

TRANSFERÊNCIA DA POSSE MEDIANTE INSTRUMENTO PÚBLICO

*Gilson Fonseca

**Rita Cristina Sampaio Ribeiro Campos

Palavras-chave: Escritura pública – Cessão de direitos de posse - Segurança jurídica.

- RESUMO

No ano de 2016 os notários do Estado de Minas gerais foram surpreendidos por uma orientação da Corregedoria de Justiça, no sentido de que não procedam a lavratura de escritura de posse, sob os fundamentos contidos em um parecer elaborado em 2013 e assinado por Juíza Auxiliar da Corregedoria, no qual se concluiu pela impossibilidade de lavratura de escritura de cessão de posse¹. Existe entendimento de que até hoje tem prevalecido tal proibição, impedindo os notários de lavrar referidas escrituras.

O presente trabalho visa analisar tal questão, com vistas a demonstrar sua injuridicidade e firmar importância do instrumento público como meio de publicidade, autenticidade e segurança jurídica dos negócios jurídicos envolvendo a posse, uma vez que referido instrumento é determinante, p. ex., para fixar a data da posse, para evitar possível extravio de documentos de comprobatório, ou isentar o vendedor do pagamento dos impostos como IPTU ou ITR, conforme o caso, já que a posse, em regra é fato gerador de tais impostos, além de outras utilidades.

Assim, pretendemos fazer uma pequena reflexão crítica a respeito do tema, demonstrando a importância do instrumento público e sua importância para a proteção dos negócios jurídicos, de forma especial a cessão de direitos de posse para o caso de transação imobiliária relativa aos bens que o possuidor não tem o título de domínio.

¹ COSTA, Andréa Cristina de Miranda. Processo nº 62.454/2013. 29 jul. 2013.

2. Registramos inicialmente que vamos nos abster de enfrentar os aspectos doutrinários desse milenar instituto, cuja origem, segundo os doutrinadores, remonta à Lei das XII Tábuas, mas que em verdade surgiu nos primórdios da civilização, quando o homem passou a acumular bens, deles se apossando. Nem tampouco discutiremos aqui as teorias da posse, formuladas inicialmente por Savigny (teoria clássica ou subjetiva), secundado por Rudolf Von Jhering com sua teoria objetiva. Igualmente, não abordaremos a teoria sociológica de Saleilles, que aborda a função social da posse e da propriedade. Para nós o que importa, para o presente trabalho, é o fato incontestável de que a posse é um direito autônomo em relação à propriedade, podendo inclusive ser transferida onerosamente ou não, o que é suficiente para o desenvolvimento do nosso raciocínio e conclusão no presente trabalho.

3. Propriedade e posse não se confundem, sendo direitos autônomos, que se fundem quando o possuidor é também o proprietário. Não estão elas necessariamente num mesmo plano, embora não reste a menor dúvida de que possuam elementos comuns, como v. g. a submissão da coisa à vontade da pessoa. A posse é um dos atributos da propriedade, mas nem por isso deve ser considerada como simples fato inerente ao direito de propriedade, já que o direito a ela relativo é sem sombra de dúvida um direito autônomo.

Dessa forma, sendo coisas distintas, não de ser tratadas de formas distintas, o que significa dizer que os requisitos necessários para a lavratura de uma escritura pública de compra e venda de imóvel não serão os mesmos exigidos para a lavratura de uma escritura pública de cessão de direitos de posse, embora possuam elementos comuns.

A posse é um “estado de aparência” – existem até alguns que a têm como direito real -, porém com proteção jurídica proporcionada via ações possessórias, constituindo-se um direito com expressão econômica, sem caráter personalíssimo, que pode ser

oposto contra todos, sendo, dessa forma, plenamente transmissível, podendo inclusive ser somada à posse de outro, para fins de usucapião. E como tal, parece-nos não haver dúvida de que pode ser transmitida via escritura pública, podendo seu valor ser estimado pecuniariamente, ou seja, pode ser avaliada em dinheiro. Indubitavelmente ela tem valor econômico, e, dessa forma, é passível de transferência de forma gratuita ou a título oneroso.

4. Parece-nos que a cessão ou transferência da posse é um ato que pode ser realizado por vários modos, como v.g. transferência pura e simples, verbalmente, sem qualquer documento, ou transferência por forma escrita, mediante declaração particular unilateral, na qual alguém declara ter transferido a posse a outrem, ou por contrato particular de cessão e transferência de posse; ou por declaração pública unilateral, na qual o possuidor declara ter transmitido a posse a alguém; ou por escritura pública, onerosa ou não, de cessão e transferência da posse, ou *mortis causa*, quando o possuidor falece deixando tal direito para seus sucessores, que obrigatoriamente terão de levar tal bem a inventário.

Aquele que tem a posse, adquirida mediante escritura pública, tem como defendê-la (em caso esbulho) ou utilizá-la (p. ex. na usucapião) com muito mais autoridade, pois estará protegido por um instrumento público que carrega consigo a fé pública do notário quanto ao que nele foi declarado pelas partes.

Não há, também, qualquer dúvida no sentido de que o direito de posse é extremamente relevante, em face da realidade que nos cerca, em que grande quantidade de imóveis, às vezes de uma cidade inteira, em face do problema ainda não resolvido da questão fundiária, não tendo os moradores o necessário e tão almejado título de domínio do bem onde estabeleceram sua moradia, sua indústria, seu comércio ou outra atividade. Diante de tal cenário, para o qual a legislação e o intérprete não podem fechar os olhos, é preciso buscar mecanismos que possam dar mais transparência e mais segurança às transações envolvendo a transferência da posse desses bens, o que, pensamos, só poderá

ser efetivamente minorado com a utilização da escritura pública, lavrada por quem tem fé pública e que dá publicidade e garantia ao ato, dentre tantas outras proteções.

5. A escritura pública, por força da lei, tem presunção de veracidade, ou seja, faz prova não só de sua formação, mas também dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença (Código de Processo Civil, art. 405), fazendo inclusive prova plena do que nela se contém e, embora a fé pública não abranja, obviamente, a veracidade das declarações das partes, torna certa a existência das declarações dos figurantes do negócio, realizadas perante o oficial, como se tem decidido, ganhando, por isso, maior relevo o ato.

Ademais, a escritura pública é documento autêntico por natureza, porque lavrado por tabelião, o que demonstra a importância da lavratura do ato de venda ou cessão por meio de escritura pública, para prova do direito de posse perante o cedente e terceiros.

Na doutrina, a possibilidade de utilização do instrumento público no negócio jurídico relativo à transferência de posse é defendida por doutrinadores de escol.

Começemos por Joel Dias de Figueiredo Jr:

“*Justo título* há de ser compreendido, antes de mais nada, desvinculado da ideia de “documento”, tendo-se em conta que posse é situação pertencente ao mundo fático, desvinculada, portanto, do mundo jurídico. Assim, a concepção de justo título deve estar ligada àquela causa ou modo de aquisição eficiente da posse (causa possessionis). Todavia, isso não significa que não possa estar representado por um “título” (documento) – escritura pública ou particular (o sublinhado é nosso).”

Outro não é o pensar de Silvio de Salvo Venosa:

“... pode ser obtida por qualquer forma lícita”, inclusive “contrato (inter vivos) na posse do adquirente”, sendo que “Na maioria das vezes, temos um negócio jurídico”, aos quais “Aplicam-se as regras que regem os negócios jurídicos em geral e sua respectiva doutrina (arts. 104 a 114; antigo, arts. 81 a 85).”.

Nesse mesmo sentido é o pensamento de Eliane Tereza Silva de Oliveira Araújo, a seu turno, escreve com propriedade:

“Quando se deseja comprar um imóvel **não** registrado no Cartório de Registro de Imóvel, deve-se lavrar uma ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS DE POSSE, pois o vendedor/cedente detém somente a posse do imóvel, mas não é o proprietário jurídico/legal. O vendedor/cedente cede a posse que lhe pertence ao comprador/cessionário, que a manterá até que possa obter do Poder Judiciário a propriedade plena do imóvel comprado, através de uma AÇÃO DE USUCAPIÃO (art.1.238 a 1.244 do CC).

Não temos receio de afirmar que aquele que tem a posse, adquirida mediante escritura pública, tem como defendê-la (em caso esbulho) ou utilizá-la (p. ex. na usucapião) com muito mais autoridade, pois estará protegido por um instrumento público que carrega consigo a fé pública do notário quanto ao que nele foi declarado pelas partes, e que só poderá ser desfeito mediante prova plena da falsidade da declaração.

6. A Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e Registros (Processo 62454/CAFIS/2013), da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, no parecer acima mencionado², que deu origem à proibição mencionada no início deste trabalho, concluiu que há “impossibilidade de lavratura de escritura pública de cessão de posse”,

² COSTA, Andréa Cristina de Miranda. Processo nº 62.454/2013. 29 jul. 2013.

entendendo que, para se lavrar uma escritura pública, deve-se restringir e acompanhar todos os dispositivos da Lei 7.433/85 e do Dec. 93240/86 e, não havendo como cumpri-los integralmente, a transferência da posse mediante escritura pública é proibida. Afirmou-se, também, que escritura poderá passar a falsa ideia de titularização do comprador e que poderá agravar a questão fundiária e fomentar litígios.

7. Tal entendimento, contudo, malgrado o respeito devotado à parecerista, não encontra agasalho no direito brasileiro, que não proíbe a realização do aludido ato, tendo as partes interessadas a faculdade de utilização, ou não, do instrumento público, sendo elas as únicas senhoras da decisão de opção pelo ato notarial.

Pode haver interesse das partes, ou de apenas uma delas, com a concordância da outra, em registrar o negócio (cessão da posse) nas notas públicas, seja como forma de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia ao ato, seja para fixar documentalmente a data aquisição da sua posse, seja para evitar possível extravio de documentos, seja para isentar o vendedor de, por exemplo, ser obrigado ao pagamento de um imposto, pois a posse pode gerar obrigação de pagamento de tributos (p. ex. IPTU ou do ITR) e quem a transfere pode se ver livre de tal obrigação.

Não há que se confundir o gênero “escritura pública”, com uma espécie de “escritura pública”. Escritura pública, como se sabe, é gênero da qual as demais são espécie: escritura de compra e venda de imóvel é espécie do gênero escritura pública.

Por escritura pública deve-se entender o ato lavrado por tabelião em notas, em língua nacional, contendo os requisitos objetivos e subjetivos, dentre os quais uma ou várias declarações de vontades, podendo elas ser unilaterais (p. ex. declaração de ciência de fato, reconhecimento de paternidade etc.) ou bilaterais (p. ex. compra e venda, permuta, divisão amigável de imóvel etc.).

Definindo escritura pública ensina o Des. Marcelo Rodrigues:

A escritura pública é o instrumento notarial dotado de fé pública e força probante plena em que são acolhidas declarações sobre atos jurídicos ou declarações de vontade inerentes a negócios jurídicos para as quais os participantes devam ou queiram (o sublinhado é nosso) dar essa forma legal (art. 215, caput, CC/02).

Analisando tal definição pode-se afirmar que o ilustre jurista entende que em alguns casos o instrumento público não é necessário, mas a parte, querendo, pode adotá-lo, como se dá no caso da transferência da posse.

Como já dissemos, a cessão de posse é uma cessão de direitos de algo com expressão econômica (posse). E não há proibição legal a que se ceda qualquer direito por meio de escritura pública, pois “ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer senão em virtude de lei” (CF, art. 5.º, II). O fato de não haver obrigação de que a cessão de determinados direitos seja feita por meio de escritura pública, por certo não quer dizer que não se pode realizar a transferência da posse por meio de escritura pública, embora a parte não necessite de sua utilização, se optar por outra forma de documentar a aquisição de posse por ela realizada.

Com efeito, estabelece o art. 104, III, do Código Civil:

“Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

[...]

III – forma prescrita ou não defesa em lei.”

Dessa forma, deve ser entendido que, em se tratando de escritura de compra e venda de imóvel, adotar-se-á, na realização do ato, a primeira parte do dispositivo, isto é, observar-se-á a forma prescrita em lei, lavrando-se o ato com os requisitos estabelecidos para ela. Se, todavia, for mera cessão de direitos de posse, mesmo que de imóvel, a escritura pública será lavrada sem os requisitos integrais da compra e venda, posto que de compra e venda de imóvel não se trate e não há proibição legal de se celebrar escritura pública para transferência de direitos, seja de que natureza for.

A lavratura da escritura está, pois, plenamente amparada pelo artigo 215, do Código Civil, devendo conter os requisitos nele elencados, mais os que forem especificamente exigidos pela legislação suplementar (p. ex. comprovação do pagamento dos impostos).

O fato de o cedente não possuir título imobiliário do bem cuja posse é cedida não é razão para se impedir o registro da transação nas notas públicas. Mesmo porque se ele tivesse o título poderia alienar a propriedade por meio da compra e venda, não havendo razão para a cessão apenas da posse.

Parece-nos claro, pela evidência, que o possuidor não terá como apresentar certidão do registro imobiliário. Nem se há de exigir dele tal apresentação, pois ele não está transmitindo a propriedade do bem, resumindo-se o negócio à transferência de uma posse, que um dia poderá se transformar em propriedade, o que não quer dizer que isso necessariamente irá ocorrer. Esse documento, pois, só é imprescindível para a lavratura de escritura pública, quando se tratar de transferência de domínio de bem imóvel, nunca para a transferência de direitos relativos apenas a posse.

A escritura pública, muitas vezes, é elemento de capital importância para o possuidor, visto que ela poderá servir de prova, p. ex., em embargos de terceiro contra penhora em execução movida contra o antigo possuidor/cedente, que transferiu a posse antes do ajuizamento da execução, como já decidiu o colendo Superior Tribunal de

Justiça, ou poderá impedir que alguém seja compelido a pagar encargos de condomínio depois de ter cedido a posse de uma unidade autônoma, como tem decidido o mesmo Superior Tribunal de Justiça.

8. O argumento de que a lavratura de escritura pública de cessão de posse não geraria a eficácia desejada pelas partes, podendo ensejar a “falsa ideia” de o outorgado ter-se titularizado no imóvel, não nos parece válido, mesmo porque totalmente falsa a afirmação nela contida.

Quem compra um imóvel normalmente o faz para receber a escritura pública de compra e venda do bem, tendo em vista a certeza do registro do título no registro imobiliário e, com isso, a obtenção do domínio, que por sua vez lhe garantirá o direito de usar, gozar e dispor do bem imóvel, bem como reavê-lo de quem injustamente o possua ou detenha (CC, art. 1.228). Todavia, quem adquire apenas a posse do imóvel, sabe que está adquirindo, por meio da escritura pública, que obrigatoriamente é lida para ele, apenas o direito sobre a posse do bem, ou seja o direito de usá-lo, e não a propriedade dele, sabendo, também, que referida escritura não poderá ser levada a registro, tal como consta de cláusula que nela será inserida, cabendo ao oficial esclarecer a parte quanto a isso. Não há, pois, confusão entre tais atos.

Dessa forma, forçoso concluir que negar a possibilidade de utilização do instrumento público para a transferência da posse pode levar a situação absurda, como na hipótese de falecimento de pessoa que tenha direitos possessórios sobre imóvel com valor patrimonial. Vedada a escritura pública para a documentação da posse, impossibilitado estará até mesmo o inventário extrajudicial, eis que ele é feito por meio de escritura pública, o que, convenhamos seria um absurdo, já que os direitos devem ser inventariados, por força do artigo 993, inciso IV, alínea “g”, do Código de Processo Civil, dispositivo esse que estaria assim revogado administrativamente, pois não existe lei que o tenha revogado ou que disponha em sentido contrário. Afinal, como têm decidido os tribunais, “Direitos possessórios, porque protegidos pela ordem jurídica são passíveis de partilha em procedimento de arrolamento.”

A escritura, se formalmente perfeita, é eficaz, sim, porque prova o negócio jurídico celebrado pelas partes e, além disso, poderá, conforme a hipótese, servir de prova em alguma ação, como p. ex. a de usucapião, embora se possa dizer que ela, conforme o caso, não constitui justo título. Afinal, como acentua Rodrigo Lucietto Nicoletto, a posse em certas condições, é “condição de origem, constituição e manutenção de direitos reais. Ao mesmo tempo em que a posse possibilita o nascimento dos direitos reais de gozo através da usucapião para os bens imóveis e da tradição na coisa móvel, ela é condição de manutenção dos direitos reais, sendo percebida nas servidões, na superfície, concessão, no usufruto, uso e habitação, se o beneficiário do direito sobre a coisa não o exercitar em certo tempo”, não havendo razão para se excluir a escritura pública dos modos de sua transmissão.

Vê-se, pois, que a escritura pública de cessão/transferência de posse, não é ato defeso em lei, muito pelo contrário, é autorizado, além de ser documento que dá publicidade, autenticidade e segurança aos negócios jurídicos, representando importante ato de prova para a defesa de direitos, quer para o cedente, quer para o cessionário.

O colendo Superior Tribunal de Justiça, intérprete maior da legislação infraconstitucional, tem reconhecido a validade de “escritura de cessão de posse”, como se vê no acórdão cuja ementa transcrevemos abaixo, no qual confirmou decisão do colendo Tribunal de Justiça do Ceará:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO DE APELAÇÃO. ESCRITURA PUBLICA. DOCUMENTO DOTADO DE FÉ PUBLICA. ART. 215, DO CC. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. A Escritura Pública de Cessão de Posse em conformidade com a legislação civil, é detentora de presunção *juris tantum*. 2. Presentes todos os requisitos contidos no art. 215, como: i) vontade livre e espontânea da partes em celebrar o negócio jurídico (inciso IV); ii) cumprimento das exigências legais e fiscais (inciso V), e iii) documento firmado na presença das partes e demais testemunhas, não há

que se falar em nulidade do negócio jurídico; 3. O prazo prescricional aplicável à pretensão de anular contrato particular de promessa de compra e venda, de natureza pessoal, assim, incidente o art. 177, do Código Civil/1916, é de 20 anos; 4. Decisão mantida; 5. Recurso conhecido e improvido". (ver transcrição no corpo do acórdão do AgRg no Ag. em REsp. Nº 211.968 - CE (2012/0160666-1, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira).

Dessa forma, tanto a posse como a sua transferência através de instrumento público notarial, encontram apoio na lei.

9. É importante ressaltar, também, que, ao contrário do que se possa supor, a lavratura de escritura de cessão de posse não agrava o problema fundiário, como se afirmou no parecer que proibiu a lavratura do ato. O que agrava tal problema é a falta de políticas públicas para solucioná-lo, pois os municípios, de uma maneira geral nada fazem para promover a regularização no âmbito do seu território. Então, na medida em que não existem imóveis regularizados, que permitam a compra e venda da propriedade por meio de escritura pública, mister se faz que exista outra forma que permita às pessoas se documentarem, de forma a garantir a prova da posse de bens que não podem ser levados ao registro imobiliário, especialmente os relativos à moradia, cuja importância tem relevo constitucional.

10. Nem se há de dizer que a permissão de lavratura de escritura pública contribui para a fomentação de litígios, pois isso nos parece um grande equívoco. Primeiro, porque não existe estatística acerca de tal afirmação, de tal modo a comprová-la. Deixar de lavrar a escritura de cessão de posse por certo não prevenirá a ocorrência de litígios, podendo, ao contrário, estimulá-los pela ausência de documentação comprobatória da transferência da posse de uma para outra pessoa, transferência essa que é fato corriqueiro em todo o país, que nenhum parecer ou lei poderão impedir.

Pensamos, com todo o respeito a quem divergir, que impedir as partes de utilizar do instrumento público nas transações que envolvam apenas a posse pode significar

abuso do poder público, ante a inexistência de lei proibitiva da prática do ato e diante da previsão legislativa do seu uso para “prova plena” da manifestação de vontade das partes e dos intervenientes (CC, art. 215), no caso, prova da transferência da posse.

11. Quanto à possibilidade de a escritura pública passar a “falsa ideia” de titularização no imóvel, pelo adquirente do direito, isso também não ocorrerá, desde que cumpridas as formalidades legais pelo oficial, pois a compra e venda de imóvel registrado se distingue muito claramente da mera cessão de posse, cabendo ao oficial certificar-se de que a parte está esclarecida acerca disso no ato da assinatura do instrumento.

Ademais, quem compra um imóvel o faz para receber a escritura pública de compra e venda do bem, tendo em vista a certeza de existência do registro do título na serventia imobiliária e, assim, a obtenção do domínio, que por sua vez lhe garantirá o direito de usar, gozar e dispor do bem imóvel, bem como reavê-lo de quem injustamente o possua ou detenha (CC, art. 1.228). Todavia, quem adquire apenas a posse do imóvel, sabe que está adquirindo, por meio da escritura pública, que obrigatoriamente é lida para ele, apenas a posse do bem, ou seja o direito de usá-lo, e não a propriedade dele, sabendo, também, que referida escritura não poderá ser levada a registro, tal como consta de cláusula que nela será inserida. Não há, pois, confusão entre tais atos.

12. Não se pode deixar de ressaltar, contudo, que o Oficial deverá se cercar de todos os cuidados possíveis ao lavrar uma escritura de cessão de posse, pois, em determinadas circunstâncias, o ato, por força de lei, não pode ser praticado, como p. ex. no caso de posse de cessão de posse originária em que o instrumento público seja utilizado para burlar a lei dos loteamentos, comum nos casos de loteamentos clandestinos. Outro exemplo, dentre outros, seria lavratura de escritura de cessão de posse de imóvel sujeito a inventário, sem autorização judicial, dada a ineficácia da cessão (CC, art. 1.793, § 3.º).

13. Ante o argumentos acima, pensamos, com todo o respeito a quem divergir, que impedir as partes de utilizar do instrumento público nas transações que envolvam apenas a posse pode significar abuso do poder público, ante a inexistência de lei proibitiva da prática do ato e diante da previsão legislativa do seu uso para “prova plena” da manifestação de vontade das partes e dos intervenientes (CC, art. 215), no caso, prova da transferência da posse, cabendo registrar que o colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece a validade da escritura pública de cessão de posse, atribuindo-lhe valor probante *juris tantum*

13. Concluímos, pois, que a escritura pública de venda, doação ou cessão de posse, não é ato defeso em lei. Muito pelo contrário, é autorizado, constituindo sua utilização uma faculdade do interessado, além de ser importante documento público, que dá publicidade, autenticidade e segurança aos negócios jurídicos e de constituir importante ato de prova para a defesa de direitos, quer para o cedente, quer para o cessionário.

14. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Eliane Tereza Silva de Oliveira. “A importância de escritura pública”, in www.portaldeconfins.com.br.

COSTA, Andréa Cristina de Miranda. Ofício nº 4231716/2013, Processo nº 62.454/2013. 29 jul. 2013.

MONTEIRO. Washington de Barros. Curso de Direito Civil. São Paulo. Saraiva, 2009, v. I.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988: 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. Lei 10.406 de 2002. Dispõe sobre Novo código Civil, 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

CABRAL, Antonio da Silva. Cessão de contrato. São Paulo: Saraiva, 1987.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. Saraiva, São Paulo, 1995.

FACHIN, Luiz Edson. A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1988.

FRANÇA, R. Limongi. A posse no código civil. São Paulo: José Bushatsky, 1964.

FIGUEIREDO JR, Joel Dias de. Novo Código Civil Comentado, coordenação Dep. Ricardo Fiúza, Saraiva, São Paulo.

FULGÊNCIO, Tito. Da posse e das ações possessórias. 5. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978, 2 v.

JERINGH, Rudolf Von. A teoria simplificada da posse. São Paulo: José Bushatsky, 1976.

THEODORO JR., Humberto. Posse e propriedade. São Paulo: Editora Universitária de Direito, 1985.

MUKAI, Toshi. O estatuto da cidade. São Paulo: Saraiva, 2001.

NICOLETTO, Rodrigo Lucietto. Função social da posse: efetivando o princípio da dignidade da pessoa humana, <http://www.diritto.it/>

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil. 6. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, v. 4.

RODRIGUES, Manuel. A posse. 3. Ed. Coimbra: Almedina, 1981.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial, Atlas, 2014,p. 298),

VENOSA, Silvo de Salvo, Direito Civil – Direitos reais. São Paulo: Atlas, 2003.

*Gilson Fonseca é Juiz de direito aposentado e advogado

**Rita Cristina Sampaio Ribeiro Campos é Oficiala do Cartório de Registro Civil e Notas de Goiabeira-MG e Pós Graduada em Direito Notarial e Registral