46</sup> – que efetivamente criou a confiança legítima na manutenção do *status quo*. Nas palavras de Anderson Schreiber: “somente se pode falar em contradição de um ato próprio se ao emissor do segundo comportamento puder se imputar, em alguma medida, também a conduta inicial, no sentido de que a confiança na coerência desta conduta o abrangia”<sup>47</sup>.

Para consolidar o raciocínio em um exemplo, retomando-se o Caso da Quitinete em Edifício Comercial, pela melhor interpretação das normas de direito registral, somente poderia ter o residente feito valer a situação fática de destinação mista do condomínio contra a própria entidade condominial, que foi o sujeito de direitos que efetivamente induziu a legítima confiança de que o *status quo* da destinação mista se manteria. O condômino que, posteriormente a este estado de fato consolidado, confiando no teor do registro público, se instalou no referido edifício com intuito de explorar atividade comercial formalmente compatível com a destinação do condomínio não poderia ter sido afetado – no caso, prejudicado – pelos efeitos da *suppressio*. Como não haveria meios de fazer valer diretamente o direito sobre a coisa, pois o condomínio não estaria diretamente interferindo sobre o direito real que lhe foi constituído pela *suppressio*, não haveria alternativa que responsabilizar a entidade condominial por ter dado causa à situação de confiança legítima investida e não ter tomado as pertinentes precauções para formalizá-la de modo que esta não viesse a ser defraudada pela atuação legítima de um terceiro de boa-fé.

Diferentemente ocorreria no exemplo do Caso dos Corredores Inúteis, REsp 214.680-SP. A situação de fato consolidada, não obstante não ter sido registrada, foi ensejada e contestada pelo mesmo centro de interesses. Ainda que tenha sido a demanda ajuizada por uma condômina que posteriormente se instalou no edifício, na ação não pleiteava a demandante direito próprio, mas agia em legitimação extraordinária, representando o condomínio em razão inércia da síndica<sup>48</sup>. Portanto, o

<sup>46</sup> SCHREIBER, Anderson. *Op. Cit.* p. 158.

<sup>47</sup> *Ibid.* p. 161.

<sup>48</sup> É o que se extrai da análise dos acórdãos que decidem o caso tanto no âmbito do TJSP quanto no do STJ. SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, 1ª Câmara de Direito Privado. AC 38.012-4/2. Rel. Des. Gildo dos Santos. São Paulo, 16 de junho de 1998; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma. REsp 214.680-SP. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília, 10 de agosto de 1999.

mesmo centro de interesses que ensejou a situação de confiança intentou posteriormente defraudá-la, não sendo necessário, para tanto, o registro para que a eficácia da *suppressio* atuasse de maneira plena.

Sendo a *suppressio* ensejadora de direitos reais, sua registrabilidade, nos termos do art. 172 da Lei de Registros Públicos é impositiva para que possam esses direitos alçar a eficácia mais característica e almejada da realidade: a oponibilidade *erga omnes*. No entanto, faz-se mister analisar se a estrutura do sistema registral imobiliário brasileiro detém um arcabouço normativo suficientemente amplo para albergar o instituto da *suppressio* em suas duas facetas da intervenção exclusiva na dinâmica ou também interveniente na estática dos direitos reais.

Teleologicamente, seria uma contradição sistemática reconhecer que, mesmo com a vibrante atuação jurisprudencial e com as ponderáveis razões aqui explicitadas para se considerar válida a atuação da *suppressio* figurando como uma nova e relevante fonte de direitos reais típicos e atípicos, não houvesse base positiva para inscrevê-la no fólio real. Não haveria sentido em uma limitação desta natureza, tendo em vista ser a finalidade do registro imobiliário a publicidade dos direitos inerentes aos imóveis<sup>49</sup>, especialmente dos direitos reais, devendo ela, conforme Serpa Lopes, “ministrar todo o aspecto jurídico da propriedade, isto é, a nomenclatura completa de todos os direitos que podem gravar o imóvel, um sistema permitindo saber a cada momento a extensão destes direitos, seu titular, qual o título de transmissão que obtiveram”<sup>50</sup>. O direito registral, é, portanto, direito adjetivo e instrumental. Seria ilógico que por apego ao formalismo se impedisse que os direitos reais derivados da *suppressio* se revistam da característica mais relevante da realidade. Nada obstante, é necessário buscar no texto da Lei de Registros Públicos alguma base normativa apta a albergar o registro da *suppressio*, seja em um dispositivo de tessitura normativa mais aberta, seja em um esforço interpretativo teleológico-sistemático ampliativo.

O rol de atos registráveis e averbáveis no fólio real é disposto, respectivamente, pelos incisos I e II do art. 167 da Lei de Registros Públicos. Dentre eles, não há menção que sugira a aptidão registral de títulos derivados do atuar das cláusulas gerais. Conforme ressaltado quando do diagnóstico jurisprudencial, essa interpenetração entre direitos reais

<sup>49</sup> BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos*. Vol. II. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 381.

<sup>50</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Op. Cit.* pp. 141-142.

e *suppressio* é a colisão de dois mundos não adaptados para intervirem um sobre o outro. Nada obstante, é possível identificar dentre os incisos um que deteria abertura suficiente na tessitura normativa para abarcar o fenômeno, trata-se da alínea 12 do inciso II do art. 167, o qual dispõe caber averbação: “das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados”. Tem-se a consciência que esta proposta de interpretação muito se distancia da *mens legislatoris* e, por uma análise do sistema da Lei de Registros Públicos, dificilmente se coaduna com a própria *mens legis*. Inicialmente, por se tratar de hipótese de averbação a qual, em teoria, seria destinada a “fazer constar instrumentos, circunstâncias ou elementos que elucidem, modifiquem ou restrinjam os registros imobiliários, quer em relação à coisa, quer em relação aos titulares de direitos”<sup>51</sup>. Percebe-se, no entanto, pela análise até então empreendida que a *suppressio* pode atuar de maneira muito mais abrangente, interferindo no cerne da própria estrutura dos direitos reais. Adequada, seria, portanto, sua inscrição na modalidade registro, e não como mera averbação.

Uma alternativa mais adequada seria a de assentar a base normativa para a registrabilidade da *suppressio* na própria teleologia do registro imobiliário e na sistemática da Lei de Registros Públicos. Nada obstante a lei não com uma *fattispecie* específica, a doutrina registral mais atual tem reconhecido com argumentos convincentes calcados na instrumentalidade do direito registral que o referido rol não seria taxativo. Nesse sentido, por exemplo, é clara a posição de Ricardo Dip<sup>52</sup>. Corroboram esse argumento o disposto no art. 172 da Lei de Registro Públicos, o qual impõe a necessidade de registro declaratório para a eficácia em relação a terceiros de direitos reais constituídos pelo cumprimento de pressupostos legais, e também o disposto no art. 246, que determina que “[a]lém dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”. Essa posição já encontra respaldo na jurisprudência. É o que se extrai do consignado na decisão do REsp 1.161.300-SC<sup>53</sup>, que, com fundamento na teleologia do sistema registral e no permissivo do art. 246 da Lei de Registros Públicos, recha-

<sup>51</sup> BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Op. Cit.* p. 667

<sup>52</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. Cit.* p. 37.

<sup>53</sup> Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2ª Turma. REsp 1.161.300 – SC. Rel. Min. Herman Benjamin. Brasília, 22 de fevereiro de 2011. p. 10.

çou a argumentação segundo a qual seria o rol do art. 167 taxativo. A *suppressio*, portanto, em consonância com essa compreensão instrumental dos registros públicos comungada pela doutrina e jurisprudência, e que neste trabalho se entende por mais adequada, poderia ser registrada sem que entraves formalistas se opusessem à sua inclusão no fôlio real.

Por fim, é preciso ressaltar que, lembrando atuar a *suppressio* de duas diferentes formas, é necessário que a inscrição na matrícula do imóvel em questão leve em conta as especificidades do caso. Atuando a *suppressio* tão somente no âmbito da dinâmica, basta escriturá-la como título, descrevendo-se a modificação operada. Exemplificativamente, no caso da Quitinete em Edifício Comercial, tem-se uma alteração da destinação condominial tendo por título a *suppressio*. No entanto, quando sua atuação intervir tanto na dinâmica quanto na estática, serão constituídos direitos reais atípicos e a inscrição destes no fôlio real demanda maior atenção pois, para que se desempenhe com satisfatoriedade a função de dar publicidade, é necessário que se consigne no registro de maneira pormenorizada o conteúdo do direito real atípico constituído no caso. Basta, no entanto, mesmo para esta questão tão nova, ter em mente as finalidades do registro imobiliário, identificadas por Serpa Lopes, ainda sob a vigência da norma registral de 1939 (Decreto nº 4.857/39), devendo este constituir “um sistema permitindo saber a cada momento a extensão dêstes direitos, seu titular, qual o título de transmissão que obtiveram”<sup>54</sup>.

## CONCLUSÃO

De todo o exposto é possível concluir que o estranhamento inicial que pode provocar a aplicação jurisprudencial da *suppressio* ao âmbito dos direitos reais, naturalizada desde o precedente do REsp 214.680-SP, de 1999, se justifica, mas não se sustenta em face de uma análise pormenorizada. De fato, a categoria dos direitos reais, voltada à estabilidade e à segurança da situação proprietária, pode, a um primeiro momento, parecer incompatível com a estruturação da *suppressio*, instituto representativo da dinamicidade típica dos direitos obrigacionais. Sua incidência gera inovações que inquietam os espíritos mais tradicionalistas, pois acarretam consequências incomuns, como a constituição de direitos reais fora do clássico rol do art. 1.225 do Código Civil e a

<sup>54</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Op. Cit.* p. 142.

ainda mais insólita constituição de direito reais atípicos, constituídos *ad hoc* para a proteção no caso concreto da confiança do beneficiário da *suppressio*.

Os óbices que parecem se levantar com maior vigor são o clássico princípio do *numerus clausus* e as questões subjacentes ao registro dos direitos reais imobiliários. Quanto ao primeiro, indo-se a fundo em seu fundamento, verifica-se que não se sustenta a objeção, tendo em vista ser o princípio um mecanismo de limitação da autonomia privada, a qual não está em questão na estrutura da *suppressio*, instituto que atua de forma heterônoma com fundamento direto na lei – especificamente no art. 187 do Código Civil. Quanto ao segundo, a objeção também se afasta, tendo em vista a compreensão instrumental do sistema registral que deve servir como fiel repositório das situações jurídicas dos imóveis neles inscritos.

A função das cláusulas gerais, como a do art. 187 do Código Civil, base positiva da *suppressio*, é justamente o temperamento dos institutos cuja aplicação inflexível leva a grave injustiças, não se coadunando com a teleologia do sistema do Direito Civil. Havendo, portanto, a devida compreensão dos efeitos e pressupostos e respeitados os princípios característicos do ramo, não há por que negar aos direitos reais o atuar arejador da *suppressio*.

A ressalva que se faz, no entanto, deve ser observada e merece ser repisada. Ainda que aplicável, a *suppressio* deve respeitar as regras típicas do ramo do direito sobre o qual incide. As formalidades inerentes ao registro e eficácia *erga omnes* dos direitos reais constituídos pela *suppressio* devem ser observadas sob pena de, na busca da tutela da confiança do beneficiário da *suppressio*, se vulnerar outra importante estrutura de proteção da confiança – entendida no sentido sociológico amplo que lhe atribui Luhmann como fator de redução da complexidade social – que representa o sistema registral e a estabilidade das situações proprietárias.

## REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, José de Oliveira. *A Tipicidade dos Direitos Reais*. Lisboa: Petrony, 1968.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil*. Reais. 4ª ed., reimpressão.

Coimbra: Coimbra Editora LTDA, 1987.

BARASSI, Lodovico. *I Diritti Reali nel Nuovo Codice Civile*. Milão: Giuffrè, 1943.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos*. Vol. II. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*: comentado por Clóvis Beviláqua. Vol. I. Ed. histórica, 4ª tiragem. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1979.

CORDEIRO, António Menezes. *Da Boa Fé no Direito Civil*. 2ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2001.

DICKSTEIN, Marcelo. *A Boa-fé Objetiva na Modificação Tácita da Relação Jurídica: suppressio e surrectio*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

DIP, Ricardo Henry Marques. São Taxativos os Atos Registráveis? *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 22, n. 47, p. 34-37, jul./dez. 1999.

FONSECA, Arnaldo Medeiros da. Direitos Reais. In: SANTOS, J. M. de Carvalho et al. *Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro*. Vol. XVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1947.

GATTI, Edmundo; ALTERINI, Jorge H. *El Derecho Real*: elementos para una teoría general. Reimpressão. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1993.

GOMES, Elena de Carvalho. Revisitando a Verwirkung. In: GOMES, Elena de Carvalho; MARX NETO, Edgard Audomar; FÊRES, Marcelo Andrade (Orgs.). *Estudos de Direito Privado: liber amicorum* para João Baptista Villela. Belo Horizonte: D'Plácido, 2017.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 10ª ed, 5ª Tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

KANT, Emmanuel. *Éléments Métaphysiques de Doctrine du Droit*: première partie de la Métaphysique des mœurs. Trad. Jules Barni. Paris: Auguste Durand, 1853.

LARENZ, Karl. *Metodologia da Ciência do Direito*. 4ª ed. Trad. José Lamego. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2005.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. II. Rio

de Janeiro: Freitas Bastos, 1955.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Vol. VI, Direito das Coisas. 3ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964.

LUHMANN, Niklas. *Confianza*. Trad. Amada Flores. Rubí (Barcelona): Anthropos Editorial, 2005.

MARTINS, Guilherme Magalhães. A função de controle da boa-fé objetiva e o retardamento desleal no exercício de direitos patrimoniais (*suppressio*). *Civilística.com*, Rio de Janeiro, ano 2, nº 4, outubro-dezembro de 2013.

MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-Fé no Direito Privado*: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015.

NEVES, Julio Gonzaga Andrade. *A Suppressio (Verwirkung) no Direito Civil*. São Paulo: Almedina, 2016.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. I. Ed. fac-símilar. Prefácio de Sálvio de Figueiredo. Brasília: Senado Federal; Superior Tribunal de Justiça, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. Vol. V. 28ª ed., 4ª tiragem. São Paulo: Saraiva, 2007.

SCHREIBER, Anderson. *A Proibição do Comportamento Contraditório*: tutela da confiança e *venire contra factum proprium*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

XAVIER, José Tadeu Neves. A Aplicação da Suppressio (Verwirkung) no Âmbito das Relações Privadas. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBD Civ, Belo Horizonte, vol. 13, pp. 61-91, jul./set. 2017.