

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO

COMPRE E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO: REQUISITOS, REGISTRO E
A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS

NATÉRCIA ESCOREL CORDEIRO DE CASTRO E SILVA

RIO DE JANEIRO
2016/2º SEMESTRE

NATÉRCIA ESCOREL CORDEIRO DE CASTRO E SILVA

**COMPRE E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO: REQUISITOS, REGISTRO E
A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Guilherme Magalhães Martins, Professor Mestre e Doutor em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.**

**Rio de Janeiro
2016/ 2º Semestre**

CIP - Catalogação na Publicação

EA282c Escorel Cordeiro de Castro, Natércia
 COMPRE E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO:
 REQUISITOS, REGISTRO E A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
 EMPRESAS / Natércia Escorel Cordeiro de Castro. -
 Rio de Janeiro, 2016.
 60 f.

 Orientador: Guilherme Magalhães Martins
 Magalhães Martins.

 Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
 Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
 de Direito, Bacharel em Direito, 2016.

 1. Reserva de Domínio. 2. Registro. 3.
 Recuperação Judicial. I. Magalhães Martins,
 Guilherme Magalhães Martins, orient. II. Título.

NATÉRCIA ESCOREL CORDEIRO DE CASTRO E SILVA

**COMPRE E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO: REQUISITOS, REGISTRO E
A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Guilheme Magalhães Martins, Professor Mestre e Doutor em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.**

Data de Aprovação: __/__/____

Banca Examinadora:

Orientador

Membro da Banca

Membro da Banca

**Rio de Janeiro
2016/ 2º Semestre**

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, Marisa, e ao meu pai, Paulo, pelo apoio constante e incondicional, pelos valores passados à nossa família, por serem os advogados que primeiro me inspiraram a seguir o Direito e por me darem forças para sempre seguir em frente, desde o mais simples obstáculo no início de uma vida escolar, até as dúvidas mais sérias de uma jovem adulta.

Aos meus irmãos Antonia e Jader pelo apoio e motivação, sempre me impulsionando a ser a melhor versão de mim mesma e por dividirem comigo tantos momentos de crescimento pessoal e intelectual.

À minha tia Maria Helena e à minha madrinha Gisela, por serem figuras presentes e imprescindíveis para a minha formação de caráter, e por me apoiarem mesmo sem a obrigação parental.

Aos meus amigos, tanto os da época de colégio quanto às novas amigas que a Faculdade Nacional de Direito me proporcionou, o meu muito obrigada por tanto companheirismo e carinho.

Aos advogados do escritório Varella & Advogados Associados, pelo aprendizado diário, pela motivação, pela paciência, pelo carinho com que me orientam no dia a dia da advocacia e por representarem mais que meros chefes para mim.

Ao meu professor orientador Guilherme Magalhães Martins, pela disponibilidade, pela paciência, pela dedicação ao longo de todo o período de confecção deste trabalho de conclusão de curso e pela compreensão com a correria de um final de graduação.

E, por fim, a todo o corpo docente, funcionários e integrantes da Faculdade Nacional de Direito da universidade Federal do Rio de Janeiro, por cinco anos de dedicação e por representarem a instituição pela qual todos saem apaixonados.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso se propõe à análise da cláusula de reserva de domínio, nos contratos de compra e venda a prazo, com enfoque especial na divergência sobre a necessidade de seu registro para que seja considerada validamente constituída. Em um segundo momento, serão abordados os seus efeitos nos processos de recuperação judicial de empresas, cruzando-se ainda a questão da ausência do seu registro e a manutenção da exclusão do crédito do rol de credores subsumidos aos efeitos da recuperação judicial de empresas. Referido tema, em todas as suas nuances, têm alcançado nova importância no atual cenário econômico-jurídico brasileiro devido ao aumento do número de requerimentos falimentares, em especial de recuperações judiciais. Assim como a inserção da compra e venda com reserva de domínio na legislação nacional decorreu do anterior uso na prática comercial, faz-se essencial que juristas e doutrinadores desenvolvam uma nova abordagem e entendimento sobre o tema para que pontos controversos, especialmente quanto ao seu registro sejam dirimidos. Comumente equipara à alienação fiduciária, a venda com reserva de domínio possui natureza essencial distinta e, por meio do presente trabalho será comprovada essa diferenciação, de modo a demonstrar a manutenção do caráter atual e sua constante utilidade para o desenvolvimento das relações comerciais.

Palavras-chave: Reserva de Domínio; Recuperação Judicial de Empresas; Natureza Jurídica; Registro.

ABSTRACT

The following thesis proposes an analysis of the retention of title clause inserted in the purchase and sales contracts, aiming a specific focus on the divergences regarding the truly need of its registration in order to be validly constituted. After this first approach, its aim will be the analysis of its effects under the hypothesis of a judicial reorganization procedure, also known as a chapter 11 procedure. At this point its intended to cross-examine both matter, being the first its registration and the second its consequences under the effect of a judicial reorganization procedure. The increasing number of judicial reorganization requests presented before state courts all over Brazil, justifies the choice for this matter, hence its study will have a great impact on the understanding of this subject. Considering that before of the insertion of the retention title of clause within Brazilian law it was already applied in commercial transactions, the importance of new approaches and of resetting commonly mistaken aspects of the matter becomes of sole urgency. Therefore, this thesis has as its principal goal setting the boundaries in which the distinction between the retention of title clause and other figures such as the chattel mortgage, allows the resolution of further questionings regarding its use, emphasizing how important said clause remains.

Palavras-chave: Retention of title; Judicial Reorganization; Chapter 11; Nature; Registration

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO I: A NATUREZA JURÍDICA DA CLÁUSULA DE RESERVA DE DOMÍNIO	
I.1. Origem	5
I.2. Conceito e Natureza Jurídica	9
I.2.1. Direito real de garantia	10
I.2.2. Cláusula suspensiva e cláusula resolutiva	12
I.2.3. Natureza jurídica.....	13
I.2.4. Diferenças e semelhanças com outros institutos	16
I.2.4.1. Promessa de compra e venda.....	16
I.2.4.2. Retrovenda.....	18
I.2.4.3. Arrendamento Mercantil (Leasing)	19
I.2.4.4. Alienação fiduciária em garantia	20
CAPÍTULO II: O REGISTRO DA COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO	
II.1. Exigibilidade do registro da compra e venda com reserva de domínio.....	22
II.1.1. Os requisitos constitutivos da reserva de domínio	24
II.1.2. O registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio	30
CAPÍTULO III: A RESERVA DE DOMÍNIO E A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS	
III.1. Considerações preliminares sobre a recuperação judicial de empresas.....	30
III.2. Os efeitos do contrato de compra e venda com reserva de domínio na recuperação judicial.....	34
III.3. Influência da ausência de registro da compra e venda com reserva de domínio sob o crédito inserido em recuperação judicial.....	37
CONCLUSÃO	43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	

INTRODUÇÃO

A compra e venda é uma das relações mais comuns na vida em sociedade. A partir da noção de propriedade, não necessariamente em seu sentido jurídico, mas em seu sentido lato, o homem adaptou as relações de troca ao seu cotidiano. Foi natural que o homem percebesse que aquilo que lhe sobrava poderia ser trocado por outros itens que lhe eram necessários.

No início a relação predominante foi a permuta¹ - o escambo - caracterizado pela simples troca de bens, comumente realizada entre conhecidos e, por isso, demandava menos formalidades. Com o avanço das relações comerciais e da circulação de bens, a troca naturalmente evoluiu para atos mais complexos que envolviam a relação direta entre os bens e o seu valor – a compra e venda.

Em sua origem a compra e venda, assim como a permuta, representavam atos imediatos e sem rigidez formal, gerando “contrato translativo imediato da propriedade por operação instantânea”². Ao tempo da Lei das XII Tábuas, no direito romano, o contrato de compra e venda passou a ser contrato formal, sinalagmático, constitutivo de obrigações, tais como a de pagar o preço da venda e a de translação da propriedade vendida³.

Mediante essa transformação a compra e venda assumiu caráter obrigacional, caracterizada por gerar obrigações e não por transferir o direito de propriedade. Esse sistema da compra e venda passou a refletir o instituto moderno existente no ordenamento jurídico brasileiro, o qual vincula a transferência de propriedade móvel à *res traditio*.

De acordo com posição majoritária da doutrina, inclusive do Professor Caio Mário Pereira, a compra e venda no ordenamento brasileiro se caracteriza por dois momentos distintos: (i) ato causal, que gera as obrigações decorrentes da compra e venda; e (ii) ato de transferência, que de fato concretiza a tradição do bem e a transferência de propriedade⁴.

¹ PEREIRA, Caio Mario da Silva, *Instituições de Direito Civil*, Volume III, Ed. Forense, 2004. 145 p.

² PEREIRA, Caio Mario da Silva, *Instituições de Direito Civil*, Volume III, Ed. Forense, 2004. 145 p.

³ CHAMOUN, Ebert, *Instituições de Direito Romano*. Ed. Rio, 1977, 365 p.

⁴ PEREIRA, Caio Mario da Silva, *Instituições de Direito Civil*, Volume III, Ed. Forense, 2004. 145 p.

Considerando-se o objeto do projeto monográfico que será desenvolvido, a compra e venda a que se fará referência é a de bens móveis, cuja transmissão da respectiva propriedade decorre da tradição concreta e real do bem.

Com o desenvolvimento das relações sociais e comerciais ocorreu a gradual evolução dos contratos de compra e venda de bens móveis, com a inclusão de cláusulas e obrigações acessórias para suprir as novas necessidades das relações e, muitas vezes, para conferir maior segurança às partes contratantes.

Entre as diversas formas especiais de venda, a que será abordada no presente trabalho de conclusão de curso será a compra e venda com reserva de domínio. Apesar de existir no ordenamento brasileiro há quase cem anos, a reserva de domínio não é tema pacífico entre os doutrinadores e juristas brasileiros⁵.

A reserva de domínio foi consagrada na legislação brasileira por meio do decreto-lei nº 917 de 24 de outubro de 1890, após o reconhecimento, pelo poder legislativo, de que a prática comercial a adotava independentemente de sua regulamentação.⁶

Desde a sua normatização, a cláusula de reserva de domínio foi amplamente aplicada aos contratos de compra e venda no Brasil, conferindo ao respectivo credor certos privilégios, como, por exemplo a exclusão do crédito de procedimentos falimentares, em tratamento análogo ao conferido à alienação fiduciária em garantia.

A cláusula de reserva de domínio implica em exceção à regra geral da compra e venda de móveis na qual a transferência de propriedade ocorre pela *res traditio*, que será condicionada ao pagamento integral do preço do contrato. Por conferir ao credor uma maior segurança, a reserva de domínio inserida nos contratos de compra e venda é comumente definida como forma de garantia.

Entretanto, como será demonstrado adiante, apesar de a reserva de domínio ser muitas vezes compreendida como forma de garantia em seu sentido lato, e não garantia real

⁵ GOMES, Orlando. *Contratos*. Ed. Forense. 12ª Edição, 308 p.

⁶ CAIXETA, Robson Rafaeli. *Compra e Venda com Reserva de Domínio*. Ed. Habermann.2010.

propriamente dita, a natureza jurídica configura condição suspensiva inserida nos contratos de compra e venda⁷.

O Código Civil de 2002 dirimiu certas dúvidas até então existentes sobre o instituto, como por exemplo sobre seus requisitos de forma. Contudo, sua natureza jurídica ainda é tema controverso e influencia diretamente sua aplicação, interpretação e consequências frente a outros institutos ou situações de cobrança.

Exemplo disso é a controvérsia quanto ao caráter constitutivo do registro da cláusula de reserva de domínio nos contratos de compra e venda. Ou seja, o registro interfere no aperfeiçoamento do contrato? Interfere na persecução do bem, no direito de sequela? O artigo 522 do Código Civil é expresso ao vincular o registro da cláusula de reserva de domínio a sua oponibilidade a terceiros.

Apesar da expressa previsão do referido artigo 522, a ausência de registro dos contratos de compra e venda com reserva de domínio ainda gera discussões quanto a sua exigibilidade. É inegável que a oponibilidade da cláusula de reserva de domínio a terceiros, assim como qualquer outra exceção aos direitos de propriedade, depende da publicidade do ato.

Análogamente, o aperfeiçoamento do contrato de compra e venda com reserva de domínio dispensa o registro para sua constituição e validade entre as partes contratantes. Entretanto, esse entendimento não é pacífico, nem doutrinária, nem jurisprudencialmente. Especialmente quando a ausência de registro envolve situações mais complexas, com mais agentes, em que os limites entre seus efeitos inter-partes e perante a terceiros não se distinguem com clareza.

Para a análise concreta de uma destas situações, o presente estudo abordará a reserva de domínio nos processos falimentares, especialmente no que tange às Recuperações Judiciais.

A notória situação de crise econômica na qual o Brasil se encontra nos últimos anos desencadeou uma escalada nos pedidos de recuperação judicial. O alto índice de recuperações

⁷ ASSIS, Araken. ANDRADRE, Ronaldo Alves de. ALVES, Francisco Glauber Pessoa. *Comentários ao Código Civil Brasileiro*, vol V, Ed. Forense, Rio de Janeiro. 2007. p. 826

judiciais em curso suscitou novos questionamentos sobre o tema, questões que decorrem da prática e da demanda desses processos.

É neste âmbito que se insere o presente estudo sobre a reserva de domínio. De acordo com a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e Recuperação Judicial), o crédito proveniente dos contratos de compra e venda com cláusula de reserva de domínio serão excluídos dos efeitos da recuperação judicial, salvo hipótese em que o credor opte pelo contrário.

O questionamento que se pretende dirimir ao fim do presente trabalho de conclusão de curso é se a ausência de registro do contrato de compra e venda com cláusula de reserva de domínio terá o condão de descaracterizar a reserva de domínio, resultando em inclusão do crédito sob os efeitos da recuperação judicial.

A problemática, portanto, deverá ser analisada a partir da própria compra e venda com reserva de domínio, de modo a abordar tanto as divergências sobre sua natureza jurídica, quanto sua origem na relação contratual em que se insere. Será preciso que se compreenda os desdobramentos do próprio contrato de compra e venda, sobretudo a distinção entre seus dois momentos: **(i)** a criação do vínculo obrigacional entre as partes e **(ii)** os efeitos reais que produzirá⁸.

O estudo analítico-crítico será desenvolvido com enfoque em três pontos controversos sobre o tema que será dividido em três capítulos, respectivamente: **(i)** a natureza jurídica da cláusula de reserva de domínio; **(ii)** a exigibilidade do registro para a constituição da compra e venda com a reserva de domínio; e **(iii)** os efeitos da ausência do registro em um crédito com reserva de domínio inserido em recuperação judicial, inclusive nos contratos de compra e venda sob a regência de legislação estrangeira.

O presente estudo utilizará os posicionamentos defendidos por notórios juristas e doutrinadores do Direito, assim como no acervo jurisprudencial sobre os efeitos do registro de cláusula de reserva de domínio em contratos de compra e venda, especialmente no que tange a sua ausência.

⁸ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. III. Ed. Forense. Ano 2009. P. 146.

CAPÍTULO I - A NATUREZA JURÍDICA DA CLÁUSULA DE RESERVA DE DOMÍNIO

I.1. Origem

Conforme exposto na seção acima, o instituto da compra e venda surgiu lógica e historicamente após a permuta. De certo modo, a compra e venda não deixou de ser troca, passando a ser a troca de bens por um preço pago em pecúnia.⁹

Por esse motivo, no início, a compra e venda era imediata, não exigindo um contrato formal, mas mera *actio* consubstanciada na *traditio* instantânea do bem mediante o recebimento do preço.

Como usualmente ocorre na evolução do Direito, as transformações das relações sociais e comerciais demandaram também a transformação do instituto da compra e venda, que passou a consubstanciar obrigações, nem sempre imediatas, e que gradualmete se tornavam mais complexas.

Ao tempo das XII Tábuas a compra e venda já representava ato complexo, separado em duas fases. Segundo o livro VI da lei das XII Tábuas, a compra e venda só seria aperfeiçoada mediante o pagamento do preço¹⁰, sendo que mesmo com a entrega do bem, a propriedade só seria definitivamente transmitida com o seu pagamento integral.

A percepção da compra e venda como contrato bifásico e a relativização de seus elementos permitiram a previsão das vendas a prazo, alterando o caráter mediato até então conferido ao instituto. Essa alteração é essencial para o surgimento da cláusula de reserva de

⁹ “Dos vários contratos destinados a uma troca, o mais frequente nas relações da vida quotidiana e um dos mais importantes também pela riqueza das normas que o disciplinam, é o de compra e venda. Destina-se este à troca de uma coisa pelo dinheiro, isto é: satisfaz uma das mais elementares e essenciais necessidades da vida e constitui assim uma das mais vulgares causas da aquisição, por modo derivado, tanto da propriedade como, em geral, de qualquer outro direito”. RUGGIERO, Roberto de. *Instituições do Direito Civil*. Ed. Saraiva. 1934. 256p.

¹⁰ ROQUE, Sebastião José. *Lei das Doze Tábuas: O Primeiro Código do Ocidente*. Universo Jurídico, Juiz de Fora, ano XI, 26 de jan. de 2012. Disponível em: <http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/8084/lei_das_doze_tabuas_o_primeiro_codigo_do_ocidente> Acesso em: 13 de nov. de 2016

domínio, que como veremos adiante se assemelha com a noção exposta pelo livro VI das XII Tábuas.

O ordenamento jurídico brasileiro, por sua vez, herda do direito romano as bases da compra e venda. Vejamos o posicionamento de Ebert Chamoun:

“Com efeito, o Direito Civil brasileiro acolheu o sistema da compra e venda chamada obrigatória, que é justamente o sistema romano, e que se caracteriza, em oposição ao regime da compra e venda denominada real, pela circunstância de engendrar obrigações e não se transferir direitos.¹¹”

Portanto, fazendo jus à herança do direito romano, o direito brasileiro incorporou o entendimento de que os contratos de compra e venda não produzem, por si só, efeitos transláticos, servindo apenas como título de aquisição de propriedade, com natureza obrigacional.

Tratando-se bens móveis, os efeitos transláticos serão concretizados pela efetiva tradição do bem, não bastando a mera celebração do negócio jurídico da compra e venda¹². Assim, “*com a entrega do bem móvel ao accipens (adquirente), o direito obrigacional deste converte-se em direito real, a teor do art. 1.226 do Código Civil*”¹³.

A cláusula de reserva de domínio inserida nos contratos de compra e venda de bens móveis, surge como exceção ao efeito translático da tradição do bem. Sua função, a princípio se reveste de caráter econômico, pois permite o uso e a posse do bem, sem que a propriedade tenha sido de fato transferida ao comprador. A transferência da propriedade estará condicionado ao pagamento integral do preço do contrato de compra e venda.

O surgimento da cláusula de da reserva de domínio é de difícil precisão, mas grande parte dos autores se referem ao direito romano como seu precursor, mesmo que não haja registros que façam referência expressa ao *pactum reservati dominii*.

¹¹ CHAMOUN, Ebert, *Instituições de Direito Romano*. Ed. Rio, 1977, 365 p.

¹² ROSENVALD, Nelson. FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*. Ed. Jus Podium. Volume 5. 2013. “Na passagem da propriedade móvel exige-se um sinal ostensivo e visível a todos os membros da coletividade acerca da efetiva consolidação da propriedade em um novo titular. **Por isto o acerto do legislador ao precisar que a transferência da coisa móvel não resultará da mera concretização do negócio jurídico** (art. 1267, *caput*, do CC)”.

¹³ ROSENVALD, Nelson. FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*. Ed. Jus Podium. Volume 5. 2013

Outros juristas, como Pontes de Miranda, apontam como o início da reserva de domínio os primeiros estudos desenvolvidos por teóricos europeus, impulsionados pelo avanço do capitalismo e das relações de consumo, sendo que somente ao final do século XIX as primeiras normas regulamentando a reserva de domínio foram editadas¹⁴.

No Brasil, a reforma do Código Comercial feita pelo Decreto-lei nº 917, de 24 de outubro de 1890 foi a primeira norma a dispor acerca da reserva de domínio. Ao regular o regime falimentar, referido decreto fazia mera menção aos créditos derivados de vendas com reserva de domínio, em exceção similar à que hoje existe na Lei nº 11.101/2005.

Em nova reforma do regime falimentar a reserva de domínio recebe maior destaque:

“Art. 76. São credores reivindicantes, quer tenham ação real ou reipersecutória, quer não, propriedade plena ou *jus in re*: (...)
h) o vendedor depois da entrega da coisa vendida a crédito, si reservou a propriedade até o pagamento ou si, a venda a crédito, foi induzido por dolo do comprador.”.

Somente no Decreto-lei nº 869, de 19 de novembro de 1938, que trata sobre os crimes contra a economia popular, foi prevista, pela primeira vez, a venda com reserva de domínio por seu nome *jure* em legislação brasileira. Todavia o artigo em que estava inserida não apresentava uma definição, mas somente a citava como crime contra a economia popular.

¹⁴ *Comentários ao Código de Processo Civil – Tomo XV – 3ª Edição – Ed. Forense. 2008. p. 140/141. – “Nos inícios do capitalismo industrial, fecundo, empreendedor, dos primeiros decênios do século XIX, o que importava era criar, romper obscuridades, produzir, e as invenções serviam a isso, dando-nos, ao lado de homens como James Watt, Stephenson e outros, até Liebig e Bunsen e as grandes descobertas químicas, Arkwright e Cartwright, Werner Siemens (antes do “von”), Friedrich Krupp, Matthias Stinnes e o Comodoro Vanderbilt. Aumentou-se a capacidade aquisitiva do mundo ocidental e a população europeia e atlântica teve surto que nunca, antes, teria sido possível. Antes, capitalismo quisera vender os seus produtos sem aumentar o nível de vida, e começou a ser arriscado vender a prazo. Assunto que era conteúdo de notas de livro, ou de artigos de revistas, passou a interessar aos juristas a ponto de surgirem dissertações, como a J.B. Friese (*De pacto dominium in emtione esque ad pretii solutionem reservante*, Ienae, 1706) e ade Schneider (*Disseratem de Validitate et effectu reservationis dominii et hypothecae in securitatem residui pretii*, Goettingae, 1753) a de F. Goessel (*De vi reservati dominii et hypothecae in re vendita*, Col. 1793), a de Fetzer (...) somente oito, em 1868. Em vez do interesse jurídico de dissertações acadêmicas, quando o Estado sentiu as primeiras inadaptações do direito à economia, tentou estatalizações (tendo sido Bismarck quem fez a primeira), e o capitalismo da segunda geração prosseguia, apenas menos eficiente, na política de mudar as condições em torno. Ao tempo da dissertação de E. Torsch (1875), sobre *Der pactum reservati dominii*, o interesse era mais do que acadêmico. Porém, **só ao começo da terceira geração do capitalismo contemporâneo - depois, necessariamente, de se haver completado a emancipação da burguesia e de se ter passado a curso de 1871-1873 -, foram publicadas leis de venda com reserva de domínio, de inspiração extranacional, quaisquer que fossem os países.**”*

“Art. 3º **São ainda crimes contra a economia popular**, sua guarda e seu emprego:
(...)
IV, violar contrato de venda a prestações, fraudando sorteios ou deixando de entregar a coisa vendida, sem devolução das prestações pagas, ou descontar destas, **nas vendas com reserva de domínio**, quando o contrato for rescindido por culpa do comprador, quantia maior do que a correspondente à depreciação do objeto;
(...)
Pena: prisão celular de 6 meses a 2 anos e multa de 2:00\$000 a 10:000\$000.”

Desde então a cláusula de reserva de domínio foi ainda prevista pelo Decreto-lei nº 1.027, de 02 de janeiro de 1939, o qual previa a necessidade de seu registro para assegurar a validade contra terceiros; pelo Código de Processo Civil de 1939 (Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939); pelo Código de Processo Civil de 1973 (Decreto-lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973) e, finalmente, pelo Código Civil em vigência (Decreto-lei nº 10.402, de 10 de janeiro de 2002). Ressalta-se que a regulamentação da reserva de domínio prevista pelo Código de Processo Civil não foi mantida pelo novo Código, cuja vigência se iniciou em 18 de março de 2016.

Por sua vez, a sua inserção no Código Civil de 2002 dirimiu diversas dúvidas quanto ao seu conceito e quanto às suas formalidades, como por exemplo a sua limitação aos contratos de compra e venda de bens móveis, assim como reiteirou a previsão de seu registro como formalidade necessária para assegurar eficácia erga omnes, conforme previa o Decreto-lei nº 1.027/39.

Curiosamente, o Código de Processo Civil em vigência (Decreto-lei nº 13.105, de 16 de março de 2015) não trata sobre a reserva de domínio. Em sentido contrário ao Código de Processo anterior, que previa as formas de cobrança judicial que poderiam ser executadas quando a dívida fosse representada por contrato de compra e venda com reserva de domínio, prevendo, inclusive a possibilidade de seu protesto.

Desse modo, o *pactum reservati domini* atualmente é expressamente regulado pelo Código Civil Brasileiro, que, no entanto, manteve certas lacunas sobre sua natureza jurídica e, consequentemente sobre a sua aplicação. O pacto de reserva de domínio, apesar da origem longínqua, é amplamente utilizado nas relações comerciais nacionais e internacionais na atualidade, de modo que a discussão sobre sua natureza se renova e se torna, cada vez mais relevante.

I.2. Conceito e natureza jurídica

A previsão expressa da venda com reserva de domínio no Código Civil de 2002 dirimiu certas divergências que existiam sobre o tema, entre elas parte de seu conceito. O artigo 521 do Código Civil delimita a aplicação da reserva de domínio às vendas **de bens móveis**, passíveis de individualização, nas quais o vendedor poderá reservar para si a propriedade do bem até que o preço da venda seja integralmente pago.

Anteriormente à determinação expressa do Código Civil, existiam divergências sobre a sua aplicação às relações de compra e venda de bens imóveis, apesar de tal posicionamento representar parte minoritária da doutrina¹⁵. Parte dos juristas demonstravam resistência em flexibilizar o artigo 620 do Código Civil de 1916¹⁶, que previa expressamente a transmissão da propriedade de bens móveis mediante a sua tradição.¹⁷

Mesmo antes da pacificação sobre o tema, célebres autores reiteravam o melhor entendimento de que a venda com reserva de domínio representava contrariedade à venda de bem imóveis, entre eles Serpa Lopes que defendia:

“A propriedade mobiliária, já que se trata de uma forma de compra e venda injustável à propriedade imobiliária, sobretudo nos países em que a transcrição imobiliária tem valor constitutivo, é a que mais necessita de uma garantia, no caso das vendas à prestação, e essa garantia a realiza perfeitamente o contrato de compra e venda com reserva de domínio”.¹⁸

A pacificação sobre a aplicação da cláusula de reserva de domínio restrita aos contratos de compra e venda de bens móveis, foi, portanto, importante marco para o instituto.

A definição que passou a ser conferida à reserva de domínio foi a de que se trata de cláusula inserida nos contratos de compra e venda a prazo de bens móveis e passíveis de

¹⁵ AZULAY, Fortunato. *A teoria do contrato de compra e venda condicional e a reserva de domínio*. Ed. Do Autor. 1945. 173p.

¹⁶ “Art. 620. O domínio das coisas não se transfere pelos contratos antes da tradição. Mas esta se subentende, quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório.” <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70309/704509.pdf?sequence=2>>

¹⁷ BULGARELLI, Waldirio. *Contratos Mercantis*. Ed. Atlas Jurídico. 2001. 208p.

¹⁸ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil - fontes das obrigações: contratos*. Volume III. Ed. Freitas Bastos. 1984. 365p.

individualização, gerando a transmissão da posse direta ao comprador, restando a propriedade e a posse indireta reservadas ao vendedor.

Seria ideal eleger uma definição preferida entre as diversas propostas pelos autores que se propuseram a escrever sobre o tema. Entretanto, apesar da maior delimitação conferida pela inserção no Código Civil, ainda são díspares os termos utilizados entre os autores para se referir à reserva de domínio.

A título de exemplo, Serpa Lopes se refere à ela como “*condição imposta aos contratos de compra e venda a termo, cujo efeito é o de suspender a sua execução, até o final pagamento*”¹⁹, Fábio Ulhoa Coelho a define como “*cláusula de garantia, em que o vendedor continua a titularizar a propriedade da coisa, que adquire viés resolúvel, enquanto o comprador exerce desde logo a posse*”²⁰, para Silvio Venosa trata-se de “*pacto adjeto muito empregado em passado recente, para vendas a prazo, com a difusão das vendas a prestação*”²¹.

Percebe-se que a natureza jurídica da reserva de domínio não é unânime entre a doutrina brasileira, para alguns é pacto adjeto, para outros, cláusula, e, ainda, entre aqueles que a estipulam como cláusula, encontraremos divergências entre cláusula de garantia, cláusula suspensiva ou cláusula resolutiva.

No intuito de se definir a natureza jurídica da reserva de domínio, cumpre esmiuçar e diferenciar tais nomenclaturas, a fim de eleger a que seria mais apropriada para se referir à reserva de domínio. Inicialmente trataremos da referência à cláusula de garantia.

I.2.1. Direito Real de Garantia

Parece pouco técnica a definição da reserva de domínio como cláusula de garantia. Se por um lado é inegável que a cláusula confere uma maior segurança à relação entre comprador e vendedor, pois assegura ao vendedor a propriedade do bem até o pagamento integral do preço, por outro não se pode conferir à reserva de domínio a natureza de direito real de garantia.

¹⁹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil* (fontes das obrigações: contratos). Volume III. Ed. Freitas Bastos. 1984. 364p.

²⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil – Contratos*. Ed. Saraiva. 2013. 175p.

²¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil – contratos em espécie*. Ed. Atlas. 2009. 75p.

O direito real de garantia, segundo Silvio Venosa, advém de uma relação jurídica unilateral, constituída exclusivamente em benefício do credor, e que se caracteriza por uma obrigação subjacente à ela, seja real ou fidejussória²². Não é possível a criação de direito real sem que haja previsão legal, e, nesse sentido, o Código Civil de 2002 prevê como formas de direito real de garantia o penhor, a hipoteca e a anticrese, abrangendo-se, ainda, a propriedade fiduciária²³.

Os direitos reais de garantia têm origem no direito romano, no instituto da *fiducia*, e que consistia na alienação do bem ao credor, com condição de retorno ao devedor mediante a extinção da obrigação garantida²⁴. Com o decorrer do tempo os direitos reais de garantia evoluíram e no lugar de compreender a alienação do bem em garantia, passaram a comportar o gravame da garantia sobre o bem, sem que fosse necessária a sua alienação, propriamente dita.

Portanto, para que se constitua um direito real de garantia, é essencial que o bem gravado seja de propriedade do devedor, que concederá um privilégio ao credor, o qual não exercerá direito sobre coisa alheia, mas terá a preferência sobre o valor da coisa, possuindo a faculdade de obter a satisfação da obrigação assegurada, por meio do preço dela ou de sua renda. Vejamos a definição de Caio Mario sobre o assunto:

“ A noção básica dos direitos reais de garantia ainda é mais simples do que a dos de gozo ou fruição, pois tão somente revela a vinculação de certo bem do devedor ao pagamento da dívida, sem conferir ao credor a fruição da coisa em si; e **se em alguns casos retém o credor o objeto em seu poder, apura-se todavia que ou não tem a faculdade de usar a coisa e auferir a sua renda (penhor), ou o rendimento dela é destinado especificamente à liquidação da obrigação garantida** (anticrese). Diferem ainda os direitos reais de garantia dos outros de gozo ou fruição, em que estes últimos têm existência autônoma, enquanto que **os de garantia são sempre acessórios do direito a que visam assegurar**. ”²⁵

Se por um lado tanto os direitos reais de garantia quanto a reserva de domínio compartilham um caráter acessório às obrigações que pretendem garantir, por outro nota-se que as garantias advêm de relações distintas.

²² VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil – direitos reais*. Editora Atlas jurídica. 2004. 499p.

²³ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Direitos Reais. 2004. 322-323p.

²⁴ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Direitos Reais. 2004. 323p.

²⁵ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Direitos Reais. 2004. 323p.

Conforme descrito, o direito real de garantia pressupõe gravame em bem de propriedade do devedor, que se torna disponível ao credor para satisfação da obrigação garantida em caso de inadimplemento contratual. Já a reserva de domínio impede justamente a transmissão da propriedade ao devedor, que a reserva para si até que o preço do contrato seja quitado. Ou seja, a propriedade ou qualquer dos direitos dela decorrentes não são dados em garantia para que se estabeleça a reserva de domínio, ocorre a constituição de uma garantia em seu sentido lato, mera segurança ao adimplemento contratual.

Nos contratos de compra e venda com reserva de domínio o comprador não possui a propriedade do bem para que possa dele dispor a título de garantia, como prescinde ocorra com os direitos reais de garantia, caso contrário não seria constituída a reserva de domínio, mas sim um instrumento de penhor, por ser tratar de bem móvel.

Desse modo, demonstra-se o porque de a definição da cláusula de reserva de domínio como cláusula de garantia parecer pouco técnica, pois dá azo à confusão sobre a sua natureza jurídica, não cabendo classificá-la como direito real de garantia, tampouco como cláusula de garantia.

I.2.2. Cláusula suspensiva e cláusula resolutiva

Além das modalidades nominadas especiais da compra e venda, como por exemplo a retrovenda, os contratos de compra e venda podem conter cláusula especiais que condicionam as obrigações assumidas entre as partes. Existem cláusulas que implementam condições resolutivas, e as que implementam condições suspensivas.²⁶ Vejamos:

“Cláusulas especiais contratadas pelas partes da compra e venda podem alterar a existência ou extensão das obrigações do vendedor e comprador. São exemplos de cláusulas especiais a que estipula condições, como a venda sujeita a prova, ou a que reserva o domínio da coisa móvel ao vendedor até o integral pagamento do preço.”²⁷

As condições resolutivas se caracterizam por resolver o contrato mediante a ocorrência da condição avençada, ou seja, desfaz-se o vínculo contratual, liberando-se as partes de suas obrigações. O seu surgimento decorre da previsão da *lex comissoria*, a qual desde o direito

²⁶ COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil – Contratos*. Ed. Saraiva. 2013. 171p

²⁷ COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil – Contratos*. Ed. Saraiva. 2013. 175p

romano previa a resolução contratual por falta de pagamento do preço do contrato, não conferindo ao comprador a mesma faculdade de resolver o contrato em razão do inadimplemento do vendedor²⁸.

Entretanto, com o desenvolvimento das relações comerciais e de consumo, a resolução dos contratos passou a ser possível tanto pelo inadimplemento do comprador, quanto pelo inadimplemento do devedor, tornando-se essencial para a paridade de condições entre as partes. Referida possibilidade de resolução se tornou tão essencial aos contratos de compra e venda que “independentemente de sua inserção explícita, dever-se-ia presumir a vontade de desfazê-lo, como punição contra o que o infringisse”²⁹.

As condições suspensivas, por sua vez, prevêm situações que, como o próprio nome induz, condicionam o cumprimento do contrato e a exigibilidade das obrigações nele estipuladas. Define Orlando Gomes:

“A suspensão pode ser total ou parcial. No primeiro caso todas as obrigações nascidas do contrato deixam de ser cumpridas temporariamente. Algumas vezes, porém, a lei dispõe que, não obstante a inexecução de uma das partes, a outra deve cumprir as obrigações que contraiu (...). Nessas hipóteses, há a suspensão parcial de efeito do contrato, mas, como outros, continuam a se produzir.”³⁰

Nota-se, portanto, que as condições suspensivas inseridas nos contratos de compra e venda implicarão na suspensão de seus efeitos na extensão em que a própria cláusula delimitar. Diferentemente da situação prevista pela cláusula resolutiva, a ocorrência do fato não implicará na resolução do contrato, ou seja, na sua extinção devido ao inadimplemento das partes. A situação prevista pela cláusula suspensiva ocasionará o sobrestamento de certos efeitos do contrato, que serão retomados mediante o fim da condição prevista.

Conforme a análise das duas modalidades de cláusulas acima expostas, torna-se mais fácil identificar em qual delas se encaixa a cláusula de reserva de domínio, a qual impõe exceção à transmissão do domínio, efeito essencial à satisfação da compra e venda. A suspensão da transmissão de propriedade pela *traditio* condicionando-a a evento futuro deixa claro que a

²⁸ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. Contratos. 2004. 155p

²⁹ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. Contratos. 2004. 155p

³⁰ GOMES, Orlando. *Contratos*. Ed. Forense. 1981. 198p.

cláusula de reserva de domínio se trata de cláusula suspensiva, não sendo configurada hipótese de resolução contratual pela sua aplicação.³¹

Tal entendimento é esposado por Caio Mario, conforme abaixo transcrito:

“Não constitui a cláusula de reserva de domínio condição resolutiva, como pretendem alguns, porque o contrato não atinge a plenitude dos seus efeitos senão quando é integralizado o preço, mesmo que a ele se siga a tradição da coisa. E não é mero termo, como quis ver Ascoli, por faltar a certeza de que o comprador executará a sua prestação. Não se pode, evidentemente, marchar para o extremo oposto, e considerar pura e simples a venda *cum pacto reservati dominii*, como entendem alguns civilistas. Adotando a explicação aqui formulada, que conceitua o *pactum reservati dominii* como condição suspensiva incidente sobre a execução do contrato, e menos ainda de buscar em outras espécies contratuais, inconfundíveis com a compra e venda, um subsídio inadequado à justificação de sua presença ou à formulação de sua antologia.³²”

I.2.3. Natureza Jurídica

Feitas as devidas distinções entre as cláusulas de garantia, cláusulas resolutivas e cláusulas suspensivas, resta ainda pendente a definição da reserva de domínio como pacto adjeto à compra e venda. Para Orlando Gomes³³, pacto adjeto é aquele formado pela inserção de cláusulas especiais de compra e venda, das quais decorrem condições ou obrigações acessórias à obrigação principal da venda.

Pacto adjeto é, portanto, a “denominação dada a toda cláusula inserta em um contrato, da qual se deriva uma obrigação acessória. Diz-se jutamente adjeto porque é convenção ou ajuste promovido dentro de um contrato, constituindo-se em cláusula ou obrigação ligada à principal, mas não própria à composição do contrato”³⁴.

A cláusula de reserva de domínio, inserida nos contratos de compra e venda, se enquadram perfeitamente no conceito de pacto adjeto, pois delas decorre ajuste promovido em conexão à obrigação principal. Nota-se, entretanto, que a definição de pacto adjeto permanece um tanto vaga quando se busca a natureza jurídica da cláusula de reserva de domínio.

³¹ AZULAY, Fortunato. *A teoria do contrato de compra e venda condicional e a reserva de domínio*. Ed. do Autor. 1945. 175p.

³² PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. Contratos. 2004. 193-194p

³³ GOMES, Orlando. *Contratos*. Ed. Forense. 1981. 298p.

³⁴ PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário Jurídico*. Volume III. Ed. Forense. 1984. 300p.

Ao definir a cláusula de reserva de domínio como pacto adjeto à compra e venda opta-se por uma conceituação deveras superficial, pois defini-la como pacto adjeto não esclarece a abrangência de seus efeitos, e pouco influi na pacificação de outros pontos controversos sobre o tema.

Desse modo, como consequência de todo o exposto e de todas as diferenciações elencadas nos tópicos acima, reste evidente que a natureza da reserva de domínio não pode ser outra que a de cláusula condicional suspensiva, não excluindo-se a conceituação de pacto adjeto, mas reconhecendo que a natureza de cláusula suspensiva lhe é muito mais precisa. Vejamos o posicionamento do autor Fortunato Azulay:

“Ora, o pacto é condicional. A convenção de compra e venda torna-se perfeita e acabada desde o seu perfazimento. Mas a sua execução – a transferência da propriedade que em nosso direito é pressuposto, mas não necessário automático do ato, fica diferida até a verificação de um evento futuro e incerto – o pagamento total do preço.”³⁵

Restam, afastadas, portanto, as definições de cláusula garantia, por sua demonstrada atecnicidade, e, ainda, de cláusula resolutiva, por evidente descompasso com os efeitos gerados pela inserção da reserva de domínio aos contratos de compra e venda, sendo certo que o evento da reserva de domínio não implica na resolução contratual, mas em condição suspensiva dos efeitos do contrato.³⁶

³⁵ AZULAY. Fortunato. *A teoria do contrato de compra e venda condicional e a reserva de domínio*. Ed. do Autor. 1945. 176p

^{36c} A cláusula, como se vê, de certo modo contraria o princípio geral contido no art. 620 do Código Civil, de que a tradição das coisas móveis transfere o domínio. Por isso mesmo os autores discutem sobre a natureza de tal contrato, sendo variadas as opiniões a respeito. Grande maioria, entretanto, a nosso ver com razão, considera-o uma venda condicional, havendo, porém, divergências quanto a saber-se se a condição é resolutiva ou suspensiva. Para Robert Goldschmidt, trata-se de uma condição suspensiva, enquanto que Cunha Gonçalves faz depender a natureza da cláusula de acordo com os termos do contrato, podendo ‘nuns casos e tendo havido entrega da coisa, significar uma venda feita sob condição resolutiva, condição que é o integral pagamento do preço; e noutros casos, pode este pagamento ter sido considerado condição suspensiva, *donec pretium solvatur*, caso em que a transmissão ficará dependente da realização do fato condicional, como já preceituavam as Ordenações Filipinas, Livro IV, Título V, 3º’. Para Carvalho de Mendonça, entretanto, trata-se de uma venda pura e simples, ‘deferindo-se tão somente a transferência da propriedade para dado *dia, certus die*, o dia do pagamento da última prestação do preço’. Parece-nos, entretanto, que a razão não está com Carvalho de Mendonça. Sendo, no direito brasileiro, a compra e venda um contrato consensual e não real, está ele perfeito logo que as partes se acordem sobre a coisa e o preço. Torna-se, por isso mesmo, obrigatório desde esse momento, ‘ainda que a coisa se não ache entregue nem o preço pago’, segundo reza o art. 191 do Código Comercial. Assume, assim, o vendedor a obrigação de transferir o domínio da coisa e o comprador a de pagar o preço. Essas duas obrigações em geral se interpedem para a execução do contrato; para haver a coisa deve o comprador pagar o preço. Tendo, entretanto, sido a coisa entregue e, portanto, transferido o domínio, não efetuando o comprador o pagamento do preço caberá ao vendedor demandar esse pagamento e não reaver o domínio da coisa, que já foi transferido com a tradição. O vendedor realizou sua

Definida a reserva de domínio em compasso com a doutrina internacional, brevemente transcrita nas palavras do autor Waldirio Bulgarelli:

“Na Itália, Messineo (seguindo a corrente predominante na doutrina) considera a venda com reserva de domínio sob condição suspensiva, ficando diferida a transferência definitiva da propriedade ao comprador, quando este pagar a totalidade do preço, ou, então, não se realizando essa transferência definitiva da propriedade ao comprador, quando este pagar a totalidade do preço, ou, então, não se realizando essa transferência, se o comprador não pagar o preço. Também Garrigues, na Espanha, à luz da Jurisprudência, entende-a sob condição suspensiva que condiciona a transferência da propriedade como efeito normal da compra e venda.”

I.2.4. Diferenças e semelhanças com outros institutos

Diversos autores e juristas apontam a venda com reserva de domínio como uma modalidade de compra e venda fadada ao desuso, por acreditarem que outras formas de relação mercantil tendem a substituí-la. Assim, uma vez definida acima a natureza jurídica da reserva de domínio como cláusula condicional suspensiva, considera-se necessário uma breve comparação com outros institutos, no intuito de reforçar seu conceito e importância no ordenamento jurídico brasileiro.

I.2.4.1. Promessa de compra e venda

A promessa de compra e venda, também chamada de compromisso de venda, é espécie de contrato preliminar bilateral.

Enquanto o objeto dos contratos em suas mais diversas modalidades tende a ser a própria prestação determinada no âmbito do próprio contrato, nos contratos preliminares o objeto é a

obrigação, transferindo o domínio; o comprador será demandado assim para o cumprimento da sua, que é o pagamento do preço. Esses os casos normais de compra e venda. Nas vendas com reserva de domínio fica estipulado, entretanto, no ato da formação do contrato, que, em se tratando de venda em que o pagamento é feito parceladamente, se o comprador deixar de efetuar-lo no modo convencionado, não só ficará sujeito à regra de ser demandado para o pagamento do restante do preço como também se sujeitará a não integrar-se na propriedade da coisa, apesar de já estar na sua posse. Trata-se evidentemente de condição imposta pelo vendedor e aceita pelo comprador, condição que faz com que o comprador não seja considerado proprietário da coisa, a não ser depois de efetuado todo o pagamento. Se o contrato tem por finalidade máxima transferir o domínio da coisa do vendedor para o comprador, mas se essa transferência fica diferida para o momento em que todo o preço seja pago, apesar de já estar o comprador de posse da coisa, há aí uma condição que suspende a integração do comprador no domínio da coisa enquanto não foi pago de todo o preço, caracterizando-se desse modo, a condição suspensiva.” MARTINS, Fran. *Contratos e Obrigações Comerciais*. 4ª Edição. Ed. Forense. 1977. 145-146p.

elaboração de um segundo contrato, de uma segunda declaração de vontade, que carece de fim econômico próprio e imediato.³⁷ Ressalta Serpa Lopes:

“No contrato preliminar, diferentemente das preliminares de acordo, as condições e cláusulas básicas do contrato futuro não pairam mais no plano de especulações e estudos, por isso já possuem uma definitividade tal que o contrato futuro nada mais representa do que uma homologação do antecipadamente pactuado.”³⁸

A promessa de compra e venda é, portanto, contrato preliminar à própria compra e venda, relação autônoma em que “o promitente vendedor promete vender e o comprador a comprar uma coisa determinada ou determinável, ambos obrigando-se a outorgar a respectiva escritura definitiva no tempo e modos previstos no contrato”.³⁹

A sua semelhança com o contrato de compra e venda com reserva de domínio ocorre em razão de o contrato preliminar também delimitar obrigações relativas à uma relação de compra e venda, sem, contudo, ensejar a transmissão imediata da propriedade.

Contudo, a promessa de compra e venda, assim como a própria compra e venda, gera um direito real à aquisição, enquanto a reserva de domínio suspende esses mesmos efeitos. Percebe-se que a transmissão da propriedade é postergada em ambos os contratos por motivos distintos.

Na promessa de compra e venda a transmissão da propriedade é garantida pela previsão de contrato futuro que, de fato, ensejará essa transmissão, ou seja, como o próprio nome pressupõe, se trata de um contrato preliminar, cujo objeto não é a transmissão da propriedade em si, mas o estabelecimento de limites e condições para elaboração de um contrato futuro de compra e venda que, esse sim, terá como finalidade a transmissão da propriedade.

Por outro lado, a venda com reserva de domínio representa, por si só, o contrato principal em que a transmissão da propriedade permanece temporariamente suspensa, mas que ocorrerá mediante adimplemento de condição futura e independente de novo negócio jurídico

³⁷ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil* (fontes das obrigações: contratos). Volume III. Ed. Freitas Bastos. 1984. 77p

³⁸ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil* (fontes das obrigações: contratos). Volume III. Ed. Freitas Bastos. 1984. 77p

³⁹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil* (fontes das obrigações: contratos). Volume III. Ed. Freitas Bastos. 1984. 229p

. Percebe-se que na promessa de compra e venda não há uma suspensão dos efeitos da compra e venda, visto que a transmissão da propriedade não poderá decorrer sem a elaboração de nova relação jurídica. Já na venda com reserva de domínio, os efeitos da transmissão decorreriam do próprio contrato de compra e venda, que não se concretizam tão somente devido à inserção da cláusula condicional suspensiva denominada reserva de domínio.

I.2.4.2. Retrovenda

A retrovenda é o pacto adjeto à compra e venda, por meio do qual o vendedor possui a faculdade de adquirir novamente o bem vendido, no prazo máximo de três anos estipulado pela lei.⁴⁰ Regulada pelos artigos 505 a 508, do Código Civil, a retrovenda se assemelha à cláusula de reserva de domínio, por também ser considerada uma cláusula especial dos contratos de compra e venda, um pacto adjeto.

Além disso, ambas as cláusulas ensejam o retorno da posse do bem vendido ao seu vendedor. Contudo, assim como já foi amplamente demonstrado, a cláusula de reserva de domínio condiciona a transferência da propriedade a momento futuro e incerto, qual seja o pagamento integral do preço do contrato. A retrovenda, por sua vez, é caracterizada como condição resolutiva inserida nos contratos de compra e venda⁴¹, de modo que a sua inserção nos contratos de compra e venda não impede que a transmissão da propriedade seja efetivamente feita ao comprador, mas prevê a resolução dessa propriedade que poderá ser retomada pelo vendedor.

Para a presente comparação é irrelevante o fato de a retrovenda ser cláusula exclusiva à compra e venda de bens imóveis, enquanto que a reserva de domínio seja restrita aos bens móveis. O ponto essencial que diferencia os dois institutos é o momento da transmissão da propriedade. Na retrovenda a propriedade é inequivocamente transferida duas vezes, enquanto na reserva de domínio, caso o bem seja retomado pelo vendedor, a propriedade jamais terá pertencido a outrem, tendo sido apenas transferida a posse precária ao comprador durante o tempo em que se manteve com o bem.

⁴⁰ COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil – Contratos*. Ed. Saraiva. 2013. 173p

⁴¹ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. III. Contratos. 2004. 176p

Percebe-se, portanto, que os fins de ambas as cláusulas são distintos, a retrovenda opera como espécie de direito ao arrendimento, pois ao vendedor resta a possibilidade de reaver o bem vendido. Já a reserva de domínio possui um fim garantista, em que o vendedor resguarda para si a propriedade até que lhe seja pago todo o preço do contrato.

I.2.4.3. Arrendamento Mercantil (Leasing)

O arrendamento mercantil, comumente conhecido como leasing, se trata de um contrato complexo que envolve negócios de naturezas distintas: a locação e a compra e venda. Waldirio Bulgarelli o define como o “contrato de arrendamento com tríplice opção assegurada ao arrendatário (continuar o arrendamento, termina-lo ou comprar o bem)”.⁴² A definição emprestada pelo jurista define a modalidade chamada de leasing financeiro, o qual, necessariamente, envolve além do arrendador e do arrendatário, um empresa especializada, a qual será responsável pela intermediação do negócio.

O instituto do leasing também assume a modalidade de leasing operacional, em que o arrendamento ocorre diretamente entre o fabricante/arrendador e o arrendatário. Referida modalidade possui maior semelhança com a venda com reserva de domínio. Em ambos os institutos a posse direta do bem objeto do contrato é transmitida ao comprador/arrendatário, enquanto a propriedade e a posse indireta permanecem com o transmitente do bem.

Percebe-se, portanto, que a distinção entre o arrendamento mercantil e a compra e venda com reserva de domínio é, justamente, a própria natureza dos contratos. Apesar de seus efeitos se assemelharem, a reserva de domínio é inserida em contratos de compra e venda, não se confundindo com o instituto do arrendamento. Na compra e venda com reserva de domínio, o contrato se aperfeiçoa, sendo apenas o seu efeito de transmissão da propriedade condicionado a evento futuro, qual seja ao pagamento integral do preço estipulado.

O preço pago no decorrer do prazo estipulado pelo contrato de compra e venda com cláusula de reserva de domínio não se confunde com o pagamento de aluguel periódico, pois mesmo em hipótese de parcelas sucessivas, fazem parte de uma prestação única, o preço integral que será pago a prazo.

⁴² BULGARELLI, Waldirio. *Contratos Mercantis*. Ed. Atlas Jurídico. 2001.382p.

Feita tal distinção, é patente que na compra e venda com reserva de domínio a compra do bem é o próprio objeto do contrato, é obrigação que decorre do próprio contrato, e não mera faculdade que resolverá o contrato de arrendamento mercantil.

I.2.4.4. Alienação fiduciária em garantia

Consoante o entendimento de Orlando Gomes, a alienação fiduciária em garantia é o “*negócio jurídico pelo qual o devedor, para garantir o pagamento da dívida, transmite ao credor a propriedade de um bem, retendo-lhe a posse direta, sob a condição resolutiva de saldá-la*”. Trata-se, portanto, de situação em que o credor se torna titular de propriedade resolúvel como forma de garantir o cumprimento de determinada obrigação. Nesse sentido dispõe Silvio Venosa que:

“o contrato de alienação fiduciária, tal como os contratos que instituem penhor ou hipoteca, é instrumento para a constituição da propriedade fiduciária, modalidade de garantia real (...). Desse modo, existem nesses diplomas legais dois institutos jurídicos: o contrato de alienação fiduciária e a garantia fiduciária propriamente dita, decorrente do primeiro.”⁴³

Nota-se que o desdobramento da posse é idêntico ao que ocorre em decorrência da inserção da cláusula de reserva de domínio nos contratos de compra e venda, sendo a parte credora proprietária e possuidora indireta do bem, enquanto a parte devedora se torna depositária e possuidora direta. Entretanto, os dois institutos se distinguem quanto à questão da propriedade. É bem verdade que em ambos os casos a propriedade do bem será do credor, o qual terá o status de proprietário como forma de garantir o adimplemento da obrigação contratada. Contudo, a propriedade transferida na alienação fiduciária terá o carácter de propriedade fiduciária, entregue ao credor, constituindo direito real de garantia.⁴⁴

No presente trabalho de conclusão de curso já foi alcançada a conclusão prévia de que a inserção de cláusula de reserva de domínio nos contratos de compra e venda não constituem

43 VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil. Quarta Edição. Direitos Reais*. Ed. Atlas Jurídico. 2004. 594p.

44“Portanto, como ocorre no sistema jurídico brasileiro com garantias reais até então conhecidas, há, de um lado, o contrato que serve de título a ela (contrato de penhor, contrato de hipoteca, contrato de anticrese, alienação fiduciária em garantia), e, de outro, a garantia real cujo título é um desses contratos (o penhor, a hipoteca, a anticrese, a propriedade fiduciária).”ALVES, José Carlos Moreira. *Da alienação fiduciária em garantia*. Ed. Saraiva. 1953. 41p.

direito real de garantia. Portanto, resta claro que se a alienação fiduciária em garantia constitui relação que envolve direito real de garantia, essa não poderá, sob hipótese alguma, ser confundida com a relação derivada da compra e venda com reserva de domínio.

A nuance que diferencia a alienação fiduciária em garantia da compra da venda com reserva de domínio, será justamente a transmissão da propriedade. Sob os efeitos da alienação fiduciária a propriedade é transferida ao credor, o qual assume a posição de proprietário fiduciário e será titular de propriedade resolúvel. Já na venda com reserva de domínio a propriedade permanecerá com o credor, a qual não constituirá direito real de garantia, mas condição impeditiva do aperfeiçoamento dos efeitos do contrato de compra e venda, qual seja a transmissão de propriedade.

Portanto, apesar de se assimilarem quanto ao intuito garantista e ao desdobramento da posse, ambos os institutos possuem naturezas e efeitos absolutamente distintos, pois da alienação fiduciária decorre um direito real de garantia, enquanto da reserva de domínio decorre condição suspensiva dos efeitos contratuais.

Realizada a breve comparação entre a venda com reserva de domínio e os institutos da promessa de compra e venda, da retrovenda, do leasing e da alienação fiduciária, percebe-se que, apesar da evidente semelhança entre eles, não há de se falar em substituição de um por outro. Cada um dos institutos abordados cumpre propósitos distintos na relação comercial em que são acessórios, não se confundindo, tampouco se anulando entre si.

Por esse motivo, cumpre discordar do posicionamento de alguns juristas e doutrinadores que afirmam o desuso progressivo e o caráter obsoleto da cláusula de reserva de domínio, que permanece como cláusula válida a garantir o cumprimento das relações assumidas em virtude da compra e venda, como modalidade especial e ímpar no ordenamento jurídico.

CAPÍTULO II - O REGISTRO DA COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO

II.1. Exigibilidade do registro da compra e venda com reserva de domínio

II.1.1. Os requisitos constitutivos da reserva de domínio

O Código Civil de 2002, ao dispor sobre o contrato de compra e venda determina os elementos essenciais à sua constituição. O primeiro deles é o caráter acessório ao contrato de compra e venda. Não há que se falar em reserva de domínio sem que esteja vinculado a um contrato de compra e venda com pagamento a prazo.

Em verdade, a reserva de domínio tipicamente inserida nos contratos de compra e venda como cláusula, sendo, inclusive, assim denominada pela legislação brasileira, pode também ser admitida em instrumento apartado ao contrato de compra e venda, mas obviamente vinculado a ele. O fato de a cláusula de reserva de domínio estar inserida como cláusula do contrato ou como anexo a ele não altera a sua natureza de condição suspensiva.

Por esse motivo os elementos do contrato de compra e venda acabam por se tornar também elementos essenciais à venda com reserva de domínio, de modo que requisitos como capacidade das partes, licitude do objeto, acordo de vontades e preço também se tornam intrínsecos e essenciais para a constituição válida da reserva de domínio.⁴⁵

Ademais, ressalta-se que apesar de ausente tal previsão pelo Código Civil, é imprescindível que a cláusula de reserva de domínio defina “*termo certo de vencimento*”, caso contrário a efetiva transmissão da propriedade ao comprador restaria indefinida comprometendo o intuito final da compra e venda, qual seja a transmissão da propriedade mediante contra-prestação pecuniária.

Ressalta-se, ainda, a importância do prazo para que seja possível a constituição do devedor em mora, pois por consequência lógica não poderá estar inadimplente aquele que não possuía data limite para efetuar o cumprimento de sua obrigação.

⁴⁵CAIXETA, Robson Rafaeli. *Compra e Venda com Reserva de Domínio*. Ed. Habermann. 2010. 19p

Ultrapassados os requisitos gerais do contrato de compra e venda, a reserva de domínio requer dois elementos próprios ao instituto. O primeiro deles se relaciona ao objeto do contrato. Para a constituição e validade da reserva de domínio, o objeto deverá ser bem móvel que possa ser individualizado (artigo 523, do Código Civil de 2002). Tal individualização é essencial, pois em caso de inadimplemento deve ser possível a restituição do bem ao vendedor, que deverá receber exatamente o mesmo anteriormente alienado, o qual em decorrência da reserva de domínio ainda o pertencia.

O segundo elemento essencial ao instituto é que a cláusula de reserva de domínio deve ser materializada em documento escrito, não cabendo a compra e venda com reserva de domínio por mero acordo verbal ou, mesmo que se relacione a um contrato escrito, não conste nele de forma expressa (artigo 522, do Código Civil de 2002). Ou seja, não há compra e venda com previsão implícita de reserva de domínio, sendo imprescindível a sua forma expressa.

Os elementos acima referidos, quais sejam: (i) capacidade das partes; (ii) objeto lícito; (iii) acordo entre as partes; (iv) objeto da venda deve ser bem móvel passível de individualização; e (v) forma escrita, influem diretamente na constituição válida do contrato de compra e venda com reserva de domínio, e a ausência de qualquer deles implica na nulidade do ato.

Percebe-se que o registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio não foi incluído no rol de elementos essenciais à sua constituição. De fato, o registro da venda com reserva de domínio não faz parte de seus elementos constitutivos, tratando-se de formalidade responsável por conferir publicidade à cláusula que excetua os efeitos da tradição da coisa.

Devido às semelhanças existentes entre os institutos de direitos reais de garantia e a cláusula de reserva de domínio, gerou-se certo conflito entre a definição do registro como elemento constitutivo, ou meramente formal para conferir publicidade ao ato. Entretanto, conforme já estabelecido no presente trabalho, a cláusula de reserva de domínio não se trata de direito real de garantia, não se subsumindo, portanto, às suas condições gerais.

Devido a essa divergência doutrinária e jurisprudencial sobre o tema, será necessário uma breve digressão para que possa ser demonstrado como o registro de compra e venda com reserva de domínio não constitui elemento constitutivo e essencial a ela.

II.1.2. O registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio

O Código Civil de 2002 elege a tradição como modo de aquisição da propriedade móvel, por excelência, vejamos:

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

Na compra e venda com reserva de domínio, o principal modo de aquisição de propriedade de bens móveis é relativizado, de modo que a efetiva tradição do bem não promove a real transmissão do domínio, dando azo ao desdobramento da posse e suspendendo seus efeitos até que o preço do contrato seja integralmente adimplido.

Cumpramos ressaltar que a tradição “*não somente serve para transmitir a propriedade, como também para transmitir unicamente a posse ou a detenção*”⁴⁶. Por esse motivo, não basta a mera tradição do bem para que se efetive a transmissão da propriedade, é necessário que exista um acordo de vontade entre as partes.⁴⁷

⁴⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil. Quarta Edição. Direitos Reais*. Ed. Atlas Juridico. 2004. 253p

⁴⁷ “Em segundo lugar, a tradição, como modo aquisitivo de domínio, exige um acordo de vontades neste sentido: não basta que o *tradens* entregue a coisa ao *accipiens*, mas é mister que o faça a título de transferência, pois que não a transmite a tradição a título de locação, de depósito, de penhor, etc. E, finalmente, a tradição há de envolver a imissão do *accipiens* na posse da *res tradita*, não sendo, contudo vedado o constituto possessório, como em seguida se verá.” PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Reais. 2004. 170p

Esse acordo de vontade será consubstanciado em um negócio jurídico bilateral, do qual decorrerá a obrigação de entregar o bem ao comprador. Com a efetiva entrega, a transmissão da propriedade assumirá caráter público, transformando-se o direito obrigacional advindo do contrato, em direito real sobre o bem.⁴⁴

Devido ao caráter suspensivo da cláusula de reserva de domínio, a tradição não produz o efeito precípua de transmissão da propriedade, ou seja, há uma suspensão da transmissão do direito real. Entretanto, para aqueles alheios à relação jurídica decorrente da compra e venda com reserva de domínio, o devedor, possuidor direto, será o proprietário aparente do bem do qual é depositário. Vejamos:

“Todavia, uma situação de fato que manifesta como verdadeira uma situação jurídica inexistente pode gerar efeitos jurídicos em favor de quem confiou no estado de aparência. Essa situação é fruto da conduta de alguém que, mediante erro escusável e incidindo em boa-fé, tomou o fenômeno real como reflexo de uma situação jurídica. Para não haver prejuízo a que praticou um negócio jurídico de boa-fé, a aparência prevalecerá sobre a realidade.”⁴⁵

Para evitar os efeitos acima descritos por Rosenvald, o Código Civil prevê, em seu artigo 522, a necessidade de registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio no registro do domicílio do comprador para que seus efeitos possam ser opostos a terceiros. Da transcrição do referido artigo lê-se: “A *cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e **depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros***”.

Ou seja, por meio do registro pretende-se evitar que a propriedade aparente do bem pelo devedor induza a erro terceiros interessados em adquirir o mesmo bem, ou em toma-lo como garantia. Desse modo, o direito do terceiro adquirente de boa-fé se sobrepõe ao direito do alienante detentor da propriedade e da posse mediata do bem, salvo em hipótese de registro da cláusula de reserva de domínio no cartório e jurisdição competentes.⁴⁸

Nesse mesmo sentido, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) prevê o registro dos contratos de compra e venda a prazo, com ou sem a inserção da cláusula de reserva de domínio. Enquanto o artigo 127 prevê o registro de qualquer instrumento

⁴⁵FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Ed. Jus Podium. 2013. 532-533p.

⁴⁸ CAIXETA, Robson Rafaeli. *Compra e Venda com Reserva de Domínio*. Ed. Habermann. 2010. 73p.

particular “*para prova das obrigações convencionais de qualquer valor*”, o artigo 129, §5º prevê expressamente a sujeição dos contratos de compra e venda com reserva de domínio para que sejam válidos contra terceiros, vejamos:

“Art. 129. **Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:**[\(Renumerado do art. 130 pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;
2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5º) **os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam**, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;⁴⁶

Ressalta-se, ainda, que a Lei de Registros Públicos prevê, em seu artigo 130, que a venda com reserva de domínio deverá ser registrada respeitando-se o prazo de 20 dias⁴⁹. Caso o registro seja efetuado em data posterior ao prazo acima, não há disposição que invalide nem o contrato, nem seus efeitos entre as partes. O único efeito do registro considerado tardio será que seus efeitos *erga omnes* passarão a valer somente a partir da data do efetivo registro, ao passo que se registrado dentro do prazo de 20 dias, seus efeitos seriam retroativos à data de execução do contrato.⁵⁰

Vistos os efeitos do registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio, assim como os efeitos decorrentes de seu registro dentro e fora do prazo previsto pelo artigo 130, da

⁴⁶ Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 Disponível em

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 4/12/2016.

⁴⁹ “Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 130, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas”. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 05/12/2016.

⁵⁰ “Reserva de domínio. Embargos de terceiro. Aquisição, pelo embargante, do bem móvel objeto do contrato. Terceiro de boa-fé. Demonstração. Registro do pacto de compra e venda com reserva de domínio. **Exigência legal Cumprimento. Inocorrência. Oposição "erga omnes"**. Inadmissibilidade. Exegese dos artigos 129 e 130, ambos da Lei de Registros Públicos. Recurso provido.

Demonstrada a boa-fé do embargante, ora recorrente, a tanto se acrescenta que da análise do artigo 129, 5º, c.c. artigo 130, da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), resulta que **as partes têm o prazo de vinte dias, contados da data da assinatura, para levar a registro o contrato de compra e venda com reserva de domínio para que produza efeitos em relação a terceiros**. Realizado o ato registrário tempestivamente, **passa a avença a produzir efeitos erga omnes, desde a data de sua celebração; de outro lado, nos termos do parágrafo único do artigo 130 do diploma legal referido, "Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produziram efeitos a partir da— data da apresentação"**.

(STJ. Relator(a): Rocha de Souza; Comarca: Lins; 32ª Câmara do D.SEXTO Grupo (Ext. 2º TAC);Data do julgamento: 30/11/2006;Data de registro: 01/12/2006

Lei de Registros Públicos, resta avaliar os efeitos da ausência da anotação perante o Registro de Títulos e Documentos pertinente.

Quanto à impossibilidade de oposição do contrato à terceiros sem que antes tenha sido realizado o seu respectivo registro, não há que se questionar, pois tal conclusão é facilmente extraída da mera leitura dos artigos acima mencionados e transcritos. Dessa mesma leitura, deduz-se que o verdadeiro objetivo do registro dos contratos de venda com reserva de domínio, mas não somente deles, é o de conferir publicidade ao ato.

“O registro é a menção de certos atos ou fatos, exarada em registros especiais, por um oficial público, quer à vista dos títulos comuns que lhe são apresentados, quer em face de declarações escritas ou verbais das partes interessadas.

Podem servir de meio de prova especial ou atuar como um simples processo de conservação de um documento.

No primeiro caso, **a sua essência reside na publicidade.**

Esta é de uma utilidade jurídico-social indenegável. **A sua função no direito consiste em tornar conhecidas certas situações jurídicas, precipuamente quando se refletem nos interesses de terceiros.** (...)

Relações jurídicas existem que exigem ser respeitadas por terceiros, sendo imperiosa a necessidade da criação de um órgão, de um **sistema capaz de possibilitar esse conhecimento erga omnes.**

Se verdade é que, em geral, o negócio jurídico somente produz efeitos entre as partes diretamente interessadas, contudo, em dados casos, podem esses efeitos protrair-se, atingindo terceiros interessados, dando lugar ao que certos juristas denominam de *eficácia reflexa* ou de *repercussão* do negócio jurídico.

Tem-se dito nada mais ser a publicidade do que uma forma de notificação pública”.⁵¹

Por outro lado, os efeitos da ausência do registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio são ponto de divergência tanto entre doutrinadores, quanto entre juristas e magistrados. Há quem defina o registro da venda com reserva de domínio como requisito para a sua validade.

Fato é que a venda com reserva de domínio não recebeu, ao longo do tempo, a devida atenção, sendo corrente a sua abordagem em breve tópico entre as modalidades especiais de compra e venda. Ressalta-se, ainda, que os autores que se dispuseram a trata-la especificamente já se encontram desatualizados, devido justamente ao aparente desuso do instituto no ordenamento jurídico brasileiro.

⁵¹ LOPES, Miguel Maria se Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. I. Ed. Brasília Jurídica. 1995. 18p.

Por essa razão, a maior parte dos autores descrevem o registro da reserva de domínio como requisito à sua constituição, em situação análoga à obrigatoriedade de registro de atos jurídicos que geram direitos reais. Olvidam-se que a cláusula de reserva de domínio não se trata de direito real, mas de condição suspensiva a ele, a qual se insere especificamente na alienação e aquisição de bens móveis, aos quais basta a tradição para que seja transmitida a propriedade, sem a necessidade do registro que se impõe à transmissão dos bens imóveis.

O renomado autor Miguel Maria de Serpa Lopes, em sua obra sobre os registros públicos, caracteriza de forma clara e assertiva os registros que, apesar de necessários, se distinguem por sua natureza constitutiva ou meramente declarativa. Vejamos:

“A publicidade considera-se necessária, quando intervém no ato jurídico, como elemento formador do mesmo ou com o caráter de inoponibilidade em relação a determinados terceiros ou a todos terceiros em geral, ou em relação ao fato jurídico, em sendo imposta para servir de elemento comprobatório do mesmo e determinar todos os efeitos imediatos que dele possam defluir. (...)

A publicidade necessária distingue-se, a seu turno, em publicidade constitutiva e publicidade declarativa.

Publicidade constitutiva considera-se a substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência. Tal ocorre, **em se tratando de aquisição de direitos reais imobiliários, como a hipoteca e a transmissão do domínio na compra e venda de imóveis.**

A publicidade é considerada declarativa quando **concerne a fatos precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas consequências, que não infirmam o ato jurídico.** Um dessas formas de publicidade é o registro das aquisições imobiliárias *causa mortis*, onde a transcrição tem um efeito de mera publicidade e o de permitir a disponibilidade do imóvel legado”.⁵²

Portanto, apesar de necessário para que seja conferida a devida publicidade e a possibilidade de oposição a terceiros, o registro da reserva de domínio não se enquadra em hipótese de registro necessário constitutivo. Conforme já abordado em tópicos anteriores, a natureza de cláusula de reserva de domínio é a de condição suspensiva dos efeitos da compra e venda, e não de direito real ou imobiliário. Seu registro será necessário única e exclusivamente em decorrência da propriedade aparente que pode gerar a tradição do bem eivado pela reserva de domínio.

⁵² LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. I. Ed. Brasília Jurídica. 1995. 20p

O contrato de compra e venda com reserva de domínio gera obrigações, e se aperfeiçoa no ato de sua execução, sendo irrelevante para a sua validade e eficácia entre as partes a seu posterior registro. Tal posicionamento é, inclusive, incorporado pela jurisprudência:

“Compra e venda com reserva de domínio de caminhão trator. Ação de busca e apreensão. Deferimento liminar da busca e apreensão do bem. Possibilidade. Irrelevância da ausência de registro do negócio jurídico no órgão de trânsito, uma vez que a cláusula de reserva de domínio somente não produzirá efeitos perante terceiros de boa-fé. Devedora que não nega a inadimplência, tendo sido regularmente constituída em mora, por meio de protesto dos títulos. Exegese dos artigos 525 do Código Civil e do art. 1071 do CPC/1973. Recurso improvido, prejudicado o agravo regimental”.⁵³

Por meio da leitura conjunta de todos os artigos, e do posicionamento jurisprudencial e doutrinário acima exposto, resta claro que o registro do contrato de compra e venda com cláusula de reserva de domínio deverá ser realizado por mero formalismo relacionado à publicidade do ato. O registro deverá conferir publicidade à exceção da transmissão de propriedade por meio da tradição, derivada da reserva de domínio.

O registro não possuirá caráter constitutivo do contrato de compra e venda com reserva de domínio, de modo que o contrato se aperfeiçoará independente do depósito perante o registro de títulos e documentos competente.⁵⁴ Desde que nenhum dos elementos essenciais ao contrato de compra e venda faltem na execução do contrato, o mesmo será válido e suas obrigações serão oponíveis tanto ao comprador quanto ao vendedor, irrelevante sendo o respectivo registro para a sua constituição.

O registro, portanto, será essencial e relevante somente perante situação em que o vendedor precisará intentar ação persecutória contra terceiro que tenha adquirido ou gravado referido bem, ressaltando-se que, mesmo sob essas hipóteses o caráter do registro se mantém declaratório e não constitutivo.

⁵³ TJSP. Agravo de Instrumento nº 2168034-45.2016.8.26.0000. Relator(a): Gomes Varjão. Comarca: São José do Rio Preto; 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/10/2016; Data de registro: 31/10/2016.

⁵⁴ MARTINS, Fran. *Contratos e Obrigações Comerciais*. 4ª Edição. Ed. Forense. 1977. 146p

CAPÍTULO III: A RESERVA DE DOMÍNIO E A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE EMPRESAS

III.1. A recuperação judicial de empresas

Com apoio nos estudos e posicionamentos de renomados autores e juristas, realizamos até o momento importantes distinções e definições sobre a matéria de compra e venda com reserva de domínio. Por meio dos pontos até então estabelecidos, seria possível resolver diversas questões não pacificadas sobre o tema. Sendo impossível abordar todos os temas divergentes sobre a reserva de domínio, foi escolhido o enfoque na relação desta com o processo de recuperação judicial, previsto pela Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e de Recuperação de Empresas).

Ressalta-se, desde já, que até o momento a doutrina e a pesquisa acadêmica foram as bases para que os conceitos acima referidos fossem esmiuçados e definidos. Contudo, nesse novo capítulo, em que será abordado o processo de falências e recuperação de empresas, a fonte maior será a jurisprudência. Data vênia a todos os autores e doutrinadores que já se dispuseram a tratar sobre o tema, certamente com superior propriedade ao deste trabalho de conclusão de curso, verdade é que a maior parte das obras se limita à uma análise da lei. Desse modo, restou a encargo jurisprudencial a constante mudança de entendimentos sobre o tema, sobretudo nesse momento em que os processos falimentares e de recuperação de empresas se multiplicam.

Desde a promulgação da Lei de Falências e de Recuperação de Empresas, momento em que a o instituto da concordata foi substituído pela Recuperação Judicial ou Extrajudicial de empresas, conferiu-se aos procedimentos falimentares uma prioridade ao princípio da manutenção das empresas, de modo que o objetivo principal da lei passou a ser o de buscar alternativas para a superação de dificuldades econômicas e financeiras pelas quais uma empresa possa enfrentar.⁵⁵

Apesar de referida lei não mais comportar a denominação de a “nova lei de falências”, pois de sua promulgação já se passaram mais de uma década, é notório que nos últimos dois ou

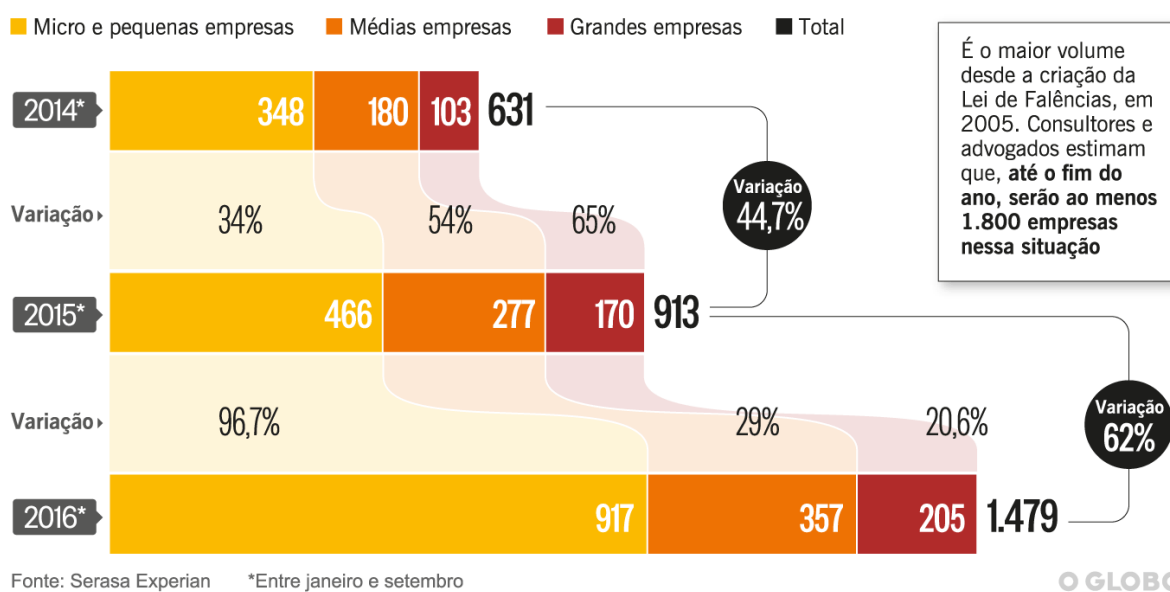
⁵⁵ OLIVEIRA, Celso Marcelo de. *Principais Mudanças na Legislação Falimentar*. Boletim Científica da Escola Superior do Ministério Público da União. Ano III. Número 13. Outubro/Dezembro de 2004. Brasília/DF. Disponível em < file:///C:/Users/ncastro/Downloads/Boletim%20Cientifico%2013.pdf >. Acesso em 06/12/2016.

três anos a sua aplicação alcançou novas proporções. A situação de instabilidade política e econômica na qual o país se encontra desencadeou uma forte crise, sobretudo no setor produtivo e de serviços, e, como consequência nota-se o crescente número de pedidos de recuperações judiciais propostos nesse período.

De acordo com os dados colhidos pela empresa Serasa Experian⁵⁶, desde o advento da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, nunca foi apresentado um número tão elevado de pedidos de processos falimentares, em especial na figura da Recuperação Judicial. O gráfico abaixo, extraído de jornal de grande circulação cumpre o objetivo de demonstrar, de forma resumida, como os índices de recuperações judiciais desde o ano de 2014:

Números recordes

Pedidos de recuperação judicial vêm aumentando



57

Em breve análise crítica, ressalta-se que o contato cotidiano com a área evidencia que as empresas que atualmente apresentam requerimentos de recuperação judicial podem ser divididas em dois grupos. De um lado apresentam-se aquelas que lutando contra os efeitos da crise, resistem até o último momento para requererem a recuperação judicial, de modo que as

⁵⁶ Indicador Serasa Experian de Falências e Recuperações, disponível em <https://www.serasaexperian.com.br/release/indicadores/falencias_concordatas.htm>, acesso realizado em 06/12/2016.

⁵⁷ RIBEIRO, Ana Paula. *Pedidos de recuperação judicial têm alta de 62% em relação a 2015*. Jornal O Globo virtual. Data de veiculação: 26/10/2016. Disponível em <<http://oglobo.globo.com/economia/pedidos-de-recuperacao-judicial-tem-alta-de-62-em-relacao-2015-20350764>>, acesso realizado em 06/12/2016.

condições factíveis para seu soerguimento se configuram demasiadamente onerosas aos credores, os quais ficam subordinados ao princípio da preservação de empresas. De outro lado, percebemos que diversas empresas, especialmente aquelas que fazem parte de grupos econômicos, se utilizam do instituto da recuperação judicial, assim como da justificativa da notória crise econômica do país, como um meio certo de refinar suas dívidas em bloco, causando, do mesmo modo, prejuízos elevados aos credores.

Vemos, portanto, que na prática não é medida eficaz a super-valorização do princípio da manutenção de empresas, sem que a ele seja oposto o princípio da solidariedade entre credores e devedores, sob o risco de se comprometer a saúde financeira das empresas credoras.

“(…) ao invés do confronto entre o devedor e seus credores **impõe-se a cooperação**; ao invés do litígio, a conciliação; ao invés da apologia dos direitos pessoais, **a luta para a realização dos fins comuns**; ao invés da defesa egoística e intransigente dos interesses individuais, a **busca de soluções solidárias e equitativas, que causem o menor sacrifício a todos**, dentro da perspectiva de que se deve priorizar a **composição dos interesses conflitantes**, raramente convergentes, se não houver, de parte a parte, a compreensão e a sensibilidade do que é absolutamente indispensável: salvar a empresa em crise, que demonstre ser econômica e financeiramente viável, com a finalidade precípua de mantê-la empregadora de mão-de-obra, produtora e distribuidora de bens e de serviços, criadora de riquezas e de prosperidade, geradora de impostos e, por igual, ao mesmo tempo, **respeitar os direitos e interesses dos credores**”.⁵⁸

A transcrição acima resume com maestria que, apesar de a Lei nº 11.101/2005 ter se destacado pela inovação da primazia do princípio da preservação da sociedade empresária, por considerá-la parte essencial à estrutura econômica e social, contribuindo para a geração de insumos, de renda direta e indireta, e de empregos, a interpretação da lei se torna falha e desproporcional quando apreciada apenas por esse viés.

Feitas tais considerações preliminares, nota-se que o soerguimento de uma empresa não pode ser feito em detrimento da saúde financeira de seus credores, sendo essencial o seu sopesamento com outros princípios, sendo alguns deles os da razoabilidade, o da proporcionalidade e os da paridade de condições entre as partes contratantes, lembrando-se que a recuperação judicial produz novas obrigações consubstanciadas pelo plano de recuperação judicial, documento de natureza contratual.

⁵⁸LOBO, Jorge. “Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência”, Ed. Saraiva, 1ª Ed., 2005, 109p.

Esse documento de natureza contratual irá vincular a universalidade de credores às novas condições de pagamento que obrigarão a empresa em recuperação. Ressalta-se que nessa universalidade são reunidos credores de natureza diferentes, ponto que não foi negligenciado pela Lei nº 11.101/2005, a qual prevê em seu artigo 83 a ordem preferencial de pagamentos.

Tal dispositivo foi inserido para que sejam respeitadas as diversas naturezas dos créditos subsumidos aos efeitos da recuperação judicial. Não seria razoável – novamente se ressalta a importância do sopesamento dos princípios no processamento da recuperação judicial – que créditos derivados de relações de naturezas distintas e obtidos por meio de condições específicas fossem indiscriminadamente listados sem que suas especificidades fossem levadas em consideração.

O artigo 83 deverá ser lido com o artigo 49 da mesma lei, o qual prevê em seu parágrafo segundo que “as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei”⁵⁹, por meio do qual se lê que o caráter preferencial pelo qual o crédito ou a dívida foram adquiridos deverá ser mantido em sua natureza.

Importante que não seja feita confusão entre a ordem de preferência para pagamento dos credores e o tratamento desigual entre eles. A separação dos credores entre classes resguarda a natureza de seus créditos e dá preferência aos que necessitam de maior proteção, como os credores trabalhistas ou, ainda, aqueles que detêm direitos reais em face da empresa em recuperação e que poderá comprometer o seu futuro funcionamento. Já a igualdade dos credores que ostentam créditos de mesma natureza é resguardada pelo consagrado princípio do *par conditio creditorum*, segundo o qual não caberá diferenciação entre os credores de uma mesma classe.

Finalmente alcançando o ponto de interseção que se buscava, veremos que o crédito decorrente de contrato de compra e venda com reserva de domínio ostentará natureza que o excetuará aos efeitos da recuperação judicial.

⁵⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. *Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*. Ed. Saraiva. 9ª edição. Ano 2013. 178p.

III.2. Os efeitos do contrato de compra e venda com reserva de domínio na recuperação judicial

Por força do artigo 49, parágrafo 3º da Lei de Falências e Recuperação de Empresas, lê-se que o credor que detém crédito decorrente de contrato de compra e venda com reserva de domínio não será submetido aos efeitos da recuperação judicial, **prevalecendo os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais.**

Ou seja, no mesmo âmbito em que a venda com reserva de domínio se inserem outros institutos que preveem a propriedade do bem por parte do credor, como no caso da alienação fiduciária, do arrendamento mercantil ou da promessa de compra e venda, ambos tratados em momento passado nesse trabalho de conclusão de curso e expressamente previstos pelo mesmo artigo 49, parágrafo 3º.

Reiterando-se o entendimento de que a recuperação judicial não atinge a natureza da obrigação assumida entre as partes, tampouco o seu direito material, faz-se apenas a ressalva de que durante o período de suspensão de 180 dias das ações e execuções contra a empresa recuperanda, também chamado *stay period*, mesmo os credores excluídos dos efeitos da recuperação judicial devem se abster de intentar a retomada da posse direta do bem que lhe pertence.⁶⁰

⁶⁰ DIREITO EMPRESARIAL. **RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO DE PROCESSAMENTO. SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES. STAY PERIOD. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DA EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO, MANTIDO O DIREITO MATERIAL DOS CREDORES. INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES E TABELIONATO DE PROTESTOS. POSSIBILIDADE. EN. 54 DA JORNADA DE DIREITO COMERCIAL IDO CJF/STJ.**

1. Na **recuperação judicial**, apresentado o pedido por empresa que busca o soerguimento, estando em ordem a petição inicial - com a documentação exigida pelo art. 51 da Lei n. 11.101/2005 -, o juiz deferirá o processamento do pedido (art. 52), iniciando-se em seguida a fase de formação do quadro de credores, com apresentação e habilitação dos créditos.

2. Uma vez deferido o processamento da recuperação, entre outras providências a serem adotadas pelo magistrado, determina-se a suspensão de todas as ações e execuções, nos termos dos arts. 6º e 52, inciso III, da Lei n. 11.101/2005.

3. **A razão de ser da norma que determina a pausa momentânea das ações e execuções - stay period - na recuperação judicial é a de permitir que o devedor em crise consiga negociar, de forma conjunta, com todos os credores (plano de recuperação) e, ao mesmo tempo, preservar o patrimônio do empreendimento, o qual se verá liberto, por um lapso de tempo, de eventuais constrições de bens imprescindíveis à continuidade da atividade empresarial, impedindo o seu fatiamento, além de afastar o risco da falência.**

4. Nessa fase processual ainda não se alcança, no plano material, o direito creditório propriamente dito, que ficará indene - havendo apenas a suspensão temporária de sua exigibilidade - até que se ultrapasse o termo legal (§ 4º do art. 6º) ou que se dê posterior decisão do juízo concedendo a recuperação ou decretando a falência (com a rejeição do plano).

5. **Como o deferimento do processamento da recuperação judicial não atinge o direito material dos credores**, não há falar em exclusão dos débitos, devendo ser mantidos, por conseguinte, os registros do nome do devedor

Tal entendimento permanece inalterado e corroborado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, vejamos:

“(…) Nos termos do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, o credor titular da posição de proprietário em contrato de compra e venda com reserva de domínio não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial, sendo vedada, porém, a retirada dos bens objeto do contrato do estabelecimento do devedor, no prazo de 180 dias a que alude o art. 6º, § 4º, da mesma lei ⁶¹(…)”.

Sendo assim, os credores titulares de crédito proveniente de contrato de compra e venda com reserva de domínio poderão prosseguir com os meios próprios para forçar o adimplemento da obrigação do devedor, no caso a empresa em recuperação, da mesma forma que anteriormente ao pedido de recuperação judicial, podendo cobrar-lhe as prestações em atraso ou reaver a posse direta do bem. Excetua-se, apenas, que tais medidas deverão aguardar o fim do prazo do *stay period* de 180 dias.

Ocorre, na prática, que apesar da previsão expressa em lei de que esse prazo de suspensão das ações e execuções por 180 dias seja improrrogável (artigo 6º, parágrafo 4º, da Lei nº 11.101/2005), os tribunais tem entendido que, novamente em respeito à primazia do princípio de manutenção da atividade empresária, esse prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo período de 180 dias, ou, até mesmo, estendendo-se até a data de homologação do plano de recuperação. Vejamos recente julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.INSURGÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

1.A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte é iterativa no sentido de admitir a prorrogação do prazo de que trata o artigo 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005 (Lei de Falência e Recuperação Judicial e Extrajudicial), o qual determina a suspensão do curso da prescrição, bem como de todas as ações e execuções em face do devedor pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, consoante as peculiaridades do caso concreto e as diligências adotadas pela sociedade, a fim de cumprir o plano de recuperação por ela apresentado.
Precedentes.

2.Em relação à tese de que os créditos garantidos por cessão fiduciária não estão sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, § 3º, da Lei

nos bancos de dados e cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, assim como nos tabelionatos de protestos. Também foi essa a conclusão adotada no Enunciado 54 da Jornada de Direito Comercial I do CJF/STJ.

6. Recurso especial não provido. (g/s)

STJ. Recurso Especial nº 1374259/MT, Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 02/06/2015, publicado no DJe em 18/06/2015.

61

11.101/2005, incide o enunciado das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, ante a ausência de prequestionamento, porquanto a matéria contida em tal dispositivo não teve o competente juízo de valor aferido, nem interpretada ou a sua aplicabilidade afastada ao caso concreto pelo Tribunal de origem.

3. Agravo interno desprovido.⁶²

Percebe-se que os tribunais, tanto estaduais quanto o Superior Tribunal de Justiça, têm flexibilizado os limites impostos pela lei ao tratar da recuperação judicial de empresas, considerando o princípio da preservação da sociedade empresaria acima à própria lei. No caso específico dos créditos com reserva de domínio, ocorre que apesar de alheios aos efeitos de reestruturação propostos pela recuperação judicial, permanecem vinculados às determinações daquele juízo, devido à sua universalidade. Vejamos, novamente, o posicionamento exarado pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO. BENS DE CAPITAL ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL. EXCEPCIONAL E TRANSITÓRIA SUBMISSÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Via de regra, o credor titular da posição de proprietário fiduciário ou detentor de reserva de domínio de bens móveis ou imóveis não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial (Lei 11.101/2005, art. 49, § 3º).

2. No caso dos autos, porém, o Juízo da Recuperação Judicial informa que o objeto da busca e apreensão em trâmite no Juízo Comum "são bens essenciais às atividades da Recuperanda".

3. Nos moldes da jurisprudência da eg. Segunda Seção desta Corte, demonstrado que o objeto do litígio envolve bens de capital essenciais à atividade empresarial, afasta-se a exceção contida no § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005, prevalecendo a exceção da exceção constante da parte final do mesmo dispositivo legal.

4. Agravo regimental desprovido.⁶³

Nota-se, portanto, que em um primeiro momento, o credor titular de crédito derivado de contrato de compra e venda com reserva de domínio não será submetido aos efeitos da recuperação judicial, salvo durante o período de 180 dias do *stay period period* ou por quanto tempo durar a sua prorrogação, ou nos casos em que, passado esse prazo a sua intenção seja a de reaver o bem de sua propriedade.

⁶²STJ. Agravo Interno no AREsp 443.665/RS, Relatoria Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/09/2016, publicado no DJe em 23/09/2016.

⁶³ AgRg no RCD no CC 134.655/AL, Relatoria Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, publicado no DJe em 03/11/2015.

No caso concreto, apesar do impedimento de intentar ações judiciais para cobrar as obrigações detidas em face da empresa em recuperação, nada impede que as partes permaneçam em negociação extra-judicial para quitação do débito. Nem sempre é do interesse da empresa recuperanda a devolução do bem, de modo que as partes permanecem desimpedidas para reestabelecer entre si as condições de pagamento da dívida avençada.

Entretanto, conforme acima demonstrado por meio do julgado do Superior Tribunal de Justiça, as ações de constrição que impliquem na retomada do bem objeto do contrato sob a posse direto da empresa em recuperação, deverão ser submetidas ao Juízo da recuperação judicial nos limites da essencialidade do bem, conforme aplicação do artigo 76, da Lei nº 11.101/2005, que apesar de se referir à falência, também é aplicado ao instituto da recuperação judicial.⁶⁴

Os contratos de compra e venda com reserva de domínio que originam créditos contra empresas que apresentem pedido de recuperação judicial serão responsáveis por gerar o efeito de exclusão de tal dívida do âmbito falimentar, sem, contudo, significar que tal exclusão se aplique indiscriminadamente a todos os assuntos relativos à matéria, como, por exemplo, no caso de retomada do bem, conforme acima demonstrado.

III.3. Influência da ausência de registro da compra e venda com reserva de domínio sob o crédito inserido em recuperação judicial

Resta esclarecido que por força normativa, mais precisamente do artigo 49, parágrafo 3º, da Lei 11.101/2005, o crédito oriundo de contrato de compra e venda com reserva de domínio não se subsume aos efeitos da recuperação judicial. No entanto, após a prévia análise sobre a influência do registro na constituição válida da cláusula de reserva de domínio, pretende-se,

⁶⁴ RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA. ART. 76 DA LEI N. 11.101/2005. CRÉDITOS DA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO. CONDIÇÃO DE AUTORA E CREDORA. COMPETÊNCIA.

1. Em atenção aos princípios da indivisibilidade e da universabilidade, o juízo da falência é o competente para decidir questões relativas aos bens, interesses e negócios do falido (art.76 da Lei n. 11.101/2005).

2. No entanto, as ações em que a empresa em recuperação judicial, como autora e credora, busca cobrar créditos seus contra terceiros não se encontram abrangidas pela indivisibilidade e universabilidade do juízo da falência, devendo a parte observar as regras de competência legais e constitucionais existentes.

3. Recurso especial desprovido.

(REsp 1236664/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 18/11/2014)

nessa parte final do presente trabalho de conclusão de curso, demonstrar que assim como a ausência de registro não invalida a compra e venda com reserva de domínio, tampouco essa mesma ausência implicará na subsunção do crédito aos efeitos do processo recuperacional.

A natureza da cláusula de reserva de domínio como condição suspensiva inserida no contrato de compra venda, já foi amplamente discutida no início deste trabalho, de modo que restou definido que não se trata de direito real, mas de condição suspensiva a ele. Reiteramos, ainda, que por se tratar de relação jurídica que tem por objeto bem móvel, não há que se falar em constituição da propriedade por meio do registro assim como ocorre com os bens imóveis. Entre as formas de aquisição da propriedade móvel, nenhuma delas inclui a necessidade de registro.

Com fulcro na obra de Serpa Lopes, compreende-se que os registros públicos possuem o objetivo precípua de conferir publicidade aos atos inter-partes, tornando-os, portanto, oponíveis *erga omnes*. Extrai-se ainda a separação entre os registros não necessários e os necessários, sendo esses últimos sub-divididos entre constitutivos e declaratórios.

De acordo com os exemplos citados pelo próprio Serpa Lopes, o contrato de compra e venda com reserva de domínio não seria considerado como negócio jurídico de registro necessário, vez não se tratar de negócio jurídico envolvendo bem imóveis, ou garantias reais.⁶⁵

Seu registro se caracteriza pela natureza meramente declaratória, sendo necessário e essencial para que seja oponível a terceiros, consoante o disposto no artigo 522, do Código Civil, mas, sob hipótese alguma, possuindo caráter constitutivo posto que o contrato de compra e venda com reserva de domínio se aperfeiçoa em sua natureza obrigacional no momento de sua assinatura para as partes.

Diferente do que dispõe o mesmo Código sobre a propriedade fiduciária, em que há a expressa menção sobre o caráter constitutivo do registro, na reserva de domínio o legislador escolhe por suprimir tal natureza constitutiva, condicionando a sua necessidade para que se torne oponível a terceiros. Confere-se a redação do artigo 1.361, parágrafo 1º, o qual trata sobre a propriedade fiduciária:

⁶⁵LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. I. Ed. Brasília Jurídica. 1995. 20p

Artigo 1.361: Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§1º **Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato**, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro. (g/s)

Referida diferenciação quanto ao caráter constitutivo ou declaratório feita entre os institutos pelo Código Civil não foi ao acaso. Por meio de tal distinção o Código novamente demonstra que a reserva de domínio não se trata de direito real de garantia, e que tampouco se confunde com a propriedade fiduciária, posto que o bem não é dado em garantia, mas sempre pertenceu ao credor.

Cumprido ressaltar, ainda, que a reserva de domínio se encontra inserida no Livro I da parte especial do Código Civil, reservado à regulamentação das obrigações, enquanto a propriedade fiduciária está inserida no Livro III, reservado à regulação dos bens. Reitera-se: o legislador não agiu ao acaso, sendo a reserva de domínio matéria obrigacional e não direito real.

Em decorrência de sua natureza obrigacional, o contrato de compra e venda com reserva de domínio se aperfeiçoa mediante sua execução pelas partes, não se confundindo o seu aperfeiçoamento com o adimplemento das obrigações por ele convencionadas. Por meio da inserção da reserva de domínio ao contrato, o que será diferido são os seus efeitos de transmissão da propriedade, e não o aperfeiçoamento do contrato. De modo que a suspensão dos efeitos da transmissão da propriedade para momento futuro de adimplemento integral do preço do contrato, ocorre a partir do momento em que o contrato é validamente executado entre as partes, sendo irrelevante para tanto o seu registro.

Questiona-se, portanto, se a ausência desse registro, vez que não interfere na válida constituição do contrato de compra e venda com reserva de domínio, altera a condição do crédito que dele advém em relação ao processo de recuperação judicial.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferiu julgado adotando o posicionamento de que a ausência do registro do contrato com cláusula de reserva de domínio implica em sua sujeição aos efeitos do processo de recuperação judicial:

Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Compra e venda com reserva de domínio. Se não levada a registro no domicílio do comprador, a cláusula de reserva de domínio não se mostra oponível contra terceiros (art. 522 do CC). No âmbito da recuperação judicial, entende-se por "terceiros" os demais credores da empresa recuperanda. Precedentes desta Câmara Especializada. Registro inexistente. Crédito sujeito aos efeitos da recuperação, classificados como quirografários. Decisão mantida. Agravo a que se nega provimento.⁶⁶

A ementa acima transcrita se baseia no argumento de que considerando-se que a cláusula de reserva de domínio só poderia ser oposta a terceiros se eivada da publicidade que decorre do registro no cartório competente, a ausência desse registro geraria a impossibilidade de opor tal preferência aos demais credores subsumidos aos efeitos da recuperação, considerados como terceiros interessados, devendo o crédito ser incluído no rol do processo falimentar.

Na parte expositiva do referido acórdão, é feita ainda a analogia com duas outras decisões⁶⁷, as quais se referem à cessão e à alienação fiduciárias. Contudo, conforme exaustivamente debatido e exposto, tal analogia é incabível e inexata, pois entre os institutos que envolvem a propriedade fiduciária e a reserva de domínio pairam naturezas absolutamente distintas.⁶⁸ Apesar de sua aparente semelhança no mundo dos fatos, pois ocorre o desdobramento da posse e ambas geram uma presunção de garantia ao pagamento, reitera-se que a própria legislação determina o caráter constitutivo do registro da propriedade fiduciária, enquanto a mesma exigibilidade não se aplica à reserva de domínio.

⁶⁶TJSP. Relator(a): Pereira Calças;Comarca: São Paulo;Data do julgamento: 23/08/2011;Data de registro: 23/08/2011.

⁶⁷ "Recuperação judicial. Cessão fiduciária de recebíveis com existência futura. Admissibilidade. Recuperação Judicial. Mútuo com garantia fiduciária de recebíveis. Contrato, entretanto, sem registro. Propriedade fiduciária não constituída. Crédito sujeito aos efeitos da recuperação." (AI 630.062.4/6, rel. Des. ARALDO TELLES). "Não tendo sido registrada a alienação fiduciária em garantia antes de distribuído o pedido de recuperação, não pode ser argüida em detrimento dos demais credores e da recuperanda." (AI 633.332.4/0, rel. Des. LINO MACHADO). No mesmo sentido: AI 524.879.4/6 e 610.461.4/0. Disponível em <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5343940&cdForo=0&vICaptcha=pmwdw>>. Acesso em 07/12/2016.

⁶⁸ "Apelação cível em mandado de segurança. Administrativo. Averbação de reserva de domínio em CRV - certificado de registro veicular. Inviabilidade. Empresas Cessionárias de crédito mercantil. Necessidade de emissão de novo CRV. Ausência de direito líquido e certo. Ordem denegada. Sentença confirmada. A transação de compra e venda guarda tênue distinção com a alienação fiduciária, esta admite o surgimento da propriedade fiduciária para proteção dos interesses do credor, já na compra e venda com reserva de domínio o vendedor permanece proprietário, condicionando a transmissão do domínio a prévia quitação do débito". TJSC – Mandado de Segurança nº 221508 SC 2009.022150-8, Relator: Pedro Manoel Abreu, Data de Julgamento: 09/11/2009, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Apelação Cível em Mandado de Segurança n., de Trombudo Central.

Desconstrói-se, assim, a analogia entre a propriedade fiduciária e a reserva de domínio, que apesar de surtirem efeitos semelhantes no mundo dos fatos, não poderiam ser mais diferentes quanto à natureza de seu registro. Superado esse argumento do referido *decisum*, cumpre analisarmos se os demais credores de uma empresa em recuperação judicial podem ser considerados como “terceiros interessados” à relação jurídica constituída e aperfeiçoada pelo contrato de compra e venda com reserva de domínio.

Por decorrência lógica, não cabe questionar se os demais credores serão terceiros em relação à relação jurídica existente entre credor e devedor, pois vez que são alheios à relação existente entre as partes contratantes, é evidente que serão vistos como terceiros. Entretanto, a indagação deverá ser se além de terceiros, os demais credores serão também credores a quem se pretende opor o contrato de compra e venda com reserva de domínio?

A posição que se pretende defender é a de que aos credores, apesar de alheios à relação da venda com reserva de domínio, não serão opostos os direitos do credor detentor da reserva de domínio, de modo a justificar a inclusão do referido crédito sob os efeitos da recuperação judicial.

A publicidade necessária ao contrato de compra e venda com reserva de domínio se justifica para a proteção do terceiro, adquirente de boa-fé, e, também, para assegurar ao vendedor o direito de seqüela sobre o bem alienado. Ou seja, o intuito de punir o proprietário por meio da perda do bem adquirido por terceiro interessado quando ausente o registro do contrato, é o de evitar situações de confusão, em que a má-fé do vendedor irá tanto prejudicar o vendedor quando o adquirente de boa-fé.

De acordo com o próprio artigo 523, do Código Civil, inserido na subseção IV, destinada à venda com reserva de domínio, prevê que “na dúvida, decide-se a favor do **terceiro adquirente de boa fé**”.

Ora, no caso dos processos de recuperações judiciais, não há hipótese de terceiro adquirente de boa-fé, pois os demais credores não pretendem e nem poderão dispor do patrimônio em posse da empresa recuperanda e pertencente ao credor/alienante do contrato de compra e venda com reserva de domínio. O interesse que os demais credores podem obter com

relação ao patrimônio em posse da recuperanda é em relação aos seus frutos. Contudo, tal preocupação já é resguardada devido à impossibilidade de retomada do bem durante o prazo mínimo, de 180 dias do *stay period*. Sendo que mesmo após referido período, a retomada do bem deverá passar pelo crivo do Juízo recuperacional, a depender da sua essencialidade para o funcionamento da empresa.

Não há, portanto, oposição, ou imposição por assim dizer, aos demais credores. Ao contrário, a oposição permanece sendo unicamente ao devedor em recuperação, o qual possui completo conhecimento sobre as condições do negócio realizado com o alienante, e a quem, mediante a exclusão do crédito do rol submetido à recuperação judicial, o ônus da dívida continuará a ser oposto, não causando prejuízo algum aos demais credores.

Ressalta-se que a subsunção do credor que ostenta a condição de proprietário do bem alienado sob a condição da reserva de domínio sob a alegação de não validade da cláusula, implicaria em afirmar que ocorreria a perda de sua propriedade pela falta de registro do negócio jurídico envolvendo bem móvel.

As hipóteses de perda da propriedade elencadas taxativamente pelo artigo 1.275, Código Civil são: (i) alienação; (ii) renúncia; (iii) abandono; (iv) perecimento da coisa; e (v) desapropriação. Por meio da compra e venda com reserva de domínio, a perda de propriedade ocorreria por meio da alienação, quando adimplida integralmente a obrigação de pagar o preço avençado pelo contrato.

Do mesmo modo, caso não seja efetuado o registro do contrato perante o cartório de títulos e documentos competente e o bem objeto do contrato venha a ser alienado a terceiro adquirente de boa-fé, a hipótese de perda continua sendo a de alienação. Nesse prisma, a alienante continuará credora em face do comprador, o qual, não será escusado de adimplir o valor do contrato, entretanto a propriedade do bem terá sido transferida ao terceiro adquirente, a quem a reserva de domínio não podia ser oposta.

Em contraste, apresenta-se a hipótese defendida pelo referido acórdão, e especialmente pelos julgados proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de que a ausência do registro do contrato de venda com reserva de domínio enseja a subsunção do crédito à

recuperação judicial, ou seja, a ausência de registro implicaria na perda da propriedade do credor/alienante.

De acordo com essa teoria, a propriedade seria transmitida ao devedor, ou seja, à empresa em recuperação. Ora, sobre essa hipótese não há nem que se falar em oponibilidade da reserva de domínio a terceiros, pois o beneficiado direto dessa desconsideração do título será o próprio devedor, o qual será beneficiado por sua própria torpeza, pois detém pleno conhecimento das condições do contrato, incluída a cláusula condicional suspensiva da reserva de domínio.

CONCLUSÃO

Por todo o exposto ao longo dos três capítulos desse trabalho de conclusão de curso, analisamos brevemente a origem da compra e venda, e como seus aspectos intrínsecos se mantiveram desde o direito romano. Conferiu-se como a evolução das sociedades e das relações comerciais impulsionaram também a evolução dos institutos jurídicos, casuisticamente, conferiu-se como a simples permuta entre bens se tornou a permuta por pecúnia, originando, assim, a compra e venda. Essa transição entre a permuta e a compra e venda demonstra o porquê até hoje a tradição ser eleita como o modo de transmissão da propriedade móvel, por excelência.

Apoiada nas palavras de notáveis doutrinadores, foi abordado o caráter bifásico assumido pela compra e venda, distinguindo-se a primeira fase, obrigacional e constituída pelo aperfeiçoamento do contrato celebrado entre as partes, da segunda, em que surgem os efeitos da compra e venda, quais sejam essencialmente o pagamento do preço e a transmissão da propriedade pela entrega do bem.

Demonstrou-se, portanto, que o mero aperfeiçoamento do contrato de compra e venda não enseja a transmissão da propriedade, mas tão somente o adimplemento da entrega do bem, a *res traditio*. A cláusula de reserva de domínio, ou *pacto reservati dominii*, surge inserida nos contratos de compra e venda, e, apesar de seu caráter obrigacional, enseja a suspensão dos efeitos transláticos do bem.

Conferiu-se, ainda, que o início da regulamentação da venda com reserva de domínio pelo ordenamento brasileiro decorreu de pressão implícita decorrente dos negócios jurídicos e da

própria evolução comercial, ao ponto de que antes mesmo de regulada pelo Código Civil a cláusula de reserva de domínio já era comumente aplicada pelos operadores do direito.

Da regulamentação tardia conferida ao instituto, decorre a conceituação vaga da reserva de domínio, e dá origem a diversas dúvidas que ainda hoje influenciam a aplicação da cláusula. A ausência de uma conceituação bem delimitada faz com que aqueles que se propõem a discorrer sobre o tema, especialmente os magistrados ao se depararem com casos concretos não abordados pela lei, recorram a comparações e analogias com outros institutos. As comparações variam de acordo com o âmbito em que surgem as lacunas da lei, utilizando-se para tanto a promessa de compra e venda, a retrovenda, o leasing e, mais comumente, a alienação fiduciária em garantia, por meio da propriedade fiduciária.

Apesar da constante confusão realizada entre referidos conceitos, principalmente em oposição à alienação fiduciária em garantia, definiu-se que a cláusula com reserva de domínio não constitui direito real de garantia, pelo motivo maior de não se tratar de cessão de direito real a credor como forma de assegurar o negócio jurídico realizado entre as partes, conceito literal de propriedade fiduciária.

A conceituação foi aprofundada por meio da distinção entre os termos “cláusula suspensiva” e “cláusula resolutiva”, sendo demonstrado que a cláusula de reserva de domínio não implica em condição resolutiva do contrato celebrado entre as partes, mas sim em condição suspensiva dos efeitos transláticos do bem alienado. O intuito da cláusula de reserva de domínio não é o de resolver o contrato mediante a ocorrência da hipótese por ela prevista, mas o de suspender os efeitos da compra e venda até o implemento do pagamento integral avençado no contrato.

Feitas as referidas distinções, concluímos em um primeiro momento que a cláusula de reserva de domínio se trata de uma condição suspensiva de natureza obrigacional, inserida nos contratos de compra e venda de bens móveis, da qual decorre o desdobramento da posse, com o intuito de suspender os efeitos transláticos da entrega do bem ao comprador (possuidor direto), até o momento do integral adimplemento do preço do contrato.

No capítulo seguinte foi abordada a questão do registro previsto pelo artigo 522, do Código Civil (Lei nº .10.406, de 10 de janeiro de 2002) o qual estabelece que “A *cláusula de reserva de domínio será estipulada por escrito e depende de registro no domicílio do comprador para valer contra terceiros*”.⁶⁹

A análise dos requisitos da venda com reserva de domínio, assim como a decorrência lógica de sua natureza obrigacional, faz com que se perceba que a venda com reserva de domínio possui entre os seus requisitos, aqueles mesmo de inerentes de qualquer outro contrato de compra e venda, quais sejam a legitimidade das partes, a licitude do objeto e o acordo entre as partes.

Ressalta-se, ainda que a venda com reserva de domínio, caracterizada como modalidade especial de compra e venda, possui requisitos próprios, quais sejam os de que o seu objeto, além de lícito deverá ser bem móvel e, ainda, como requisito de forma há a exigibilidade de que deverá constar expressamente de contrato escrito.

A questão, portanto, foi determinar se o registro constituiria requisito próprio da venda com reserva de domínio, ou não. Em primeira análise, concluiu-se que por força do próprio artigo 522, do Código Civil, citado acima, não há que se falar de facultatividade do registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio quando necessária a oposição a terceiros adquirentes de boa-fé. Tal conclusão foi alcançada não só pela mera leitura dos artigos do Código Civil que tratam sobre a reserva de domínio, mas também pela própria interpretação de que referido Código é regido pelo princípio de proteção ao agente de boa-fé.

Desse modo, o registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio seria responsável por afastar a situação de propriedade aparente em que se coloca o comprador, conferindo publicidade à cláusula de reserva de domínio, e ao caráter de exceção que ela imprime na tradição do bem. Portanto, a publicidade como função primordial do registro de qualquer ato jurídico, confere tanto às partes quando aos terceiros adquirentes em potencial uma maior segurança em realizar negócios jurídicos.

⁶⁹ NEGRÃO, Theotonio. Código Civil e legislação em vigor. 34ª Edição revista e atualizada. Ed. Saraiva. 2016. 249p.

Em sentido contrário a essa exigibilidade expressa prevista pela lei para que a reserva de domínio seja oposta a terceiros, presume-se que em hipótese em que os efeitos atinjam somente as partes contratantes, esse registro será dispensável. A natureza do registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio será necessário, pois sem ele não alcançará efeitos *erga omnes*, entretanto será também meramente declaratório, pois os efeitos do contrato o contrato será aperfeiçoado e desde já validamente surtirá efeito entre as partes a partir de sua execução.

Corroborado pela conceituação dos registros públicos de Miguel Maria de Serpa Lopes, define-se, portanto, que o registro do contrato de compra e venda com reserva de domínio não representa requisito intrínseco à constituição válida do contrato, sendo exigível apenas para a oposição *erga omnes* e representando formalidade de cunho declaratório.

Nota-se, no entanto, que nem toda problemática acerca do registro se apresenta de forma clara como a relação descrita acima. Quando inserida na relação oriunda entre as partes de uma recuperação judicial, processo com inúmeras partes, a questão do registro se torna de difícil limitação, causando grande divergência sobre a necessidade ou não de seu registro.

Portanto, ao concluir pelo caráter necessário declaratório do registro dos contratos em que conste a cláusula de reserva de domínio, passou-se à análise de como essa necessidade, e eventual ausência interferiria em uma recuperação judicial.

Para que tal conclusão fosse alcançada, partiu-se da premissa, extraída do artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101 de 2005, de que os créditos oriundos de contratos de venda com reserva de domínio não se subsumem aos efeitos de renegociação das vívidas conforme ficará previsto pelo plano de recuperação judicial.

Com o estabelecimento dessa primeira premissa, utilizou-se como base o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, cujo inteiro teor segue anexo, para que se pudessem desconstruir os possíveis argumentos que justificariam a perda da condição especial conferida pela reserva de domínio ao crédito, exclusivamente em decorrência da ausência de seu registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente.

Em primeiro lugar, reitera-se que referido artigo 49, da Lei nº 11.101/2005 prevê a manutenção dos direitos de propriedade sobre a coisa, assim como das condições contratuais previstas pela compra e venda com reserva de domínio. Ou seja, por meio do acórdão que se questiona a inserção do crédito derivado de contrato de venda com reserva de domínio ensejaria na perda dos direitos de propriedade sobre o bem.

Foi ressaltado, no entanto, que a falta de registro não representa forma de perda da propriedade, as quais estão elencadas taxativamente pelo artigo 1.275 do Código Civil., sendo incabível a hipótese em que o devedor, ou seja, a empresa em recuperação, se torne proprietária do bem eivado pela reserva de domínio, por falta de registro, pois, ao contrário do que é expressamente previsto pelo Código Civil, o registro só condiciona a oposição da cláusula reserva de domínio a terceiros, não havendo o que se falar quanto à sua oposição inter partes.

Ressaltou-se, ainda, que os demais credores de uma relação judicial não podem ser caracterizados como os terceiros adquirentes de boa-fé a quem a exigência do registro no cartório competente visa proteger, não havendo que se falar sobre prejuízo a eles imposto. De fato, pois mesmo que o crédito fosse hipoteticamente incluído sob os efeitos da recuperação judicial desse fato não poderia decorrer a perda da propriedade.

Ou seja, ao longo dos três capítulos percebemos que o tratamento conferido à reserva de domínio, comumente análogo à alienação fiduciária em garantia, imputa ao instituto severos efeitos que podem descaracterizar a sua natureza, assim como ocorre no caso em que se aceite a exclusão do crédito derivado da reserva de domínio do rol de credores de uma recuperação judicial.

Tampouco merece acolhida o entendimento de que a compra e venda com cláusula de reserva de domínio é modalidade da compra e venda que caminha ao desuso em razão ao advento da alienação fiduciária em garantia, pois se tratam de institutos de natureza absolutamente distintas.

A reserva de domínio é cláusula corrente, de uso assíduo nos contratos de grandes equipamentos e maquinários, não só no Brasil como também em âmbito internacional, mantendo, por isso a sua importância desde que sejam respeitados os aspectos intrínsecos à sua

natureza, pois se afigura como forma mais simples de proporcionar ao vendedor uma segurança sobre o recebimento do preço. Do mesmo modo, apesar da abordagem escassa pelo ordenamento brasileiro, há muito o que se definir acerca da reserva de domínio, sendo amplo o espaço para inovações e aprofundamento sobre o tema.

REFERÊNCIAS

PEREIRA, Caio Mario da Silva, *Instituições de Direito Civil*, Volume III, Ed. Forense, 2004.

_____. PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Direitos Reais. 2004

CHAMOUN, Ebert, *Instituições de Direito Romano*. Ed. Rio, 1977, 365 p.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Ed. Forense. 12ª Edição

CAIXETA, Robson Rafaeli. *Compra e Venda com Reserva de Domínio*. Ed. Habermann. 2010

ASSIS, Araken. ANDRADRE, Ronaldo Alves de. ALVES, Francisco Glauber Pessoa. *Comentários ao Código Civil Brasileiro*, vol V, 3ª Edição. Ed. Forense, Rio de Janeiro. 2007

RUGGIERO, Roberto de. *Instituições do Direito Civil*. Ed. Saraiva. 1934

ROQUE, Sebastião José. *Lei das Doze Tábuas: O Primeiro Código do Ocidente*. Universo Jurídico, Juiz de Fora, ano XI, 26 de jan. de 2012. Disponível em: <http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/8084/lei_das_doze_tabuas_o_primeiro_codigo_do_ocidente> Acesso em: 13 de nov. de 2016

ROSEVALD, Nelson. FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*. Ed. Jus Podium. Volume 5. 2013

AZULAY, Fortunato. *A teoria do contrato de compra e venda condicional e a reserva de domínio*. Ed. Do Autor. 1945

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70309/704509.pdf?sequence=2>. Acesso em 05/12/2016

BULGARELLI, Waldirio. *Contratos Mercantis*. Ed. Atlas Jurídico. 2001

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil - fontes das obrigações: contratos*. Volume III. Ed. Freitas Bastos

_____. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. I. Ed. Brasília Jurídica. 1995

COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil – Contratos*. Ed. Saraiva. 2013

_____. *Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*. Ed. Saraiva. 9ª edição. Ano 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil – contratos em espécie*. Ed. Atlas. 2009

_____. *Direito Civil – direitos reais*. Editora Atlas jurídica. 2004.

¹ PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário Jurídico*. Volume III. Ed. Forense. 1984

MARTINS, Fran. *Contratos e Obrigações Comerciais*. 4ª Edição. Ed. Forense. 1977

ALVES, José Carlos Moreira. *Da alienação fiduciária em garantia*. Ed. Saraiva. 1953

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 4/12/2016.

OLIVEIRA, Celso Marcelo de. *Principais Mudanças na Legislação Falimentar*. Boletim Científica da Escola Superior do Ministério Público da União. Ano III. Número 13. Outubro/Dezembro de 2004. Brasília/DF. Disponível em <file:///C:/Users/ncaastro/Downloads/Boletim%20Cientifico%2013.pdf>. Acesso em 06/12/2016

Indicador Serasa Experian de Felências e Recuperações, disponível em <https://www.serasaexperian.com.br/release/indicadores/falencias_concordatas.htm>, acesso realizado em 06/12/2016.

RIBEIRO, Ana Paula. *Pedidos de recuperação judicial têm alta de 62% em relação a 2015*. Jornal O Globo virtual. Data de veiculação: 26/10/2016. Disponível em <<http://oglobo.globo.com/economia/pedidos-de-recuperacao-judicial-tem-alta-de-62-em-relacao-2015-20350764>>, acesso realizado em 06/12/2016.

LOBO, Jorge. “Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência”, Ed. Saraiva, 1ª Ed., 2005.