

Pro emptore velata: a posse conveniente do compromissário comprador

23/05/2026

Há situações em que o compromissário comprador ocupa posição juridicamente peculiar: ele não é invasor, não é mero estranho ao imóvel e tampouco é proprietário. Ele possui um vínculo obrigacional com o titular registral e, em muitos casos, detém instrumentos suficientes para alcançar a propriedade, desde que pratique os atos jurídicos necessários.

O problema surge quando esse compromissário comprador, mesmo tendo em mãos contrato, recibo de quitação e procuração pública com amplos poderes para lavrar a escritura, permanece deliberadamente inerte durante décadas. Não registra, não escreve, não assume publicamente os encargos dominiais, não responde perante o Fisco, não zela pelo imóvel e, depois, tenta transformar essa omissão prolongada em posse qualificada para usucapião.

A esse comportamento podemos chamar de posse *pro emptore velata*: a posse mascarada do comprador. É a posse daquele que se apresenta como dono quando lhe convém, mas se oculta sob o véu do compromisso não registrado quando surgem as obrigações próprias da propriedade.



Conceito de posse *pro emptore velata*

A expressão *pro emptore* remete à posse exercida “como comprador”. Já o termo *velata* indica aquilo que está coberto, oculto, encoberto por um véu.

Assim, posse *pro emptore velata* pode ser definida como:

A posse exercida por compromissário comprador que, embora disponha dos instrumentos jurídicos necessários para buscar a transferência formal da propriedade, mantém o contrato fora do registro imobiliário e utiliza essa condição intermediária como escudo para usufruir do imóvel sem assumir integralmente os deveres públicos, fiscais e conservatórios inerentes ao domínio.

Não se trata de uma simples posse irregular. É uma posse ambígua, estrategicamente conveniente. O possuidor afirma ser proprietário perante terceiros, perante o Judiciário ou quando pretende defender vantagem patrimonial. Mas, perante o Registro de Imóveis, perante o Município, perante execuções fiscais, notificações administrativas e obrigações de

conservação, permanece como simples compromissário comprador invisível.

Compromissário comprador nunca foi titular do domínio

No direito brasileiro, a propriedade imobiliária não se transfere pela mera assinatura de contrato particular. O compromisso de compra e venda pode gerar direitos pessoais, pretensões obrigacionais e, em certas hipóteses, direito à adjudicação compulsória. Mas ele não substitui a escritura pública, quando exigida, nem o registro imobiliário.

O Código Civil estabelece que a escritura pública é essencial para negócios que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos. Também dispõe que a propriedade se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis; enquanto não registrado o título, o alienante continua sendo havido como dono.

No caso em análise, o compromissário comprador alegava possuir contrato de compromisso de compra e venda, recibo de quitação e procuração pública outorgada pela titular registral. Ou seja, se realmente pretendesse se tornar proprietário, possuía instrumentos relevantes para buscar a regularização: poderia ter exigido a escritura, utilizado a procuração, ajuizado adjudicação compulsória ou, no tempo oportuno, adotado medidas próprias contra a vendedora.

Mas não o fez.

Permaneceu por décadas na posição confortável de quem dizia ter comprado, mas sem se apresentar formalmente como proprietário perante os órgãos públicos e perante o Registro de Imóveis.

Véu do compromissário comprador

O “véu” da posse *pro emptore velata* está justamente nesse comportamento seletivo.

Quando lhe interessa, o comprador afirma: “sou dono, comprei, paguei, exerço posse há décadas”. Mas, quando surgem os ônus da propriedade, o véu se fecha: a titular registral continua sendo a vendedora; as execuções fiscais são ajuizadas contra ela; as notificações administrativas recaem sobre quem figura na matrícula; o dever de regularizar, conservar e responder perante o poder público é deixado à margem.

Esse tipo de conduta revela uma contradição essencial: o possuidor pretende que o tempo lhe conceda aquilo que ele deliberadamente deixou de formalizar, mas sem assumir, ao longo desse mesmo tempo, os encargos que normalmente acompanham a posição de dono.

No caso concreto, esse ponto é ainda mais sensível porque a titular registral, teria sofrido 12 ações de execução fiscal de IPTU relativas aos imóveis, sem manifestação efetiva do compromissário comprador, conforme sustentado na contestação. A defesa também destacou que o autor não teria declarado os imóveis em seu Imposto de Renda e que as guias de IPTU estavam canceladas, além de haver histórico de inadimplência tributária e execuções fiscais vinculadas aos lotes.

Essa omissão é incompatível com a imagem de proprietário diligente.

Quem quer os direitos de dono deve assumir os deveres de dono

A usucapião não existe para premiar a inércia conveniente. Ela protege situações possessórias qualificadas, públicas, contínuas, inequívocas e exercidas com *animus domini*. O possuidor que se apresenta como dono deve agir como dono não apenas para colher frutos, mas também para suportar encargos.

O *animus domini* não se prova apenas pela ocupação física, por documentos antigos ou por alegações de compra. Ele se revela por condutas concretas: pagar tributos, conservar o imóvel, defender a posse, responder a notificações, manter o bem produtivo, impedir abandono, registrar sua posição patrimonial e assumir perante terceiros a responsabilidade pela coisa.

Na contestação, a requerida sustentou exatamente a ausência desse comportamento dominial. Alegou abandono dos imóveis, ausência de manutenção, notificações municipais para limpeza e reparo de passeio público, fotografias demonstrando descuido, declarações de vizinhos, notícias jornalísticas sobre uso do local por usuários de drogas e a necessidade de a própria adquirente posterior quitar tributos e adotar providências de conservação.

Se tais fatos forem reconhecidos judicialmente, eles compõem o retrato típico da posse *pro emptore velata*: uma posse invocada como domínio apenas no discurso, mas não exercida como domínio na prática.

Decisão do TJ-SP: posse de compromissário comprador não qualificada como *ad usucapionem*

O ponto mais relevante da controvérsia é que o TJSP já enfrentou a tese da usucapião e afirmou expressamente que a condição de compromissário comprador prejudica a qualificação da posse como *ad usucapionem*.

No acórdão da Apelação Cível nº 1021766-44.2021.8.26.0071, o Tribunal registrou que:

“Nem se alegue a ocorrência da usucapião, visto que a condição de compromissário comprador do imóvel prejudica a qualificação da posse como ad usucapionem, vale dizer, a posse exigida para declaração da usucapião é aquela com ânimo de dono, mas a exercida pelo autor não é qualificada com animus domini, por decorrer de compromisso de compra e venda, não sendo a usucapião a forma correta de regularização de transmissão da propriedade.”

Essa fundamentação foi posteriormente reiterada no agravo de instrumento interposto na própria ação de usucapião, quando o TJ-SP manteve o indeferimento da tutela de urgência e voltou a destacar que a usucapião não seria aplicável em razão da natureza da posse.

Essa repetição não é acidental. Ela delimita a natureza jurídica da posse alegada. Para o Tribunal, a origem possessória não era autônoma, hostil ou dominial. Era derivada de uma relação contratual não regularizada.

Caminho correto era obrigacional, não aquisitivo originário

Outro trecho fundamental do acórdão é a afirmação de que restaria ao autor buscar, em ação própria, a resolução do contrato, observados seus efeitos obrigacionais.

Essa observação separa dois planos que muitas vezes se confundem.

No plano obrigacional, o compromissário comprador pode discutir eventual inadimplemento da vendedora, perdas e danos, restituição, resolução contratual ou outras consequências decorrentes da venda em duplicidade.

No plano real, entretanto, não se pode automaticamente sacrificar o terceiro adquirente de boa-fé que pesquisou a matrícula, lavrou escritura e registrou seu título.

A requerida comprou os imóveis por escritura pública em 2021, registrados nas matrículas 22.553, 22.554, 22.555 e 22.556 no 2º Oficial de Registro de Bauru. A sentença reconheceu a boa-fé da adquirente, ressaltando as diligências feitas antes da aquisição, incluindo pesquisas, verificação de situação registral e pagamento de tributos. O acórdão confirmou que a ausência de registro do negócio anterior impedia sua oponibilidade perante terceiros e que não havia prova de má-fé da requerida.

Portanto, eventual prejuízo do compromissário comprador deve ser resolvido contra quem teria vendido em duplicidade, e não contra quem adquiriu com base na fé pública registral.

Posse *pro emptore velata* como abuso da posição intermediária

A posse *pro emptore velata* não é simplesmente a posse do comprador que ainda não conseguiu registrar. Ela exige um elemento adicional: a utilização estratégica da falta de registro.

O compromissário comprador permanece fora da matrícula, mas depois pretende opor sua situação contra terceiro diligente. Não paga tributos como dono, mas invoca o pagamento eventual ou parcial como prova de domínio. Não responde às execuções fiscais, mas depois alega que sempre exerceu posse plena. Não conserva adequadamente o imóvel, mas reivindica direito de retenção por benfeitorias. Não usa os instrumentos que tinha para regularizar, mas transforma sua própria inércia em argumento de usucapião.

Esse comportamento deve ser juridicamente tratado com cautela, porque esvazia a segurança do Registro de Imóveis e inverte a lógica do sistema.

O direito brasileiro protege a posse, mas também protege a publicidade registral, a boa-fé objetiva e a estabilidade das relações imobiliárias. O compromisso não registrado pode gerar efeitos entre as partes contratantes, mas não pode ser usado como véu para surpreender terceiro que confiou na matrícula e formalizou sua aquisição.

Ônus da coerência possessória

Quem invoca usucapião deve demonstrar coerência possessória.

Não basta dizer que possuía. É preciso demonstrar que possuía como dono.

E possuir como dono significa assumir uma posição pública, estável e responsável perante o bem. O proprietário não escolhe apenas os ônus da propriedade. Ele também suporta IPTU, conservação, limpeza, responsabilidade administrativa, manutenção do passeio público, riscos de autuação, deveres urbanísticos e transparência patrimonial.

A contestação da requerida explorou bem essa incoerência ao sustentar que o autor nunca teria declarado os imóveis no Imposto de Renda, não teria se apresentado nas execuções fiscais de IPTU, não teria mantido os terrenos em estado adequado e teria permanecido inerte mesmo dispondo de procuração com poderes para regularização.

Essa é a essência da tese: não se pode admitir que alguém permaneça por décadas sob a sombra confortável do compromisso não registrado e, depois, pretenda emergir como proprietário originário contra terceiro de boa-fé.

Conclusão

A posse *pro emptore velata* descreve uma patologia jurídica: a do compromissário comprador que não registra, não escritura, não assume os deveres dominiais, não responde perante o fisco, não zela pelo bem e, ao final, busca converter sua própria omissão em usucapião.

No caso analisado, o TJ-SP foi claro ao afirmar que a posse decorrente de compromisso de compra e venda não se qualificava com *animus domini* e que a usucapião não era a via adequada para regularizar a transmissão da propriedade. A solução indicada pelo Tribunal foi o plano obrigacional: eventual resolução contratual ou indenização contra a vendedora, não a anulação da aquisição da requerida nem a paralisação da imissão na posse.

A tese pode ser resumida em uma fórmula:

quem se mantém oculto como compromissário comprador para evitar os deveres de proprietário não pode, depois, invocar a aparência de dono para adquirir por usucapião aquilo que deliberadamente deixou de registrar.

A posse *pro emptore velata* é, portanto, uma posse de conveniência: afirma domínio quando busca vantagem, mas nega domínio quando surgem encargos. E justamente por isso não deve ser confundida com a posse qualificada, pública, coerente e responsável exigida pela usucapião.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-23/pro-emptore-velata-a-posse-conveniente-do-compromissario-comprador/>