

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Rodrigo Ferrari Iaquina

**A DILIGÊNCIA PRÉVIA DO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA
IMOBILIÁRIA**

Mestrado em Direito

**São Paulo
2023**

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Rodrigo Ferrari Iaquina

**A DILIGÊNCIA PRÉVIA DO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA
IMOBILIÁRIA**

Dissertação de Mestrado apresentado à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, na área de concentração de Direito Civil, como exigência parcial para obtenção do título de mestre, sob a orientação do Professor Dr. Giovanni Ettore Nanni.

**São Paulo
2023**

IAQUINTA, RODRIGO FERRARI
A DILIGÊNCIA PRÉVIA DO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA
IMOBILIÁRIA / RODRIGO FERRARI IAQUINTA. -- São Paulo:
[s.n.], 2023.
140p ; 21,5 X 30 cm cm.

Orientador: GIOVANNI ETTORE NANNI.
Dissertação (Mestrado)-- Pontifícia Universidade Católica
de São Paulo, Programa de Estudos Pós-Graduados em
Direito.

1. Direito civil.. 2. Registo de Imóveis.. 3.
Diligência prévia do comprador na compra e venda
imobiliária.. 4. Ônus. Dever de informar.
Autoinformação.. I. NANNI, GIOVANNI ETTORE. II.
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa
de Estudos Pós-Graduados em Direito. III. Título.

CDD

RODRIGO FERRARI IAQUINTA

**A DILIGÊNCIA PRÉVIA DO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA
IMOBILIÁRIA**

Dissertação de Mestrado apresentado à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, na área de concentração de Direito Civil, como exigência parcial para obtenção do título de mestre, sob a orientação do Professor Dr. Giovanni Ettore Nanni.

Aprovado em: ____ / ____ / ____.

BANCA EXAMINADORA:

Dr. (a): _____.
Julgamento: _____. Assinatura: _____.

Dr. (a): _____.
Julgamento: _____. Assinatura: _____.

Dr. (a): _____.
Julgamento: _____. Assinatura: _____.

“Você viu só que amor nunca vi coisa assim
E passou, nem parou, mas olhou só pra mim
Se voltar, vou atrás, vou pedir, vou falar
Vou contar que o amor foi feitinho pra dar
Olha é como o verão quente o coração
Salta de repente só pra ver a menina que vem

Ela vem sempre tem esse mar no olhar
E vai ver tem que ser nunca tem que amar
Hoje sim diz que sim já cansei de esperar
Nem parei, nem dormi, só pensando em me dar
Peço, mas você não vem
Deixo então, falo só, digo ao céu, mas você vem

Você viu só que amor nunca vi coisa assim
E passou, nem parou, mas olhou só pra mim
Se voltar, vou atrás, vou pedir, vou falar
Vou contar que o amor foi feitinho pra dar
Olha é como o verão quente o coração
Salta de repente só pra ver a menina que vem

Ela vem sempre tem esse mar no olhar
E vai ver tem que ser nunca tem que amar
Hoje sim diz que sim já cansei de esperar
Nem parei, nem dormi, só pensando em me dar
Peço, mas você não vem
Deixo então, falo só, digo ao céu, mas você vem”.

Marcos Valle e Paulo Sérgio Valle.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, em primeiro lugar.

Ceguei à Pontifícia Universidade Católica em 2010. O futuro não sabia, mas o tempo me fez sentir o quão acolhedor é o seu prédio novo e seu prédio velho. Conhecer, sentir, ver e ter orgulho em pertencer a uma instituição cujos valores democráticos e igualitários estão na essência. Diversidade, pluralismo, questionamentos e reivindicações constantes. PUC-SP.

Agradeço a Taciana, minha esposa, por dividir comigo estes anos de estudo e dedicação, com amor iniciado no apagar das luzes do período de faculdade.

Aos meus pais, pela incansável batalha em fazer tudo por mim.

Aos meus irmãos e familiares pelo apoio e compreensão constante, com entendimento de minha presença muitas vezes ausente.

Ao Professor Giovanni Ettore Nanni, pelas aulas expostas, conteúdo compartilhado, disposição incansável em ensinar e por compor parte de minha trajetória acadêmica. Muito obrigado.

Agradeço, também, a todos os professores, colegas e demais companheiros que fizeram parte da minha trajetória acadêmica, os quais, sem dúvidas, contribuíram, direta e indiretamente, para a elaboração deste trabalho acadêmico. Muito obrigado.

RESUMO

O objetivo deste trabalho acadêmico é, pautando-se numa metodologia de pesquisas explicativas e bibliográficas, realizar uma análise específica acerca da diligência do comprador na compra e venda imobiliária. Neste sentido, para tanto, num primeiro momento, é feita uma análise dos elementos estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro, de modo a serem analisados os aspectos gerais e os princípios norteadores da atividade registral imobiliária. Além disso, será feita análise acerca dos efeitos do registro imobiliário, bem como considerações sobre os sistemas alemão e francês de registro da propriedade imobiliária. Em seguida, são abordadas figuras centrais na compreensão da diligência, sob a perspectiva da compra e venda imobiliária. Assim, são vistos os elementos estruturantes da compra e venda imobiliária, e verificada a natureza jurídica do dever de diligência (se uma obrigação, um dever propriamente dito ou um ônus). Verificada, então, a natureza jurídica da diligência, é feita uma análise à luz do Direito Civil obrigacional, oportunidade em que se aborda o critério do bom pai de família (*bonus pater familias*) e as figuras da *pessoa média* ou *pessoa normal*. Em continuidade, é feito um breve apanhado histórico acerca da boa-fé e verificados os elementos definidores da boa-fé objetiva e subjetiva. Por fim, num terceiro momento, com vistas a contribuir para que haja uma existência ampla acerca da diligência na compra e venda imobiliária, são abordadas questões como a fé pública registral, a publicidade no registro imobiliário e a tutela da aparência, a concentração dos atos na matrícula imobiliária e o panorama legal atualmente existente sobre o tema.

Palavras-chave: Registro; Imóveis; Venda; Compra; Comprador; Diligência; Publicidade; Propriedade; Ônus.

ABSTRACT

The aim of this academic paper is, based on a methodology of explanatory and bibliographical research, to carry out a specific analysis of the buyer's diligence in the purchase and sale of real estate. To this end, the first step is to analyze the structuring elements of the Brazilian real estate registry system, in order to analyze the general aspects and guiding principles of real estate registry activity. In addition, an analysis will be made of the effects of real estate registration, as well as considerations on the German and French systems of real estate registration. Next, central figures in the understanding of diligence from the perspective of the purchase and sale of real estate are addressed. Thus, the structuring elements of the purchase and sale of real estate are seen, and the legal nature of the duty of diligence is verified (whether it is an obligation, a duty per se or a burden). Once the legal nature of diligence has been verified, an analysis is made in the light of the Civil Law of Obligation, at which time the criterion of the good father of the family (*bonus pater familias*) and the figures of the *average* or *normal man* are discussed. Next, a brief historical overview of good faith is given and the defining elements of objective and subjective good faith are examined. Finally, in a third section, in order to contribute to a broad understanding of diligence in the purchase and sale of real estate, issues such as public faith in the registry, publicity in the real estate registry and the protection of appearance, the concentration of acts in the real estate registry and the current legal panorama on the subject are addressed.

Keywords: Register; Real Estate; Sale; Purchase; Buyer; Diligence; Publicity; Property; Onus.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
I – NOÇÕES GERAIS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E A MATRÍCULA COMO SUA ESSÊNCIA	14
I.1 - Aspectos Gerais do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro.....	14
I.2 - Aspectos adjacentes ao registro imobiliário: princípios norteadores da atividade registral imobiliária.....	20
I.2.1 - Princípio da legalidade.....	20
I.2.2 – Princípios da especialidade objetiva e subjetiva.....	24
I.2.3 – Princípio da continuidade.....	26
I.2.4 - Princípio da unitariedade.....	28
I.3 - Os efeitos que decorrem do ingresso de títulos no Registro Imobiliário.....	29
I.4 - Título aquisitivo, modo de aquisição e notas sobre os sistemas alemão e francês de registro da propriedade imobiliária.....	33
I.5 - Breves considerações sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP).....	36
I.6 - A matrícula imobiliária: natureza jurídica, requisitos e características essenciais.....	39
II - ASPECTOS ESTRUTURANTES DA CAUTELA PRÉVIA NA COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA	43
II.1 - Elementos estruturantes da compra e venda imobiliária.....	43
II.2 - A natureza jurídica da diligência: Obrigação, Dever ou Ônus.....	46
II.3 - A Diligência sob a perspectiva do direito civil obrigacional.....	50
II.4 - Apanhado Histórico acerca da Boa-fé.....	57
II.5 - Boa-fé objetiva e boa-fé subjetiva: Elementos definidores.....	60
II.6 - A relação obrigacional complexa, Boa-fé objetiva e o Dever de informar: alicerces.....	64
II.7 - O Ônus de se informar e o Dever de informação.....	69
III - O ATENDIMENTO AO ÔNUS DE DILIGÊNCIA PRÉVIA PELO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA	81

III.1 – O Registro de imóveis e a publicidade registral imobiliária.....	81
III.2 - Efeitos da publicidade registral imobiliária: oponibilidade e a eficácia constitutiva e declarativa.....	86
III.3 - Aparência jurídica: tutela em relação com o ônus de diligência do comprador na compra e venda imobiliária.....	92
III.4. - Fé pública registral: pressupostos e a necessidade de conjugação de elementos de diligência para sua compreensão no ordenamento jurídico brasileiro.....	96
III.5 - Panorama legal e os elementos específicos da diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária.....	106
CONCLUSÃO.....	119
REFERÊNCIAS.....	128

INTRODUÇÃO

As transações econômicas cujas bases envolvem direitos reais se fortaleceram no Brasil nos últimos anos, de modo que os chamados “negócios imobiliários” ganharam sensível destaque na economia nacional. Alguns fatores explicam este fenômeno, principalmente as questões relativas ao déficit habitacional, bem como os programas estatais de incentivo à promoção do acesso à moradia, tais quais o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Os negócios jurídicos com lastro imobiliário representam significativa parcela da economia brasileira, e abraçam as mais diversas classes sociais. Todavia, independentemente da magnitude do negócio e em qual região do território nacional ele está sendo realizado, todos possuem a semelhança de gravitarem em torno do Cartório de Registro de Imóveis. Ademais, é de se esperar que todo aquele que transaciona imóveis tenha como objetivo executar uma operação jurídica segura e que lhe garanta a idoneidade e a tranquilidade acerca de seu objeto, tornando-as perenes.

Vale dizer, também, que é empiricamente constatada no Brasil a associação entre a aquisição de imóveis e segurança financeira. O imóvel tanto pode significar qualidade de vida quanto refúgio para momentos de insegurança financeira, haja vista a sua possibilidade de utilização como garantia para operações de crédito.

Aliado a estas questões, o mercado financeiro vem fomentando a sua atuação no chamado mercado financeiro imobiliário (Fundos de Investimentos Imobiliários - FIIS), bem como expandindo a utilização de instrumentos de garantia de dívidas baseados em direitos reais, com destaque para o instituto da alienação fiduciária regido pela alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Sobre este ponto, inclusive, a recém-sancionada Lei nº 14.711/2023, datada de 30 de outubro de 2023, trouxe diversos avanços, tais quais a estipulação do instituto da alienação fiduciária superveniente, que fomenta, assim, o mercado de crédito nacional.

Nesse contexto, a prática jurídica revela que os negócios jurídico-imobiliários, principalmente aqueles com maior potencialidade de impacto social e financeiro, são precedidos da chamada auditoria legal, ou *due diligence*. Tal procedimento, em sintética definição, consiste no levantamento de uma série de informações de cunho jurídico, financeiro, administrativo, dentre outros, a fim de que, à luz dos dados coletados, seja feita uma análise sobre o risco envolvido em determinado negócio, com o fito de torná-lo seguro às partes envolvidas. Trata-se, portanto, da diligência prévia praticada pelo adquirente de um direito real ou por aquele que realiza negócio jurídico com lastro ou fundamento em direitos reais.

Assim, sob o ponto de vista jurídico, a diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, busca garantir a maior segurança possível no negócio jurídico a ser realizado, de modo que a sua boa-fé seja robusta e suficientemente forte para resguardar os direitos decorrentes do negócio a ser efetivado, tornando-o protegido e com previsibilidade quanto a eventuais situações futuras que poderiam colocar sob risco a transação havida. Portanto, de forma objetiva, é por meio de um comportamento diligente que se garante ao adquirente de determinado imóvel a boa-fé no negócio jurídico feito, tornando-o *perene*.

Dentro desse contexto, é sabido que os negócios imobiliários, especialmente aqueles de incorporação imobiliária e loteamentos, regidos pela Lei nº 4.591/1964 e Lei nº 6.766/1979 respectivamente, são precedidos de instrumentos contratuais complexos, nos quais existe uma grande cautela em relação à estipulação de condições resolutivas e prazos. Tudo isto tem como objetivo trazer para o manto do adquirente o maior número de informações possíveis, as quais irão traçar o perfil fático e jurídico acerca do imóvel objeto da transação.

Ocorre que recentes mudanças legislativas no Brasil geraram dúvidas acerca da extensão desta conduta de diligência que o adquirente deve adotar em uma operação de compra e venda imobiliária, especialmente após a entrada em vigor das Leis nº 13.097/2015 e nº 14.382/2022.

Desta maneira, o presente trabalho busca realizar uma análise específica acerca da diligência na compra e venda imobiliária. Para tanto, serão analisados (i) os elementos estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro, seus princípios norteadores e a natureza jurídica da matrícula imobiliária; (ii) quais são os elementos estruturantes do contrato de compra e venda imobiliária; (iii) elementos de Direito Civil obrigacional, a fim de se verificar a natureza jurídica do chamado “dever” de diligência; (iv) considerações sobre a boa-fé objetiva e subjetiva e o dever de informar, o ônus de se informar, e o dever de informar para ser informado; (v) a publicidade registral imobiliária e seus efeitos; (vi) a aparência jurídica, confiança e a tutela da aparência; (vii) fé-pública; (viii) panorama legal sobre o tema.

Verificados, então, os elementos acima, será possível chegar à conclusão de que a diligência representa um *standard* de conduta no cumprimento das obrigações assumidas por determinado indivíduo e, assim, será possível a compreensão acerca de qual realmente é o padrão mínimo de conduta a ser adotada pelo adquirente nas operações de compra e venda imobiliária a fim de ser considerado de boa-fé.

Quais atos deve ele adotar? Qual a extensão e a abrangência destes atos? Quais consequências geram a adoção de um comportamento diligente na compra e venda imobiliária? Como tudo isto dialoga com o panorama legal vigente? Em que sentido há uma modulação

deste padrão de cautela prévio? Há algum *standard* mínimo de conduta a ser feita? As respostas a tais questionamentos e a aferição sobre o que é, de fato, a diligência do comprador na compra e venda imobiliária é o que se pretende neste estudo.

I - NOÇÕES GERAIS DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO E A MATRÍCULA IMOBILIÁRIA COMO SUA ESSÊNCIA.

Neste capítulo, serão abordados os elementos estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro. Dessa maneira, serão vistos os aspectos gerais e os princípios norteadores da atividade registral imobiliária, quais sejam: legalidade, especialidade objetiva e subjetiva, continuidade e unitariedade da matrícula.

Tais aspectos gerais e princípios encontram-se positivados especialmente na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos - LPR), de maneira qual tal análise possibilita um entendimento acerca da forma pela qual o ordenamento jurídico brasileiro tutela o direito da propriedade imobiliária e a sua transmissão, o que interfere diretamente no padrão de diligência prévia a ser adotado pelo comprador nas situações de aquisição da propriedade imobiliária.

Além disso, será feito estudo acerca dos efeitos do registro imobiliário, bem como considerações sobre os sistemas alemão e francês de registro da propriedade imobiliária. Também serão feitas referências ao Sistema eletrônico de registro imobiliário (SERP).

Finalmente, a análise dos pontos anteriormente mencionados levará a uma abordagem específica da matrícula imobiliária como a essência do sistema registral, de maneira que será vista a sua natureza jurídica, requisitos e características essenciais.

Todo o conteúdo visto neste capítulo proporciona uma melhor compreensão acerca da complexa e robusta estrutura registral existente no país, especialmente no que diz respeito à formação e à conservação dos dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria. O conteúdo, então, desta forma, contribui para que o conhecimento sobre a diligência prévia do comprador, nas situações de compra e venda imobiliária, possa ser mais bem situado em termos de natureza jurídica e amplitude, o que possibilita uma melhor compreensão jurídica e prática.

I.1 - Aspectos Gerais do Sistema Registral Imobiliário Brasileiro.

A atividade notarial registral encontra seu fundamento legal no artigo 236 da Constituição Federal, na Lei nº 8.935/1994, na Lei nº 6.015/1973, Provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nas normas disciplinares elaboradas pelas Corregedorias-Gerais de Justiça de cada Tribunal de Justiça do país.

Notários e registradores não são servidores estatais (servidores públicos ou empregados públicos), de maneira que inexistente qualquer vínculo estatutário ou celetista com a

Administração pública. Nessa linha de raciocínio, Alberto Gentil de Almeida Pedroso¹ escreve que “registradores e notários são considerados particulares em colaboração com o Estado, pessoas físicas sem vinculação com a estrutura do funcionalismo público que exercem atividade notarial ou registral por delegação do Poder Público”.

Assim, a atividade notarial registral deve ser entendida como a prestação de um serviço de natureza pública, cujo exercício é feito por meio de delegação em caráter privado, já que não é prestado diretamente pela Administração Pública. Sobre o tema, e abordando a natureza jurídica das serventias extrajudiciais, Melissa de F. Duarte e Gabriele Valgoi² sustentam que “sobre a natureza e os fins dos serviços de registro e notariais, estabelece-se que eles são exercidos em caráter privado por meio de delegação do Poder Público e completam as autos dizendo ainda que quem exerce a atividade registral ou notarial, tendo em vista a natureza pública dos serviços, será considerado servidor público para fins do art. 327 do Código Penal”.

Feitos esses esclarecimentos, e para se limitar a análise ao serviço registral imobiliário, temos que este tem como função basilar ser o repositório, o guardião da propriedade imobiliária e dos atos e negócios jurídicos que dela decorrem e que nela gravitam, de modo a publicizar a situação jurídica de cada bem imóvel. Tudo posto, então, com a finalidade de que haja segurança jurídica na circulação de riquezas no país. As atribuições do registro imobiliário encontram-se elencadas nos artigos 167 a 171 da Lei de Registros Públicos.

Para elucidar a abordagem até aqui feita, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza³ aponta que o registro imobiliário exerce não somente uma função jurídica, decorrente da publicidade registral, “mas também funções econômicas e sociais, ao fomentar o desenvolvimento econômico fornecendo meio seguro para a concessão de crédito e ao colaborar no cumprimento da função social da propriedade”. Pondera o autor, ainda, que o registro imobiliário exerce importante função na fiscalização da aplicação de regras de direito urbanístico e ambiental.

Exemplo dessa função urbanística e ambiental pode ser verificado por meio da Lei municipal de São Paulo/SP n° 16.050/2014 (Plano Diretor), a qual dispõe, em seu artigo 97, que as notificações enviadas pela Administração municipal aos proprietários de imóveis sobre

¹ GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. Grupo GEN, 2022. p. 36. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644773/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

² DUARTE, Melissa de F.; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. p. 97-99. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 1 dez. 2022.

³ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro D. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2022. p. 22. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

os quais incidirá o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) de forma progressiva deverá ser averbada na matrícula imobiliária⁴.

Seguindo esta linha de pensamento, justifica-se a realização de paralelo entre o registro imobiliário e o fenômeno jurídico do conhecimento em geral. Carlos Ferreira de Almeida⁵ aponta que a normatização jurídica da vida social consistiria na atribuição de poderes para um ou mais sujeitos, de modo que estes teriam deveres para com os outros. Disso, segundo o autor, surgiriam relações que se alteram constantemente, as quais, via de consequência, alterariam a situação jurídica dos indivíduos e das coisas.

Dessa forma, e seguindo o raciocínio traçado pelo autor, existiriam duas ordens jurídicas coexistentes de forma paralela, quais sejam, uma ordem jurídica abstrata, que atende à automática e esquemática reação das normas sobre os fatos tal qual se deram, e uma ordem jurídica concreta, que atende às consequências reais das normas sobre os fatos tal como surgem aparentemente na vida jurídica. A partir desta situação, existiriam “dois direitos”, um chamado direito revelado e outro direito aparente, os quais são definidos como: direito revelado é aquele que, baseado em fatos reais, corresponde à exata aplicação das normas, com os convenientes efeitos – é o direito abstrato que se concretiza; direito aparente é aquela zona da ordem jurídica concreta, sem correspondência na ordem jurídica abstrata, pela reação de normas jurídicas sobre fatos inexistentes.

Nesse contexto, portanto, pode-se chegar à conclusão de que o conhecimento jurídico consiste na “relação entre um sujeito (que conhece) e um objeto (realidade jurídica que é conhecida), por um determinado meio que molda o modo de ser daquela relação”⁶. Assim, o registro imobiliário pode ser visto como o veículo (meio) condutor que consubstancia o conhecimento jurídico que a sociedade (sujeito) tem em relação à propriedade imobiliária de determinado imóvel (objeto), cuja expressão máxima tem na matrícula imobiliária a sua essência.

Assim, para o atingimento da integridade do conhecimento jurídico, o registro imobiliário deve valer-se da publicidade. Desta maneira, conforme apontam Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra⁷, “inscrevendo-se fatos juridicamente relevantes e publicando

⁴ SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050/2014 (Plano Diretor). Art. 97. “A notificação de que trata o artigo anterior far-se-á: § 1º A notificação referida no *caput* deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo”, [n.p].

⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. Grupo Almedina (Portugal), 2022. p. 31-55. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556275437/>. Acesso em: 25 abr. 2023.

⁶ *Idem, ibidem*, p. 34.

⁷ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis**. Coordenado por Christiano Cassettari. 4. ed. Indaiatuba: Foco, 2020. p. 02.

direitos, presumidamente conhecido de todos, é que se busca conferir segurança jurídica ao sistema registral imobiliário”.

Feito esse paralelo, as principais características do registro imobiliário, seguindo a classificação feita por José Manoel de Arruda Alvim Neto⁸, são (i) garantir a autenticidade do registro, criando uma presunção relativa de veracidade; (ii) conferir segurança jurídica àqueles que titularizam ou que transacionam o direito de propriedade imobiliária e os direitos a ela relacionados; (iii) conferir publicidade *erga omnes* do conteúdo registrado.

Dessa maneira, a dinâmica registral imobiliária é indissociável do princípio da segurança jurídica visto sob a óptica de um princípio geral do direito. Neste sentido, embora não expressamente previsto na Constituição Federal, o princípio da segurança jurídica se mostra como um alicerce do Estado Democrático de Direito, conforme lições de J.J Gomes Canotilho⁹:

Deduz-se já que os postulados da segurança jurídica e da proteção a confiança são exigíveis perante qualquer acto de qualquer poder- legislativo, executivo e judicial. O princípio geral da segurança jurídica em sentido amplo (abrangendo, pois, a idéia de proteção da confiança) pode formular-se do seguinte modo: o indivíduo tem do direito poder confiar que os seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçados em normas jurídicas vigentes e válidas por esses actos jurídicos deixado pelas autoridades com base nessas normas se ligam aos efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico.

Afunilando-se a análise à realidade registral imobiliária brasileira, Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra¹⁰ aduzem que a segurança jurídica no registro imobiliário é forma de garantir a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, o que contribui para a pacificação social por meio da prevenção de litígios que envolvam direitos reais. Ainda, como via reflexa, existe um fortalecimento da economia, uma vez que a segurança trazida pelo sistema registral reflete na efetividade das garantias reais oferecidas no mercado.

Em complemento, ainda, conforme discorrem tais autores, existe a chamada (i) segurança jurídica dinâmica, a qual se manifesta quando o adquirente de um imóvel leva o seu título à registro e em consequência disto tem garantidos os benefícios decorrentes do título registrado, e a (ii) segurança jurídica estática, a qual diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

⁸ ALVIM NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de registros públicos comentada**. 2. ed. Grupo GEN, 2019. p. 538. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

⁹ CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1998. p. 252.

¹⁰ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra, *op. cit.*, p. 81-82.

No mesmo caminhar, ao analisar a segurança jurídica sob o prisma do registro de imóveis, Leonardo Brandelli¹¹ sustenta que esta deve ser vislumbrada sob dois aspectos, um objetivo e outro subjetivo. O aspecto objetivo diz respeito ao do ordenamento jurídico posto e pela busca por um direito certo, com normas mais exaustivas e claras possíveis, pautadas por um conteúdo e uma interpretação estáveis; por sua vez, no aspecto subjetivo, a segurança jurídica diz respeito à garantia de manutenção da titularidade do direito, bem como do seu desfrute pelo titular.

Além disso, Brandelli¹² também faz uma análise acerca das facetas da segurança jurídica dinâmica e estática já apontadas anteriormente. Segundo o autor, a “segurança estática reza que o titular de um direito não pode ser dele privado sem a sua participação, sendo, pois, segurança que protege o Direito subjetivo; de outra banda, sobre a segurança dinâmica, esta institui uma proteção ao terceiro que de boa-fé adquira algum direito registrado, confiando na informação registral-estatal, protegendo-se, dessa maneira, o tráfico jurídico”.

Feitas essas considerações, importante destacar que o registro imobiliário não se confunde com um banco de dados, ou com um mero repositório de dados, que envolvem a propriedade imobiliária. Ao contrário disso, na medida em que todo e qualquer título registral passa por um exame de legalidade, denominado qualificação registral, as informações contidas no registro imobiliário cancelam a validade do título que lhe deu origem, de forma que o binômio *título e modo* (conforme visto mais adiante neste capítulo) se robustece e permite que, das informações contidas no registro, possa haver segurança jurídica. Complementando o raciocínio trazido acima, Luiz Egon Richter¹³ aponta que:

O registro não é um mero arquivo de títulos e documentos e a inscrição registral não é um simples ato administrativo. Trata-se de um registro público que tem por atribuição publicizar negócios jurídicos decorrentes de relações jurídicas privadas, de bens do domínio privado e, mesmo quando um dos intervenientes é o Estado, não deve prevalecer seu *ius imperii*, mas antes figurar em pé de igualdade com os demais cidadãos, nos limites do ordenamento jurídico.

Sobre a qualificação registral, importante considerar que é por meio dela que o registrador imobiliário faz uma análise exauriente do título protocolizado e verifica se houve o preenchimento dos requisitos legais obrigatórios para que o tal título possa ingressar no registro imobiliário e gozar dos efeitos previstos no ordenamento jurídico. Pode-se dizer que “a

¹¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2016. p. 4.

¹² *Idem, ibidem*.

¹³ RICHTER, Luiz Egon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, s/d. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais>. Acesso em: 30 abr. 2023.

qualificação registral é a atividade pela qual o Oficial Registrador examina um título para extrair dessa análise se ele está apto à prática do ato nele previsto, ou, no caso de não se encontrar adequado, declinar os motivos da inaptidão, juridicamente fundamentados”.¹⁴ A finalidade principal da função qualificadora é a de atribuir certeza, eficácia e segurança jurídica.

Desse contexto decorre a conclusão de que a atividade registral imobiliária, mesmo sendo uma atividade tipicamente administrativa, não deve ser confundida como uma atividade da Administração Pública, uma vez que esta possui caráter eminentemente executório, discricionário ou vinculado, com vistas à satisfação do interesse público. Na atividade registral imobiliária, o que se busca é assegurar a segurança jurídica e a eficácia ao particular quanto aos direitos reais, para tutelar os direitos que estes possuem e mediatizar o interesse público por meio da qualificação registral.

Adota-se no ordenamento jurídico brasileiro, como regra geral, o sistema de inscrição, o qual pode ser compreendido como o ato de serem extraídos de um título seus elementos essenciais e fundamentais, relativamente aos direitos nele consubstanciados. Portanto, o ato de inscrição deve ser compreendido como a inserção de dados no registro imobiliário, a qual é caracterizada pela realização de atos de registro, averbação, ou pela abertura de novas matrículas.

Consequentemente, mostra-se válida a distinção entre atos de registro e atos de averbação no registro imobiliário. Atos de registro são aqueles que implicam a titulação de direitos reais junto ao registro imobiliário; de outra banda, atos de averbação são entendidos como atos acessórios, os quais apontam alterações ocorridas nos direitos reais já registrados.

Feitas essas considerações, destaca-se que o sistema registral imobiliário brasileiro gira em torno da matrícula imobiliária, a qual pode ser compreendida, *lato sensu*, como um ato registral que individualiza determinado imóvel e sobre o qual são inscritos, por meio de atos de registro e de averbação, as características e informações acerca dos direitos que pairam em torno daquele bem.

Elucidando esta ideia de que a matrícula imobiliária é elemento basilar do registro imobiliário, o artigo 176 da Lei de Registros Públicos esclarece que esta deve ser compreendida como o ato registral que, atendidos determinados requisitos legais, individualiza um certo bem imóvel e encerra todas as informações relativas a ele. Sobre o tema, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza¹⁵ assim explica:

¹⁴ GENTIL, Alberto, *op. cit.*, p. 454.

¹⁵ SOUZA, Eduardo, *op. cit.*, p. 22.

A matrícula foi a principal inovação da Lei nº 6.015/73, quanto ao registro de imóveis. Ao determinar a matrícula, caracterizando e confrontando o imóvel, passando este a ser o núcleo do registro, adotou a legislação brasileira sistema que se aproxima do sistema germânico. A organização do sistema registral brasileiro atual é de fôlio real e há presunção relativa do domínio da pessoa em cujo nome o imóvel está registrado, divergindo da presunção absoluta que decorre do registro alemão. Em nosso sistema, apenas do registro Torrens emerge a presunção absoluta (relativo a imóveis rurais e de pouquíssimo uso, pelo custo e sistemática complexa. A abertura da matrícula é obrigatória por ocasião da prática de ato de registro em sentido estrito, na vigência da Lei nº 6.015/73, e à matrícula se aplica o princípio da unitariedade (art. 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/73), pelo qual a cada imóvel corresponde uma matrícula e pelo qual uma mesma matrícula não pode abranger mais de um imóvel. É vedada, portanto, a matrícula de parte ideal de imóvel. No sistema anterior à Lei nº 6.015/73, um mesmo registro poderia se referir a mais de um imóvel ou a apenas uma parte ideal de um imóvel.

Finalmente, pode-se chegar à conclusão de que o registro imobiliário é o meio juridicamente seguro que permite a constituição e a publicidade dos fatos jurídicos que de algum modo influem e interferem sobre os direitos reais, uma vez que os direitos em si considerados são realidades cuja existência, na esmagadora maioria dos casos, pressupõe o próprio registro.

I.2 - Aspectos adjacentes ao registro imobiliário: princípios norteadores da atividade registral imobiliária.

Uma vez estabelecidas e definidas as bases gerais nas quais se estrutura a atividade registral imobiliária no Brasil, é importante que sejam compreendidos quais são seus princípios norteadores. Isso se justifica, pois, desta forma, é possível que haja uma visão mais completa e sólida quanto à tutela da propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro.

Destaca-se, na linha do quanto já mencionado, que todos os princípios norteadores da atividade registral imobiliária têm como objetivo a segurança jurídica em relação à tutela da propriedade, sendo este o seu eixo estruturante, que reflete garantia quanto aos direitos subjetivos daqueles que a titularizam.

I.2.1 - Princípio da legalidade.

Primeiro princípio a ser analisado é o da legalidade. Na esfera registral imobiliária, o princípio da legalidade deve ser compreendido como uma condição para que exista, de forma antecipada, a registrabilidade de certo título, isto é, somente comporta ingresso no fôlio real os títulos causais que possuem expressa previsão em lei (no caso, nos artigos 167 a 171 da Lei nº 6.015/1973, especialmente).

Dessa forma, o princípio da legalidade determina que somente terão ingresso (haverá inscrição) no registro imobiliário os direitos previstos em lei cuja forma de existência esteja também em harmonia com a legislação vigente à época em que se pretender a realização do ato registral (máxima do *tempus regit actum*). Destaca-se que é por meio da qualificação registral que o registrador imobiliário procede com o controle da legalidade de determinado título, verifica seus requisitos extrínsecos e intrínsecos de validade e faz o correto crivo.

O tema da qualificação registral é deveras amplo; todavia, não se mostra razoável que em relação a ele não sejam feitas algumas referências, dada a sua importância na dinâmica notarial registral. Sobre a importância ora mencionada, Luís Paulo de Aliende Ribeiro¹⁶ aponta que “a qualificação constitui-se no ato mais importante da atividade notarial e de registro”.

Marcelo Augusto Santana de Melo¹⁷ assevera que a qualificação registral importa na “análise ou juízo que o registrador realiza dos títulos submetidos a registro”. Complementa o autor, ainda, dizendo que esta “é a exteriorização do princípio da legalidade, ou seja, sua forma mais contundente, pois, em linhas gerais, deve o Registrador observar na análise dos títulos o ordenamento jurídico em vigor”.

Dessa maneira, é por meio da qualificação registral que o registrador imobiliário promove de forma independente e fundamento na lei, o juízo de admissibilidade dos títulos levados à registro. Daí, então, a sua íntima relação com o princípio da legalidade.

Abordando o tema, Ricardo Dip¹⁸ sustenta que uma análise reducionista poderia levar à conclusão de que a qualificação registral seria uma forma redutora de se conferir publicidade imobiliária. Ocorre que, segundo o mesmo autor, não haveria como se falar em segurança jurídica sem se aventar uma ordem jurídica positiva, calcada no direito normativo devidamente especificado.

Assim, conforme pode ser verificado, a qualificação registral fornecerá um produto que passa necessariamente pelo crivo da fé pública e o conhecimento jurídico do registrador, de maneira que seu resultado será autêntico e verdadeiro, o que possibilita a prevenção de litígios por meio da segurança jurídica conferida pela legalidade existente¹⁹.

¹⁶ RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 91.

¹⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Doutrinas essenciais: direito registral: registro imobiliário: dinâmica registral**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011. v. 6, p. 732-733.

¹⁸ DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: vários estudos**. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005. p. 172-174.

¹⁹ DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli. **O direito notarial e registral em artigos**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2017. p. 161.

Arremata-se o raciocínio sobre esse tema ao se valer, novamente, de Ricardo Dip, que ensina que a qualificação registral possui o condão de dizer a potência de um título, para obter a sua inscrição a partir de um juízo prudencial e legal, decorrente de uma operação intelectual realizada pelo registrador imobiliário²⁰.

Feito este recorte acerca da qualificação registral, seguindo, quanto ao princípio da legalidade, este guarda ligação com a chamada tipicidade dos fatos inscritíveis, isto é, somente podem ser inscritos no registro imobiliário aqueles títulos que constem anteriormente do tipo legal (possuem previsão legal). Sobre este mote, José Manoel de Arruda Alvim Neto²¹ aponta que a legalidade e tipicidade “cumpram uma série de princípios e vetores, entre eles o da legalidade e tipicidade, que exigem que apenas os títulos e documentos previstos expressamente na legislação de regência conquistem o acesso registral”.

Observa-se que a lógica da legalidade e tipicidade no registro imobiliário segue a mesma linha da taxatividade dos direitos reais, prevista no artigo 1.225 do Código Civil, e estes são vetores centrais do ordenamento jurídico brasileiro²². Assim, o legislador não deixou a critério de cada parte decidir aquilo que gostaria de levar a registro, mas, sim, optou por fundamentar em previsão legal a possibilidade de inscrição imobiliária. Dessa maneira, é por este motivo que a Lei n.º. 6.015/1973 elencou, em seu artigo 167, I, todos os atos passíveis de registro, e, no inciso II do mesmo artigo, todos os atos passíveis de averbação.

Ocorre que, quando se aborda o tema da tipicidade dos fatos inscritíveis, adentra-se em seara que gera tensões justificadas pelo avanço das relações sociais e pela dinâmica das relações econômicas que confrontam com a (não)rapidez de alteração legislativa. Disto, pode existir uma zona cinzenta que envolve situações fáticas e jurídicas que mereceriam uma publicidade via inscrição imobiliária, mas que, pela trava da tipicidade dos fatos inscritíveis, carecem de acesso ao registro imobiliário.

²⁰ DIP, Ricardo. Qualificação registral: abrangência e importância. **Boletim eletrônico do IRIB**, n. 3.212, 11 dez. 2007. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/602>. Acesso em: 6 maio 2023.

²¹ ALVIM NETO, José; CLÁPIS, Alexandre; CAMBLER, Everaldo, 2019, *op. cit.*, p. 539.

²² Sobre o tema: “A questão do registro do Protesto Contra Alienação de Bens era controvertida, anotando THEOTONIO NEGRÃO, no seu Código de Processo Civil Anotado (42ª ed., p. 907), a existência de duas correntes no STJ. Uma delas contrária ao registro porque a Lei de Registros Públicos, na parte relativa ao Registro Imobiliário, encerra, em *numerus clausus*, os títulos registráveis, neles não incluído o protesto contra alienação de bens. Outra, favorável, porque: ‘A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra a alienação de bens, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes’ (STJ-Corte Especial, ED no REsp 440.837, Min. Barros Monteiro, j. 16.8.06, quatro votos vencidos, DJU 28.5.07). No mesmo sentido: RT 605/63, RJTJESP 100/206, JTJ 153/180, 154/184, 193/251, 197/277”.

Valendo-se das lições de José de Oliveira Ascensão²³, o princípio da legalidade “confirma nesta suposição, pois o conservador proclama, não apenas que se verificaram fatos, mas as situações jurídicas por eles produzidas. Esse é o resultado da consagração do princípio da legalidade”. Complementa o autor, ao sustentar que o objeto do ato de registro, a inscrição ou averbamento, são fatos (tal como o objeto do ato de descrição é situação de fato), de modo que se inscrevem fatos para se comprovarem direitos.

Carlos Alberto Garbi²⁴, fazendo uma análise de ordem prática, aponta que o direito real é o “tipificado na lei, que define por completo o seu conteúdo, fruição, meio de aquisição, transmissão e extinção, e confere ao seu titular prerrogativas que caracterizam a relação de poder (relação potestativa de proveito econômico) sobre a coisa”. Segue o autor, quando aborda que a consequência desta relação de poder detida pelo titular de direito real lhe assegura “diretamente, sem a intervenção de outrem (devedor), o proveito econômico, ou parcela dele (nos casos de direito real limitado, como p. ex. o usufruto), que a coisa pode oferecer”.

Portanto, não é direito real aquela situação ou relação jurídica que não se identifica plenamente com o tipo definido em lei. Vem daí a ideia de *numerus clausus* dos direitos reais, isto é, a ideia de que os tipos estão fechados no rol previsto em lei e somente dela podem derivar.

O jurista italiano Umberto Morello²⁵, em digressão histórica sobre o tema, ao confrontar o passado com o mundo atual, diz que a justificativa para haver uma limitação na criação de direitos reais nos dias de hoje não se justifica pelas razões históricas de receios da classe burguesa para com os atos de império do Estado, conforme experiência do século XVIII, mas, sim, na necessidade de se evitar que a proliferação dos direitos reais comprometa a correta circulação dos bens. Justifica ao autor este posicionamento, pois um número excessivo de direitos reais novos e de conteúdo incerto não favoreceria a segurança das contratações e criaria embaraços à alienação dos bens e o recurso ao crédito. Desta forma, a correta e eficaz circulação dos bens deve comportar a certeza dos poderes que competem ao proprietário e aos titulares dos direitos reais oponíveis a terceiros.

Portanto, ainda segundo Morello²⁶, a questão central atual que decorre diretamente da legalidade diz respeito essencialmente à possibilidade de serem fornecidas informações claras

²³ ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil: reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993. p. 341.

²⁴ GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis: o caso Maison de Poésie. **Migalhas**, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em: 30 abr. 2023.

²⁵ MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Milano: Giuffrè, 2008. v I: Diretto da Antonio Gambaro e Umberto Morello, p. 67-69.

²⁶ MORELLO, Umberto, *op. cit.*, p. 67-69.

sobre o conteúdo dos direitos reais aos terceiros que adquirem imóveis, a eventuais credores, e aos eventuais interessados em um certo bem imóvel. Trata-se, assim, de abordagem comunicacional, de maneira que a tipicidade, cuja matriz está no princípio da legalidade, deve ser encarada sob a óptica de se dar a correta publicidade destes direitos.

A legalidade no registro imobiliário, portanto, não deve ser encarada como uma mera trava limitadora de acesso ao sistema registral, mas, sim, como efetivo crivo de análise que deve buscar fornecer informações jurídicas seguras e exaurientes sobre determinado imóvel e sobre os direitos que sobre ele recaem, vista de forma mais concreta, no registro imobiliário, por meio do mecanismo da qualificação registral. Desta maneira, é a legalidade um princípio estruturante do sistema de registro imobiliário que permite que a informação extraída possa refletir a titularização de direitos ou publicizar situações obrigacionais as quais podem interferir no direito subjetivo de seu titular e de outros.

I.2.2 - Princípios da especialidade objetiva e subjetiva.

Previsto no artigo 176, § 1º da Lei nº 6.015/1973, o princípio da especialidade (*lato sensu*) tem como mandamento conferir a maior individualização e especificação possível de determinado bem imóvel, bem como acerca daqueles que possuem direitos sobre ele, pormenorizando suas características, a fim de torná-lo único. *Stricto sensu*, o princípio da especialidade divide-se em especialidade objetiva e especialidade subjetiva.

A especialidade objetiva, prevista no artigo 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973, busca identificar determinado imóvel por meio de seus atributos físicos, e indica sua metragem, localização (em casos de imóveis rurais exige-se o georreferenciamento), imóveis confrontantes, tudo com vistas a torná-lo único. Nas palavras de Afrânio de Carvalho, “o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro”²⁷.

Também, analisando o princípio da especialidade objetiva, Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra²⁸ dividem este princípio em três subaspectos, quais sejam: especialidade objetiva quantitativa, qualitativa e posicional (ou localizacional). Desta forma, a quantitativa refere-se às medidas caracterizadoras do imóvel, como medidas lineares e área; a quantitativa refere-se

²⁷ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6015/73. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 219.

²⁸ SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio, *op. cit.*, p. 88-89.

às qualidades do imóvel, como formato geométrico e azimutes; por fim, a especialidade objetiva posicional diz respeito aos elementos que permitem que se determine o local de certo imóvel, isto é, o lugar em que este se encontra faticamente localizado no mundo real.

Ainda sobre a especialidade objetiva, cabe ser feita referência ao sistema português de registro imobiliário, denominado em Portugal de Registro Predial. Neste sentido, José de Oliveira Ascensão²⁹ aponta que “as descrições têm exclusivamente por fim a identificação física, econômica e discal do prédio a que respeitem os factos inscritos”.

Já o princípio da especialidade subjetiva, por sua vez, encontra-se previsto no artigo 176, § 1º, II, n. 4 da Lei nº 6.015/1973, e possui como finalidade essencial identificar quais são as pessoas físicas ou jurídicas que titularizam direitos inscritíveis no registro imobiliário, de modo que estas devem estar devidamente qualificadas e distinguidas das demais. Características como nome, nacionalidade, residência e domicílio, CPF, CNPJ, estado civil, cédula de identidade, dentre outros, são informações que se encontram abrangidas pela exigência da especialidade subjetiva.

Tal qual ocorre com a especialidade objetiva, na especialidade subjetiva há a exigência de que o título que se pretenda inscrever no registro imobiliário apresente completa qualificação das partes envolvidas, isto é, não basta a correta qualificação da parte no que diz respeito a suas características individualizantes, deve haver uma correspondência no sentido de que aquele que figura como vendedor de um novo documento já conste como seu proprietário na matrícula imobiliária existente. Desta forma, em caso de divergência, esta deverá ser sanada, atingindo-se a especialidade subjetiva em plenitude para, aí sim, ser dado seguimento com o registro ali consubstanciado.

Em juízo comparativo, assim como a especialidade objetiva tem como fundamento individualizar o bem imóvel objeto de determinada matrícula, tornando-o inconfundível com qualquer outro, a especialidade subjetiva busca individualizar os titulares de direitos inscritos no assento imobiliário, de modo a fazer a inequívoca identificação entre pessoa titular do direito e sobre qual imóvel recai tal direito por ela titularizado.

Importante observar que a Lei nº 6.015/1973 atribui tamanha importância a esta correlação entre dados individualizantes do imóvel e dos titulares de direitos a ele relativos que, por meio de seu artigo 212 e seguintes, permite que, diretamente, de forma administrativa, sejam sanadas estas imprecisões.

²⁹ ASCENÇÃO, José de Oliveira. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 69, n. 2, p. 179, 1974. Disponível em <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66738/69348>. Acesso em: 6. maio. 2023.

O texto do *caput* do artigo 212 é claro, ao demonstrar a necessidade de o registro exprimir de forma fiel a realidade fática: “Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente”³⁰.

Por fim, destaca-se que a especialidade (objetiva e subjetiva) não se encontra consagrada apenas no ordenamento jurídico brasileiro, de modo que a Ley de Registro de la propiedad inmueble, da Argentina, também a prevê, em seus artigos 11 e 12.³¹

I.2.3 - Princípio da continuidade.

O princípio da continuidade encontra-se previsto nos artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). É através deste princípio que são extraídos os fundamentos legais a partir dos quais é possível ser obtida a certeza de que somente o titular de determinado direito poderá negociá-lo. Assim, todo novo ato registrário deve se apoiar no registro anterior, de maneira que, de forma condicionante, somente pode ser efetuado um registro se o outorgante for o titular do registro anterior.

Dessa maneira, a continuidade impõe a necessidade de austera observância quanto ao correto sequenciamento na transmissão de direitos reais. Tal princípio, o qual, dada a sua importância, demandaria estudo específico e de maior robustez, implica as palavras de Venício Antônio de Paula Salles³²: “a necessidade de fixar um liame rigoroso em toda a cadeia filiatória entre o titular do domínio indicado no fôlio e aquele que realiza a alienação ou efetiva a oneração”. Segue o mesmo autor, de forma a mostrar a abrangência na sua aplicação, aduzindo que “o princípio da perfeita concatenação é utilizado não só para estruturar os elos de alienação e transferência imobiliária, como também para vincular os gravames e os ônus lançados sobre o imóvel”.

³⁰ BRASIL, Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Artigo 212, *caput*, [n.p].

³¹ ARGENTINA. Ley de Registro de la propiedad inmueble: Artículo 11. – “La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Artículo 12. - El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro”, [n.p]. cf. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-17801-53050/texto>. Acesso em: 1 maio 2023.

³² SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2011. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>. Acesso em: 1 dez. 2022. p. 6-9.

Ao abordar o assunto, Afrânio de Carvalho³³ compreende que a continuidade seria uma consequência da especialidade, de modo que “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele a parecer no registro como seu titular”. Prossegue o autor, então, sustentando que “as sucessivas transmissões que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”.

A rigidez do sistema registral, assim compreendida como a fiel observância de uma sequência concatenada de atos registrados, é abordada por Valmir Pontes³⁴ ao mencionar que apenas a pessoa nominalmente mencionada no registro como titular do domínio de certo bem imóvel “pode transmitir a outrem esse seu direito ou onerá-lo de qualquer modo, pouco importando que o domínio lhe resulte de ato do próprio registro, como as transmissões inter vivos, ou independa dele, como no usucapião ou na sucessão hereditária”.

Portanto, o princípio da continuidade deve ser compreendido como aquele que impõe um encadeamento organizado e sem lacunas dos direitos e ônus reais que recaem sobre determinado imóvel, de maneira que é possível ser verificada a relação de procedência e pertinência entre os direitos que recaem sobre determinado imóvel³⁵.

Novamente valendo-se de paralelo com a Ley de Registro de la propiedad inmueble argentina, nela, o princípio da continuidade é denominado *tracto sucessivo*, de forma que o conteúdo do artigo 14 e o teor do artigo 15 desta lei são esclarecedores e didáticos ao estipular que não se registrará documento em que apareça como titular de direito pessoa distinta daquela

³³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 304.

³⁴ PONTES, Valmir. **Registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 92.

³⁵ Acerca de tal princípio, Aline Konno destaca que “em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público”. *op.cit.* p.35. Salienta Tatiana Passos que “o princípio da continuidade pode ser considerado a viga mestra da segurança do sistema registral brasileiro, ficando o titular de um imóvel ou de um direito real, sob pena de responsabilidade funcional do registrador, isento de surpresas quanto ao seu direito e quanto à identidade física do imóvel matriculado”. (KONNO, Aline. **Registro de imóveis para profissionais do Direito**: guia prático para o cotidiano jurídico-imobiliário-registral. 2. ed. Campinas: Russel Editores, 2008. p. 55).

que consta da inscrição anterior.³⁶ A mesma terminologia é utilizada no direito português, conforme aponta José de Oliveira Ascensão³⁷.

I.2.4 - Princípio da unitariedade da matrícula.

A entrada em vigor da Lei n.º 6.015/1973 mudou a forma pela qual é tutelada propriedade imobiliária no Brasil. Assim, rompeu-se com o sistema de fôlio pessoal (registro da propriedade vinculado à pessoa) para o sistema de fôlio real (é o imóvel o centro do registro, de modo que as pessoas à sua especificação objetiva aderem).

Dessa maneira, unitariedade da matrícula significa que cada matrícula poderá corresponder apenas a um único imóvel, de modo que cada imóvel cadastrado terá sua matrícula própria e individualizada. Não existe, portanto, dois imóveis integrando uma mesma matrícula ou duas matrículas para um mesmo bem imóvel.

A questão encontra-se muito regulada no artigo 176. § 1º, inciso I, da referida lei, o qual dispõe que “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula”³⁸. Abordando a importância da unitariedade, Venício Antônio de Paula Salles³⁹ descreve, da seguinte maneira, esta mudança na forma de se tutelar a propriedade imobiliária (transição do fôlio pessoal para o fôlio real), com o advento da Lei de Registros Públicos:

Destaque-se, outrossim, que quando de sua edição a Lei n.º 6.015/73 alterou toda a sistemática anterior de registro, tornando superada a estruturação fundamentada na transcrição imobiliária, que representava simples reflexo ou espelho de um negócio jurídico imobiliário, invariavelmente de uma compra e venda. A transcrição refletia o conteúdo exato do pacto contratual viabilizador ou formalizador do trespasse imobiliário, repetindo em termos gerais tudo o que constava consignado na escritura ou no instrumento particular contratual, atuando como verdadeira “transcrição” de seus termos. O método de transcrições gerava inúmeras dificuldades, principalmente em termos de apresentação da situação imobiliária, na medida em que os registros

³⁶ ARGENTINA. Ley de Registro de la propiedad inmueble. “Tracto sucesivo. Prioridad. Efectos. Artículo 14. - Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes al folio se registrarán: a) Las posteriores transmisiones de dominio; b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan; d) Las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22, 24 y concordantes. Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el artículo 12, en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba. Artículo 15. - No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”, [n.p]. cf. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-17801-53050/texto>. Acesso em: 1 maio 2023.

³⁷ ASCENSÃO, José de Oliveira, *op. cit.*, p. 161.

³⁸ BRASIL, Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Artigo 176, §1º, inciso I, [n.p].

³⁹ SALLES, Venício, *op. cit.*, p. 6.

acusavam um novo ato a cada nova transferência, a cada nova alienação, a cada novo negócio. O levantamento filiatório sempre se mostrava confuso, complexo e, portanto, inseguro. As dificuldades se avolumavam em razão das correções necessárias ou anotações que eram feitas por averbações à margem das transcrições. Tais dificuldades ainda geram problemas, pois o antigo sistema não foi inteiramente banido, uma vez que as transcrições não foram substituídas automaticamente por matrículas. Contudo, com a adoção do novo padrão legal e a implementação da sistemática da matrícula, o estudo imobiliário se tornou algo mais fácil, na medida em que cada imóvel passou a ter uma ficha de matrícula única, e essa ficha única passou a apresentar todas as mutações, todas as alterações incidentes ou influentes sobre o imóvel, tudo marcado por um rigor cronológico temporal, que, conjugado ao princípio da unitariedade, confere a necessária segurança ao sistema.

Posto isso, na medida em que cada matrícula reflete um único imóvel, e não há duas matrículas idênticas, é possível que se obtenha a certeza de que as informações registrais de determinado imóvel se encontram encerradas neste único documento, o que garante segurança ao tráfego imobiliário.

Portanto, por força do princípio da unitariedade matricial, não é possível que uma mesma matrícula contenha mais de um imóvel em sua descrição, assim como não é possível a abertura de matrícula de parte ideal de um imóvel sem a exclusão desta fração da sua matrícula originária. Neste contexto, cabe referência às Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XX, subitem 54.2, o qual dispõe que “A matrícula deve compreender o imóvel em sua integralidade, sendo irregular a abertura de matrícula para parte ideal⁴⁰”.

Conforme pode ser observado, toda a estrutura da lógica registral caminha para que haja segurança e certeza sobre a circulação de imóveis e direitos a eles relativos no país.

I.3 - Os efeitos que decorrem do ingresso de títulos no Registro Imobiliário.

Os efeitos do registro imobiliário devem ser analisados sob a perspectiva constitutiva e publicitária, de maneira que ainda podem ser apontados, neste contexto, o efeito *erga omnes* e o da presunção relativa de veracidade (eficácia relativa) que o registro possui.

O efeito constitutivo do registro imobiliário está diretamente relacionado com a adoção pelo ordenamento jurídico brasileiro do sistema de título e modo, no que diz respeito ao tráfego imobiliário (melhor explicado no tópico adiante). Desta forma, o efeito constitutivo se dá na medida em que a aquisição da propriedade, nas hipóteses de aquisição derivada, somente se

⁴⁰ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XX, subitem 54.2, [n.p].

constitui com o registro imobiliário, consoante as disposições dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil Brasileiro.

No que diz respeito ao efeito publicitário do registro imobiliário, tema que também será abordado neste trabalho, deve ser analisada a ideia de que é somente pela publicidade registral que existe uma relação entre um sujeito (cognoscente) e um objeto (cognoscível).⁴¹ Neste sentido, a publicidade registral é a expressão final do processo de registro por meio do qual alguém leva ao registrador de imóveis determinado título, para que este, após ter conhecimento sobre o documento que lhe é levado, atue como um intermediador legal pautado na qualificação registral e, após juízo de legalidade positivo, leve a registro o título que lhe foi encaminhado, constituindo o registro (*lato sensu*) que passará a ter publicidade *erga omnes*.

Valendo-se novamente dos ensinamentos de Carlos Ferreira de Almeida⁴², o autor aponta que a relação de conhecimento registral seria uma relação de conhecimento respeitante à situação jurídica de uma pessoa ou coisa, realizada através de um meio mediato, que se chama registro. Assim, os seus sujeitos são os autores dos atos de iniciativa de conhecimento, isto é, o autor do ato imediato (registro) e os destinatários; seu objeto seria a situação jurídica pessoal ou real; e os fatos seriam aqueles de iniciativa de conhecimento, os registros e a tomada de conhecimento.

Isto posto, o *standard* do registro imobiliário, no que diz respeito à publicidade (em seu aspecto formal), é colocar à disposição de todos o conhecimento acerca da realidade de determinado bem imóvel, cuja amplitude atingirá a todos de forma indeterminada, interessados ou não no ato registrado. José Horácio Cintra Gonçalves Pereira⁴³ aponta que o ato praticado no registro público não se destina exclusivamente às partes que dele participam, “mas visa alcançar, também, a todos que eventualmente tenham interesse, ainda que indireto, ou mesmo remoto” (*sic*).

A título de comparação, é válido mencionar a forma com que o tema é tratado na Espanha, por meio da Lei Hipotecária Espanhola, de 1946⁴⁴, reguladora da atividade registral imobiliária neste país. Nesta lei, a publicidade formal é limitada àqueles que demonstrem efetivo interesse na obtenção da informação, presumindo-se que os órgãos e autoridades

⁴¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.*, p. 31-55.

⁴² *Idem, ibidem*.

⁴³ ALVIM NETO, José; CLÁPIS; CAMBLER, Everaldo, 2019, *op. cit.* p. 14.

⁴⁴ ESPANHA, Lei Hipotecaria. Artículo 221. “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo. Artículo 222.1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”, [n.p]. cf. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 26 jun. 2023.

públicas sempre terão tal interesse, e não há uma indistinção da destinação da publicidade imobiliária, tal qual ocorre no Brasil.

Seguindo, e voltando à realidade brasileira, é importante que sejam mencionadas duas características do registro imobiliário as quais estão diretamente relacionadas com os seus efeitos constitutivo e publicitário, quais sejam, a oponibilidade *erga omnes* e a sua presunção relativa de veracidade.

O caráter *erga omnes* reside no fato de que o conteúdo do registro imobiliário deve ser publicizado a todos que buscarem tal informação, haja ou não interesse jurídico, como forma de garantir maior segurança jurídica tanto em relação à titularidade do direito, quanto no que diz respeito à segurança jurídica conferida aos negócios jurídicos que envolvem direitos reais. Assim, tal atributo está relacionado com a eficácia do conteúdo registrado.

Em obra sobre a eficácia material do registro imobiliário, Leonardo Brandelli⁴⁵ analisa a relação entre a publicidade registral imobiliária e a eficácia decorrente do registro havido. Neste sentido, nas palavras do autor, “em relação à sua eficácia, a publicidade registral imobiliária, sob certa ótica, pode ser constitutiva ou declarativa”.

Seguindo a distinção mencionada acima, Brandelli⁴⁶ aponta que haverá uma eficácia constitutiva da publicidade quando a existência do registro é requisito insuperável ao nascimento do direito titularizado, de modo que, sem registro, não há direito. Por sua vez, haverá uma eficácia declarativa quando o direito independe do registro para nascer, já existindo previamente. Ponto comum entre ambas as formas de eficácia é, então, a oponibilidade *erga omnes*, com presunção relativa, que decorre do registro havido.

Sobre o assunto, ainda, vale ser mencionado o comparativo feito por Miguel Maria de Serpa Lopes⁴⁷ acerca da publicidade necessária e da publicidade não-necessária. Assim, necessária é a publicidade que, quando intervém no negócio jurídico como elemento formador, ou com caráter de inoponibilidade em relação a terceiros, é “imposta para servir de elemento comprobatório do mesmo e determinar todos os efeitos imediatos que dêle possam defluir; já a publicidade não necessária, por sua vez, existe quando destinada apenas a levar ao público o conhecimento de fatos ou situações jurídicas de interesse geral, sem que essa publicidade se faça mister à integração jurídica dessas mesmas relações” (*sic*).

⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo, *op. cit.*, p. 258.

⁴⁶ *Idem, ibidem.*

⁴⁷ SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos registros públicos em comentário ao decreto n° 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n° 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro.** 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v. 1, p. 19-20. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/03/serpalopes-voli.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2023.

Na esteira de Serpa Lopes⁴⁸, ele ainda aponta que a publicidade necessária se distingue em publicidade constitutiva e publicidade declarativa. A constitutiva, portanto, seria àquela “substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência”, tal qual ocorre na compra e venda imobiliária com a previsão de registro para transferência da titularidade, conforme artigo 1.245 do Código Civil. Por sua vez, a publicidade é considerada declarativa quando “concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas consequências, que não infirmam o ato jurídico”. Aqui, nesta última hipótese, é o caso da usucapião e da herança, conforme máxima da *saisine*.

Quanto à presunção de veracidade (eficácia relativa) do registro imobiliário, esta é notada da leitura do *caput* do artigo 1.247 do Código Civil, o qual dispõe que “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule⁴⁹”, bem como da leitura do artigo 252 da Lei n. 6.015/1973, ao estabelecer que “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido⁵⁰”.

Pois bem, na medida em que o registro imobiliário goza de presunção de veracidade, ainda que relativa (*juris tantum*), nos termos do artigo 252 acima mencionado, o ônus de provar a sua nulidade compete a quem alega a existência de tal nulidade, o qual deve ajuizar ação judicial própria (ou eventualmente procedimento administrativo específico) para promover a correta impugnação. Nesse contexto, destaca-se o Enunciado 505 da V Jornada de Direito Civil ao mencionar que “é relativa a presunção de propriedade decorrente do registro imobiliário, ressalvado o sistema Torrens”⁵¹.

⁴⁸ *Idem, ibidem*.

⁴⁹ BRASIL. Código Civil. Artigo 1.245, [n.p].

⁵⁰ BRASIL, Lei n° 6.015/1973. Artigo 252, [n.p].

⁵¹ O Sistema Torrens é modalidade registral facultada pelo ordenamento jurídico brasileiro apenas para imóveis rurais, conforme dispõem os artigos 277 a 288 da Lei de Registros Públicos, conferindo presunção absoluta de veracidade. “O registro Torrens, facultado pelo ordenamento para imóveis rurais, visa conferir presunção absoluta de propriedade a quem tiver seu certificado. Foi idealizado pelo irlandês Robert Richard Torrens, filho de um dos fundadores da Austrália. Entre nós, sem justificativa plausível, apenas é autorizado para os imóveis rurais. O pedido deve ser endereçado ao oficial do Registro, que, considerando-o em termos, remeterá ao juízo. O procedimento é regulado pelos arts. 277 a 288 da Lei n° 6.015/73. As exigências são minuciosas. O interessado deve juntar, além da prova de domínio, planta do imóvel, além de outros documentos (art. 278). Publica-se edital. Qualquer interessado poderá contestar o pedido, intervindo no processo necessariamente o Ministério Público. Finalmente, acolhida a pretensão e transitada em julgado a sentença, o oficial inscreverá na matrícula o julgado, arquivando toda a documentação (art. 288). A definição do que se entende por imóvel rural é dada pela Municipalidade. Essa modalidade de registro, pelas dificuldades e custo, não logrou difundir-se no país”. (VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil: direitos reais**. v. 4, p. 159. Grupo GEN, 2022. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 1 maio 2023).

O enunciado acima se mostra condizente com toda a dinâmica registral anteriormente abordada, haja vista que a informação constante do registro não é mera informação, mas sim uma informação chancelada pelo Estado, o que a torna juridicamente relevante e robusta, a ponto de produzir efeitos jurídicos consideravelmente relevantes e fortes.

I.4 - Título aquisitivo, modo de aquisição e notas sobre os sistemas alemão e francês de registro da propriedade imobiliária.

Inicialmente, é importante que seja feita distinção entre a aquisição originária e derivada da propriedade imobiliária. Silvio de Salvo Venosa⁵² aponta que a aquisição originária da propriedade ocorre “quando desvinculada de qualquer relação com titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor”. Em contraponto, segundo o mesmo autor, a aquisição derivada se dá quando “há relação jurídica com o antecessor. Existe transmissão da propriedade de um sujeito a outro, em várias modalidades”.

Na aquisição originária, a coisa é adquirida sem que sejam considerados os vícios anteriores que a propriedade possui, enquanto na derivada, por sua vez, todas as características anteriores que a propriedade detém (aspectos positivos e negativos) seguem junto da aquisição.

Dito isso, a fim de que haja correta compreensão acerca do artigo 1.245 do Código Civil⁵³, é necessária ser feita análise sobre a distinção entre o título aquisitivo de um bem imóvel e o modo pelo qual se faz a sua aquisição. Neste sentido, importante consignar que a aplicação deste dispositivo legal se restringe às hipóteses de aquisição derivadas da propriedade, isto é, àquelas que decorrem de negócios jurídicos. Isso se justifica pois, conforme pode-se verificar de seu *caput* e § 1º, o legislador valeu-se da utilização de expressões “transfere-se” e “título translativo”, o que remonta à existência de um negócio jurídico precedente que dê sustentação ao pretendido registro imobiliário.

Título e modo de aquisição da propriedade imobiliária são elementos que não se confundem e que não devem ser tratados como sinônimos. Título deve ser compreendido como o documento juridicamente válido que consubstancia o negócio jurídico que dá causa à

⁵² VENOSA, Sílvio, *op. cit.*, p. 163.

⁵³ BRASIL. Código Civil. Art. 1.245. “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”, [n.p].

transmissão da propriedade, como, por exemplo, uma escritura pública de venda e compra, de permuta, dentre outras. É o fundamento jurídico da transmissão de propriedade pretendida. Por sua vez, modo deve ser compreendido, nas lições de Marcelo Benacchio⁵⁴, como “fato jurídico definido pela lei para a produção do efeito de aquisição da propriedade, no âmbito da transmissão da propriedade imóvel o registro imobiliário”.

Neste aspecto que envolve o *título*, é feita referência ao artigo 108 do Código Civil, ao estipular que “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País⁵⁵”. Dessa forma, na linha do quanto explanado, a escritura pública nos negócios jurídicos que envolvem direitos reais, com valor acima de trinta salários mínimos, é o título juridicamente válido e hábil a servir como fundamento para que haja a transmissão e a titulação do direito nela (escritura pública) consubstanciado.

Portanto, da análise do artigo 1.245 do Código Civil, é possível concluir que o ordenamento jurídico brasileiro adota um sistema híbrido para a aquisição da propriedade imobiliária, que exige uma coesão entre título e modo. Desta forma, título e modo formam simbiose, de maneira que, somente conjugados, mostra-se possível a transferência da propriedade imobiliária em seu aspecto derivado. Neste caminhar, Edson Kiyoshi Nacata Junior⁵⁶ aponta que:

[...] no direito brasileiro sobrevive a concepção do direito romano clássico sobre essa matéria, aperfeiçoada por estruturas provenientes do direito estrangeiro (como, *v.g.*, registro de imóveis), mas ainda, essencialmente, um sistema de título e modo. Com essa locução, em uma de suas acepções, exprime-se que no processo de transmissão por ato *inter vivos*, os contratos (ou, mais, geralmente, os negócios jurídicos) são meros títulos de aquisição (*tituli acquirendi*), dos quais surge a obrigação de transmitir, mas não a transferência da propriedade, efeito que depende dos modos aquisitivos (*modi acquirendi*): (i) da tradição (arts. 1226 e 1267 CC), em sua configuração material ou fictícia, para as coisas móveis, e (ii) do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis (arts. 1227 e 1245 CC), ato que passou a ter, ao menos desde o primeiro Código Civil, definitivamente, eficácia constitutiva.

Ainda, a adoção deste sistema conjugado de título e modo é latente quando se faz a leitura do artigo 1.227, também do Código Civil, o qual dispõe que “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no

⁵⁴ NANNI, Giovanni E. **Comentários ao código civil: direito privado contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2021. p. 1014. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591934/>. Acesso em: 7 maio 2023.

⁵⁵ BRASIL. Código Civil. Artigo 108, [n.p].

⁵⁶ NACATA JUNIOR, Edson Kiyoshi. **Sistema brasileiro de transmissão da propriedade: princípios da aquisição por atos *inter vivos***. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022. p. 54-55.

Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código⁵⁷”.

Em abordagem, e complementando o quanto até aqui foi alegado, Clóvis do Couto e Silva⁵⁸ entende que o Código Civil determina que a eficácia da tradição depende do negócio jurídico antecedente a ela, e afirma que esse entendimento também é válido quanto à transcrição para transferência de imóveis.

É oportuno, outrossim, a referência feita por Darcy Bessone⁵⁹. Mencionando o direito Romano, o autor aduz que a convenção, ou o contrato, era hábil somente para produzir obrigações, e não se prestava à constituição ou transferência de direitos reais. Assim, diz que entendiam os romanos que, “destinando-se o domínio à oponibilidade a todas as pessoas, inclusive às estranhas ao contrato, este concluído pelas partes, não tinha eficácia senão na esfera delas mesmas”.

Sem a pretensão de esgotar este o assunto, também é válida a referência à diferença existente entre os ordenamentos jurídicos no mundo, no que diz respeito à transmissão da propriedade. Assim, existem aqueles que se fundamentam no sistema do título, ou no sistema do modo, e não tratam de forma conjugada e coesa, tal qual ocorre no Brasil.

Nesse sentido, a adoção do sistema do modo implica num rompimento com a relação entre fundamento jurídico e o registro; o negócio jurídico que lhe deu causa é irrelevante e indiferente ao registro (abstração da causa).

Exemplo deste sistema de modo é o alemão. Neste sentido, em abordagem sobre os sistemas registrais alemão e brasileiro, Débora Caralho Tavares e Alessandro Hirata⁶⁰ fazem uma análise sobre a maneira pela qual ocorre a transmissão da propriedade:

Vícios no negócio obrigacional que causou a transferência de imóveis podem gerar danos a partes contratantes ou a terceiros. Nesse sentido, no direito alemão, é muito comum que tais prejuízos sejam ressarcidos via enriquecimento sem causa. Isso ocorre em razão da adoção pelo referido sistema jurídico dos princípios da separação (Trennungsprinzip) e da abstração (Abstraktionsprinzip). Pelo princípio da separação (Trennungsprinzip), negócio jurídico obrigacional e o modo de transferência de propriedade devem ser tratados- um em relação ao outro- de forma completamente independente e apartada. No mesmo sentido, o princípio da abstração (Abstraktionsprinzip) afirma que tal separação entre o campo obrigacional e o de direito das coisas é absoluta, fazendo com que a invalidade do contrato não seja capaz de invalidar a transferência de propriedade. Assim, diz-se que no sistema registral alemão há presunção absoluta de veracidade da informação que consta no registro, uma vez que o modo abstrato de transferência do direito real tem o efeito de sanar eventuais vícios do negócio de direito das obrigações, privilegiando-se a segurança

⁵⁷ BRASIL. Código Civil. Artigo 1.227, [n.p].

⁵⁸ COUTO E SILVA, Clóvis do. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2008. p. 49.

⁵⁹ BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 164.

⁶⁰ TAVARES, Débora Carvalho; HIRATA, Alessandro. Vícios na aquisição da propriedade imobiliária: diferenças entre os sistemas registrais brasileiro e alemão. **Civillistica.com.**, Rio de Janeiro, a. 10, n. 2, 2021. Disponível em: <http://civillistica.com/vicios-na-aquisicao/>. Acesso em: 1 maio 2023.

do tráfico jurídico em detrimento do direito subjetivo de quem foi lesado pela transferência do imóvel. Além disso, esse sistema adotou o princípio registral da fé-pública, já que o registro gera em quem acessa suas informações a crença segura de que o que consta nos livros espelha a realidade.

Já no sistema do título, o registro (modo) torna-se irrelevante para a transmissão da propriedade, bastando, portanto, a existência de documento juridicamente válido (título) para que a transferência da propriedade se opere.

É o caso, por exemplo, do sistema francês⁶¹, que, no artigo 711 de seu Código Civil⁶² diz que a propriedade de bens se adquire e transforma por sucessão, por doação entre vivos ou testamentária, e pelo efeito das obrigações. O mesmo diploma legal deste país estipula, no art. 1.583⁶³, que a propriedade se adquire desde logo pelo comprador, desde que o preço e o objeto tenham sido formalizados via contrato. Trata-se, portanto, do sistema denominado por Limongi França⁶⁴ de unidade formal, no qual, no mesmo momento em que se cria o vínculo obrigacional, a coisa é transferida ao comprador.

Ainda sobre a codificação francesa, Waldir de Pinho Veloso⁶⁵ aponta que “Os imóveis não têm matrícula. O valor maior é o que remete às pessoas. A ênfase são as partes pessoal, contratual, obrigacional. O imóvel em não é identificado e individualizado”.

Apresentadas, então, as características acerca do título aquisitivo e do modo pela qual se dá a aquisição da propriedade no Brasil, e cotejados com outros sistemas existentes no mundo, merecem serem feitas considerações acerca do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

I.5 - Breves Considerações Sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

A Lei nº 11.977/2009 estipulou, em seu artigo 37, que os registros públicos previstos na Lei nº 6.015/1973 promoveriam e implantariam o funcionamento do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), conforme disposto na Medida Provisória nº 1.085/2021.

⁶¹ VENOSA, Sílvio, *op. cit.*, p. 156.

⁶² FRANÇA. **Code civil** (Código Civil). Article 1583: “La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations”, [n.p]. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/. Acesso em: 26 jun. 2023.

⁶³ FRANÇA. **Code civil** (Código Civil). Article 1583: “Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé”, [n.p].

⁶⁴ LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Manual de direito civil**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1969. v. 4, p. 735.

⁶⁵ VELOSO, Waldir de Pinho. **Registro de imóveis**. Curitiba: Juruá, 2023. p. 108.

O contexto de surgimento do SERP está inserido em debates iniciados a partir do ano de 2019, nos quais foram identificados e analisados gargalos burocráticos impostos pela legislação, normas desatualizadas e melhores práticas adotadas por registradores imobiliários de todo país, considerando o avanço tecnológico e a forma com que as informações são trafegadas no mundo atual. Desta forma, a SERP buscou adequar o registro imobiliário à realidade tecnológica existente⁶⁶.

Em continuidade, a Lei nº 14.382/2022, conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021, passou a dispor de forma específica sobre o SERP, bem como buscou modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos e incorporação imobiliária regida pela Lei nº 4.591/1964. Conforme nota da Conselho Nacional de Justiça⁶⁷:

Em 28/06/2022, foi publicada a Lei nº 14.382/2022, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos de que tratam a Lei n. 6.015/1973 e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei n. 4.591/1964. O novo diploma legal estabeleceu as competências da Corregedoria Nacional de Justiça, dentre as quais a de disciplinar o disposto nos arts. 37 a 41 e 45 da Lei n. 11.977/09 e o disposto na Lei nº. 14.382/2022, com o fim de planejar e implantar o Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP e disciplinar a pessoa jurídica de direito privado a ser encarregada das operações do sistema.

Dada a complexidade do assunto, o qual significa importante mudança no tráfego da informação imobiliária no país, a fim de operacionalizar o SERP, foi instituído, por meio do Provimento nº 139, do Conselho Nacional de Justiça⁶⁸, o Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP). Atuando sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, na modalidade civil, e sem fins lucrativos, o ONSERP tem como objetivo implementar os objetivos de surgimento da SERP, conforme artigo 3º da Lei nº 14.382/2022, dentre os quais destaca-se (i) registro eletrônico dos atos e negócios jurídicos; (ii) atendimento remoto aos usuários de todas as serventias extrajudiciais dos registros públicos, por meio da internet; (iii) visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos⁶⁹.

⁶⁶ ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar. **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense. 2023. p. 16.

⁶⁷ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP)**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/extrajudicial/sistema-eletronico-dos-registros-publicos-serp/>. Acesso em: 6 maio 2023.

⁶⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 139, de 1 de fevereiro de 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>. Acesso em: 6 maio 2023.

⁶⁹ O artigo 3º da Lei nº 14.382/2022 traz um rol completo de todos os objetivos da SERP e a forma pela qual isto deverá ocorrer. Art. 3º “O Serp tem o objetivo de viabilizar: I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos; II - a interconexão das serventias dos registros públicos; III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp; IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet; V - a recepção e o envio

Sobre o Serp e as inovações trazidas com a Lei n° 14.382/2022, Christiano Cassetari e Leonardo Brandelli⁷⁰ apontam que a busca pela digitalização da informação registral pública tem como objetivo trazer uma maior simbiose entre sociedade e cartórios, dando concretude, inclusive, ao Código de Defesa do Usuário de Serviços Públicos, criado pela Lei n° 13.460/2017.

O tema que envolve o Serp é amplo e, ainda que todas as suas peculiaridades, mecanismos e previsões devam ser objeto de análise própria, é importante o destaque até aqui conferido, dada a ruptura com a sistemática registral até então experimentada. Neste contexto, ainda, a Serp trouxe modificação no que diz respeito à qualificação registral imobiliária.

Sem que se adentre aos aspectos positivos que o Serp traz consigo, merece especial atenção as previsões constantes do artigo 6° da Lei n° 14.382/2022. Referido dispositivo legal criou a possibilidade de que o registro (*lato sensu*) ocorra fundamentado em um extrato eletrônico que contém as informações essenciais da situação jurídica cujos registros se pretende realizar. Tal extrato, conforme explica Leonardo Brandelli⁷¹, “é uma espécie de ato intermediário entre o instrumento que contém o ato jurídico que gera a situação jurídica a ser publicizada e o Registro Público”. Desta forma, é por meio do extrato que o registrador imobiliário realizará a qualificação registral, e não mais pela análise do título originário em si.

de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes; VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos; VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e: a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), de que trata o Capítulo V da Lei n. 14.195, de 26 de agosto de 2021; e b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães; VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrares; IX - a divulgação de índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7° desta Lei; X - a consulta: a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos; b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como: 1. devedora de título protestado e não pago; 2. garantidora real; 3. cedente convencional de crédito; ou 4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. § 1° Os oficiais dos registros públicos de que trata a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), integram o Serp. § 2° A consulta a que se refere o inciso X do caput deste artigo será realizada com base em indicador pessoal ou, quando compreender bem especificamente identificável, mediante critérios relativos ao bem objeto de busca. § 3° O Serp deverá: I - observar os padrões e os requisitos de documentos, de conexão e de funcionamento estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça; e II - garantir a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço dos registros públicos. § 4° O Serp terá operador nacional, sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, na forma prevista nos incisos I ou III do caput do art. 44 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na modalidade de entidade civil sem fins lucrativos, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. [n.p.]” (BRASIL. Lei n° 14.382, de 27 de junho de 2022).

⁷⁰ CASSETARI, Christiano; BRANDELLI, Leonardo. **Comentários à lei do sistema eletrônico dos registros públicos**: Lei n° 14.382, de 27 de junho de 2022. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 2.

⁷¹ CASSETARI; BRANDELLI, *op. cit.*, p. 10.

Ocorre que essa sistemática trazida pela análise dos extratos pode comprometer a higidez da segurança jurídica trazida com as informações publicizadas pelo registro imobiliário, as quais, uma vez publicizadas, tornam-se cognoscíveis e oponíveis a terceiros.

Esse possível comprometimento da higidez da informação publicizável pode ocorrer, novamente valendo-se dos ensinamentos de Leonardo Brandelli⁷², na medida em que (i) a qualificação registral será simplificada, limitando-se aos elementos constantes do extrato; (ii) o profissional que elabora tal extrato não necessariamente deve ser um profissional do Direito; (iii) situações jurídicas de cunho real ou pessoal com eficácia real podem deixar de ser publicizadas, apesar de existirem no instrumento originário, uma vez que podem não constar do extrato.

A problematização acima indica que é possível haver um comprometimento da segurança jurídica almejada pela sistemática registral imobiliária brasileira, de maneira a aumentar os custos das transações, justamente pelo aumento da insegurança no ambiente de negócios.

Assim, por se tratar de recente alteração legislativa, como sói acontecer, inúmeros ajustes deverão ser feitos, a fim de lapidar o Serp. De toda forma, em linhas gerais, trata-se de significava ruptura no *modus operandi* da dinâmica registral brasileira.

I.6 - A matrícula imobiliária: natureza jurídica, requisitos e características essenciais.

Conforme já abordado anteriormente, com o advento da Lei n° 6.015/1973, denominada Lei de Registros Públicos, os atos de registro (*lato sensu*), em vez de serem lançados em tópicos sob o sistema de transcrições, passaram a ser inseridos na matrícula de um determinado imóvel de forma narrativa, conforme dispõe o artigo 231, inciso I, do referido diploma legal. Desta forma, a matrícula provocou uma ruptura com o sistema registral e com a técnica de escrituração dos registros públicos até antes experimentada.

Anteriormente à atual sistemática adotada pela Lei de Registros Públicos, havia, no Brasil, o sistema de transcrições instituído pela Lei Hipotecária n° 1.237/1864, substituída pelo Decreto n° 169-A/1890. Neste sentido, o Código Civil de 1916, então vigente à época de surgimento da Lei Registros Públicos, regulava, em seu artigo 530, inciso I, que “adquire-se a propriedade imóvel pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel⁷³”. Além

⁷² *Idem, ibidem*, p. 11-12.

⁷³ BRASIL, Código Civil (1916). Lei n° 3071, de 1° de janeiro de 1916, artigo 530, inciso I, [n.p].

disso, a fim de regulamentar a temática dos registros públicos, surgiu, em 1939, o Decreto nº 4.857, o qual tratou das transcrições e inscrições.

Dito isso, de acordo com tal Decreto de 1939, as transcrições se refeririam às hipóteses de transferência do domínio, enquanto a constituição de direitos reais seria considerada atos de inscrição, mantendo harmonia com o que estipulava o artigo 85, inciso I, do Código Civil, então vigente.

Nesse sentido, abordando esta mudança do sistema de transcrição para o sistema de matrículas, Alexandre Laizo Clápis⁷⁴ aponta que “a matrícula é a ferramenta escritural que substituiu a transcrição e a inscrição. A LRP seguiu a orientação constante do sistema alemão de dar a cada imóvel sua própria identidade documental (folha do imóvel)”.

Desta maneira, ao se adentrar neste sistema matricial, aponta Maria Helena Leonel Gandolfo⁷⁵ que a matrícula pode ser definida como “um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou”. Esta é, portanto, a natureza jurídica da matrícula.

Acerca dos requisitos da matrícula, estes se encontram no chamado Livro 2 do Registro de Imóveis e, nos termos do artigo 176, parágrafo primeiro, inciso II, da Lei de Registros Públicos, e seus requisitos são: número de ordem, que seguirá ao infinito, data, identificação do imóvel (especialidade objetiva), informações do proprietário (especialidade subjetiva), dentre outros requisitos constante da lei. Desta forma, a matrícula constitui-se como “importante instrumento introduzido em nosso sistema registrário para aperfeiçoamento e operabilidade dos direitos reais”⁷⁶.

Nesse contexto, na medida em que a matrícula consubstancia todos os atos relativos a determinado imóvel, sendo o celeiro dos direitos reais e dos negócios jurídicos que versem sobre tais direitos e outras situações dominiais, a obtenção de sua certidão, isto é, de uma cópia fiel, chancelada de fé pública, do documento armazenado no registro imobiliário, deve revelar ao interessado todas as informações sobre o imóvel nela encartado. Pontua Waldir de Pinho Veloso⁷⁷ que “um imóvel somente ganha ares de legalidade após a ocorrência da sua matrícula”.

Depois, em 11 de julho de 2017, a Lei de Registros Públicos sofreu alteração dada pelo artigo 101 da Lei nº 13.465/2017, a qual previu a inclusão do artigo 235-A na LRP, e criou o

⁷⁴ ALVIM NETO, José; CLÁPIS, Alexandre; CAMBLER, Everaldo, *op. cit.*, p. 1256.

⁷⁵ GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **Matrícula**: uma abordagem prática. Porto Alegre: IRIB, 2002. (Publicações do IRIB, n. 301).

⁷⁶ ALVIM NETO, José; CLÁPIS, Alexandre; CAMBLER, Everaldo, *op. cit.*, p. 1262.

⁷⁷ VELOSO, Waldir Pinho de, *op. cit.*, p. 171.

Código Nacional de Matrícula (CNM). Desta maneira, no *caput* deste artigo é dito que o CNM “corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional⁷⁸”.

Dessa maneira, em 25 de abril de 2023, o Conselho Nacional de Justiça, por meio do Provimento n° 143, regulamentou a estrutura, geração e validação do Código Nacional de Matrícula (CNM), incluindo nela elementos específicos que trazem uma integração do acervo imobiliário do país em caráter nacional, que universaliza o registro público imobiliário e traz uma maior gestão e governança no tráfego de riquezas no país.

Destaca-se que o CNM surge em um contexto de inovação da ordem jurídica iniciado pela Lei n°. 13.465/2017, a qual previu que houvesse um Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI)⁷⁹, implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). Assim, a Lei n° 14.382/2022, acima mencionada, constitui-se como expoente máximo e mais recente deste movimento de digitalização e informatização dos serviços públicos de registro.

A abertura de uma matrícula deve ocorrer sempre por ocasião do primeiro registro a ser feito em um imóvel que ainda se encontra transcrito sob a forma do sistema de transcrições. Vale destacar, outrossim, que a Lei de Registros Públicos não aboliu a existência das transcrições, porém determinou que cada novo registro a ser feito sobre um determinado imóvel já fosse feito sob forma de matrícula, sem prejuízo de facultar ao oficial registrador, de ofício, promover a sua abertura para melhor administração do serviço registral a ele delegado. Já o cancelamento e encerramento de matrículas têm suas hipóteses reguladas nos artigos 233 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

A matrícula, conforme aponta Afrânio de Carvalho⁸⁰, é a inscrição inicial de um imóvel, de maneira que os elementos que a constituem indicam “sua situação geográfica e a sua descrição, precisava ser especialmente assinalada para distinguir-se de qualquer outra que, tomando-a como base, se faça depois para transmitir ou gravar o objeto dela. Segue o autor

⁷⁸ BRASIL, Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017, artigo 101, *caput*, [n.p].

⁷⁹ O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) foi instituído pela Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento n° 47/2015. A ferramenta tem como objetivo facilitar o intercâmbio de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral. O SREI oferece diversos serviços *online*, como pedido de certidões, visualização eletrônica da matrícula do imóvel, pesquisa de bens que permite a busca por CPF ou CNPJ para detectar bens imóveis registrados, entre outros. O Sistema deve ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de imóveis de cada estado e do Distrito Federal. O intercâmbio de documentos e informações está a cargo de centrais de serviços eletrônicos compartilhados em cada uma das unidades da federação. O portal de integração do SREI é gerenciado pela Coordenação Nacional das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). cf. <https://www.cnj.jus.br/sistemas/srei/>. Acesso em: 1 maio 2023.

⁸⁰ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 144.

dizendo que por ser a única que individualizada o imóvel, assume, em relação a qualquer outra, uma importância singular que a torna merecedora de destaque”.

Dessa forma, tem-se que a estrutura e a dinâmica do registro imobiliário é movida para que tudo que conste da matrícula corresponda a uma fiel e segura realidade do imóvel nela inscrito, o que traz uma correspondência do mundo fático ao sistema registrário, a qual fará com que as informações nela contidas transmitam para a sociedade com segurança, previsibilidade e certeza quanto ao imóvel, aos direitos que o acompanham, assim como em relação a seus titulares.

Por fim, merece ser destacado que matrícula e registro (*lato sensu*) não se confundem. Conforme já abordado anteriormente, matrícula é o texto lavrado no Livro 2 do registro imobiliário da circunscrição na qual fisicamente o imóvel se encontra, sendo que, uma vez observados os requisitos legais (legalidade e qualificação registral), são lançados nela os atos de registro que se referiam a este mesmo imóvel.

II - ASPECTOS ESTRUTURANTES DA CAUTELA PRÉVIA NA COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA.

A análise da diligência na compra e venda imobiliária demanda que determinados conceitos do Direito Civil obrigacional estejam bem sedimentados. Desta maneira, serão abordadas, neste capítulo, figuras centrais na compreensão da diligência sob a perspectiva da compra e venda imobiliária, a qual é abordada de forma específica no capítulo posterior deste trabalho.

Assim, neste momento, serão vistos os elementos estruturantes da compra e venda imobiliária, será verificada a natureza jurídica do dever de diligência (se uma obrigação, um dever propriamente dito ou um ônus). Ato contínuo, a natureza jurídica da diligência será vista à luz do Direito Civil obrigacional, oportunidade em que é abordado o critério do bom pai de família (*bonus pater familias*) e as figuras da *pessoa média* ou *normal*.⁸¹

Em continuidade, é realizado breve apanhado histórico acerca da boa-fé e verificados os elementos definidores da boa-fé objetiva e subjetiva. A estruturação destas bases é importante para a compreensão da diligência na compra e venda imobiliária, de maneira que serão abordados, ainda neste capítulo, o dever de informar e o ônus de se informar.

II.1 - Elementos estruturantes da venda e compra imobiliária

A compra e venda encontram-se reguladas de forma expressa nos artigos 481 a 532 do Código Civil, de modo que, com relação ao enfoque trazido neste trabalho, serão abordados os aspectos essenciais desta modalidade de contrato, no que diz respeito aos bens imóveis.

Prima facie, antes que se abordem os elementos essenciais à compra e venda imobiliária, é realizada a caracterização do contrato de venda e compra de forma ampla. Tal modalidade contratual, segundo Carlos Roberto Gonçalves⁸², constitui-se como um contrato bilateral, que gera obrigações recíprocas às partes envolvidas; consensual, que se aperfeiçoa com um acordo de vontades; oneroso, na medida em que há proveito econômico de uma parte em detrimento do sacrifício de outra; e comutativo, pois apresenta conteúdo certo e prestações recíprocas.

⁸¹ Fica esclarecido que referência feita a expressão bom pai de família não busca fazer análise de gênero, mas sim apenas ao fato de que era esta a denominação utilizada pela doutrina e legislação.

⁸² GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 3: Contratos e atos unilaterais, *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628434/>. Acesso em: 7 maio 2023. p. 94

Os elementos essenciais, ou pressupostos de existência da compra e venda imobiliária, são (i) a coisa, (ii) o preço e (iii) o consenso, conforme inteligência extraída do artigo 482 do Código Civil. A lei brasileira adotou a doutrina romana. Caio Mário da Silva Pereira⁸³ diz que “a doutrina, desde os romanos, procedendo à análise deste contrato, assinalava a presença dos três elementos que lhe são essenciais: a coisa, o preço e o consentimento. Estes mesmos elementos, *essentialia negotii*, estão ainda presentes”.

No que diz respeito à coisa, no âmbito da compra e venda imobiliária, esta deve ser revestida de algumas características, a fim de que seja juridicamente tutelável. Assim, trata-se de bem imóvel, infungível, inconsumível, singular, indivisível, o qual é o objeto da relação jurídica a ser firmada pelas partes. O bem alienado, deve, outrossim, ser determinado ou, ao menos determinável, isto é, pode ser coisa presente ou coisa futura, como no caso de contrato de venda e compra de unidade autônoma a ser construída numa incorporação imobiliária, nos termos da Lei n° 4.591/1964, ou de determinado lote em futuro loteamento, nos termos da Lei n° 6.766/1979.

Sobre este ponto, Caio Mário da Silva Pereira⁸⁴ em referência ao artigo 483 do Código Civil, aponta que este “admite expressamente que a compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura, dispondo que neste último caso o contrato fica sem efeito se o objeto não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório”. Portanto, para a venda e compra imobiliária – salvo a herança de pessoa viva, a qual, a despeito de ser bem imóvel, não é passível de alienação em vida, dada a sua imoralidade abarcada no artigo 426 do Código Civil – o que deve ser analisado é a potencialidade da coisa.

Segundo elemento da venda e compra é o preço. Assim como a coisa, este deve conter alguns caracteres, a fim de atender à legislação vigente. Paulo Lôbo⁸⁵ esclarece que o preço deve ser certo, determinado, ou ao menos determinável, e não há que se falar em incerteza nem pode ficar ao exclusivo arbítrio de um dos contratantes. Ademais, e como observação, o autor aponta que o preço possui tamanha importância que, sem ele (ainda que seja determinável a sua referência), não haveria compra e venda, mas sim troca. Por sua vez, em contraponto, ele mesmo destaca que a doutrina tem admitido que não desfiguraria a compra e venda se parte menor do preço for realizada mediante dação de coisa em pagamento.

⁸³ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de direito civil**. Grupo GEN, 2022. v. 3: Contratos, p. 165. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643387/>. Acesso em: 7 maio 2023.

⁸⁴ PEREIRA, Caio Mário da S., *op. cit.*, p. 165.

⁸⁵ LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2022. v. 3: Contratos, p. 218. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596793/>. Acesso em: 7 maio 2023.

Ainda sobre o preço, este deve ser sério e guardar uma relação de proporcionalidade com a coisa alienada. Tal equivalência não necessita, por sua vez, ser objetiva, mas deve preservar que o preço não seja insignificante, isto é, não pode ser desprezível se comparado à coisa alienada⁸⁶.

Especificamente na venda e compra imobiliária, quanto ao pagamento, merece ser ponderada a questão do financiamento imobiliário. Por se tratar de tipo de contrato em que, costumeiramente, os valores são consideráveis, nem sempre o pagamento é feito a vista, mediante recursos próprios do adquirente, ganhando destaque a figura do financiamento imobiliário. Tal financiamento é concedido geralmente por instituição financeira idônea contra o recebimento de uma garantia, no mais das vezes, o próprio bem, sob forma de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.6514/1997.⁸⁷

Terceiro, e último elemento essencial, o consentimento, tal qual em qualquer outro negócio jurídico, é essencial. Assim, é necessária a verificação da capacidade dos contratantes e que estes não estejam acometidos por qualquer das incapacidades genéricas previstas nos artigos 3º e 4º do Código Civil. O consentimento deve ser expresso, e não se admite o tácito, de modo que a capacidade das partes para vender e comprar deve ser verificada de forma livre e espontânea, sob pena de anulabilidade do negócio⁸⁸.

Em continuidade, ainda que não possa ser considerado como elemento essencial, merece ser mencionado, no âmbito da compra e venda imobiliária, o fato de que esta pode ser feita em caráter *ad corpus*, isto é, quando se referir ao imóvel em si, pronto e acabado, independentemente de suas dimensões, ou *ad mensuram*, modalidade em que as medidas que encerram o bem imóvel alienado são determinantes ao negócio feito.

Abordando esse aspecto, em análise ao artigo 500 do Código Civil, Alexandre Guerra⁸⁹ sustenta que “a venda *ad mensuram* é aquela na qual se determina precisamente a área do imóvel vendido. O preço é fixado por medida de sua extensão. Significa dizer que o preço é fixado levando em consideração a área do imóvel”. Por sua vez, quanto às vendas feitas em caráter *ad corpus*, a metragem não é determinante, de modo que “a alusão à extensão da área deve ser considerada meramente enunciativa. As dimensões não são elementos determinantes

⁸⁶ GOMES, Orlando. **Contratos**. Grupo GEN, 2022. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645640/>. Acesso em: 7 maio 2023, p. 260.

⁸⁷ BORGES, Marcus Vinícius Motter; VITALE, Olivar. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo: Thonson Reuters Brasil, 2021. p. 188.

⁸⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto, *op. cit.*, p. 94.

⁸⁹ NANNI, Giovanni E., *op. cit.*, 2021, p. 496.

para a celebração do negócio jurídico de compra e venda. Na venda ad corpus, o imóvel é alienado como um corpo certo e determinado”.

Por fim, e como já adiantando, deve ser ressaltada a questão da forma do contrato firmado. Isso se justifica, pois o Código Civil, em seu artigo 108, dispõe que, em relação aos negócios jurídicos que versem sobre a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, a escritura pública será essencial à sua validade, desde que o preço seja superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no país.

O artigo de lei acima reforma o sistema de título e modo adotado pela lei brasileira no que diz respeito à transferência da propriedade, conforme aponta Marco Aurélio Bezerra de Melo⁹⁰ ao aludir que “trata-se, por conseguinte, de contrato translativo, no sentido de que o vendedor está obrigado a viabilizar que o comprador seja efetivamente o proprietário, mas que não gera a transmissão da propriedade”.

Outrossim, destaca-se que, no ordenamento jurídico pátrio, existem exceções à previsão contida no artigo 108, tais quais: artigo 32, § 2º, da Lei nº 4.591/64, a qual dispõe sobre a venda e compra, promessa de venda e compra, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas nas incorporações imobiliárias; artigos 11 e 22 do Decreto-Lei nº 58/37, o qual dispõe sobre de loteamento e venda de terrenos para pagamento em prestações; artigo 26 da Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre a forma dos compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão dos contratos de lotes urbanos; artigo 38 da Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, tornando opcional a utilização de instrumento particular com efeitos de escritura pública para os atos e contratos que regula; e, por fim, o artigo 1.417 do Código Civil, que regula a possibilidade de ser firmado instrumento público ou particular para a promessa de compra e venda.

II.2 - A Natureza Jurídica da Diligência: Obrigação, Dever ou Ônus.

A fim de que seja analisada a natureza jurídica da diligência prévia do comprador no âmbito da compra e venda imobiliária, é importante a verificação de sua natureza jurídica (se uma obrigação, um dever propriamente dito ou um ônus). Constatado isso, então, podem ser verificadas as implicações desta modalidade de diligência.

O termo obrigação é utilizado na linguagem jurídica como sinônimo de dever jurídico, incluindo aí a ideia de sujeição, isto é, existe, de um lado, em determinada relação, alguém que

⁹⁰ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito civil**: contratos. Coordenação Marco Aurélio Bezerra de Melo, J. M. Leoni Lopes de Oliveira. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 328.

possui a necessidade de obedecer (lado passivo) e, por sua vez, alguém que exerce um poder de mando (lado ativo)⁹¹.

Em perspectiva ampla, Guilherme Calmon Nogueira Gama⁹² define obrigação partindo da etimologia da palavra, de modo que “obrigação é palavra oriunda do latim, representada pelos termos *ob* + *ligatio*, expressando a ideia de vinculação, de liame, de cerceamento da liberdade de agir, em benefício de pessoa determinada ou determinável”.

Ocorre que a compreensão da diligência prévia do comprador na venda e compra imobiliária exige uma análise mais restrita e específica, e não satisfaz esta ideia ampla de obrigação acima trazida.

Ao abordar o tema, Inocêncio Galvão Telles⁹³ sustenta, inicialmente, que o conceito de obrigação, em sentido amplo e sem rigor técnico, designaria o lado passivo de qualquer relação jurídica, isto é, qualquer relação da vida social que seja regulada e tutelada pelo direito. Nesta visão ampla, portanto, seriam abrangidas a ideia de dever jurídico, o estado de sujeição e até mesmo o ônus.

Afunilando a análise, e restringindo os conceitos, o autor traz a seguinte diferenciação entre obrigação, sujeição e ônus. A (i) obrigação seria uma categoria específica e individualizada que, contrapondo-se às categorias de sujeição e ônus, tem como característica achar-se determinada pessoa adstrita a fazer ou não fazer algo no interesse de outra, também determinada (prestação); (ii) sujeição, segundo o autor, representa o lado passivo do direito potestativo, de modo que, contra quem esta se exercer, há uma submissão aos efeitos jurídicos produzidos sem que se possa concorrer para eles, nem tampouco contra eles se opor; (iii) ônus, por fim, representa a necessidade de se observar determinada conduta imposta pelo ordenamento jurídico, a fim de que o indivíduo alcance ou mantenha para si certa vantagem.

Especificamente sobre o ônus, e ainda na linha do que defende Inocêncio Galvão Telles, este não se confunde com o dever, na medida em que não se trata de um imperativo absoluto, mas sim de um imperativo hipotético. Também não se confunde a figura do ônus com a da sujeição, pois não há no ônus o requisito da impotência em face dos resultados decorrentes do comportamento. Assim, pode ser citado como exemplo de ônus contestar-se ou não determinada demanda judicial, a fim de ser evitada a situação desfavorável decorrente da decretação de revelia.

⁹¹ GRAU, Eros Roberto. Nota sobre a distinção entre obrigação, dever e ônus. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, n. 77, p. 178. jan./dez. 1982.

⁹² GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direito civil: obrigações**. São Paulo: Atlas, 2008. p. 5.

⁹³ TELLES, Inocêncio Galvão. **Direito das Obrigações**. 7ª edição (Revista e Atualizada). Coimbra Editora. 1997. p. 9-11.

João de Matos Antunes Varella⁹⁴ trata a conceituação de obrigação de forma similar à ideia trazida por Inocêncio Galvão Telles. Segundo Varella, o termo obrigação é usado de maneira deveras amplas, cabendo ao direito a segregação da semântica trazida por este termo em (i) dever jurídico; (ii) estado de sujeição; (iii) ônus jurídico.

Desta maneira, segundo o autor, a primeira das figuras, dever jurídico, representa a necessidade imposta pelo direito a uma pessoa de observar determinado comportamento, sob forma de um comando, com pena de sanção, não se confundindo com um mero conselho ou advertência; a segunda figura, estado de sujeição, constitui o exercício de direitos potestativos, de modo que não há a necessidade de consentimento da contraparte. Assim, esta permanece apenas sujeita, queira ou não, a determinados efeitos diante da conduta adotada por aquele que coloca em prática o direito potestativo que possui (por exemplo, o poder do mandante de revogar o mandato). A terceira figura, ônus jurídico, consistiria na necessidade do indivíduo observar e praticar determinados comportamentos, não por imposição da lei, mas como meio de obtenção ou de manutenção de uma vantagem para o próprio onerado

O vocábulo ônus deriva do latim *onus*, *oneris* e contempla a noção de carga, peso ou fardo. A ideia de ônus está ligada, outrossim, a um imperativo do próprio interesse, isto é, relaciona-se à necessidade de adoção de determinado comportamento, para que se evite a ocorrência de situação desfavorável ao interesse daquele que o faz.

Haroldo Lourenço⁹⁵, sobre ônus, o conceitua como a necessidade de seguir uma dada conduta em benefício próprio. “No ônus não há sujeição do onerado; ele escolhe entre satisfazer ou não a tutela do próprio interesse. De igual modo, não há obrigação, pois esta gera para o obrigado uma sujeição”. Assim, conclui dizendo que não se trata o ônus de uma obrigação, porque esta é uma conduta ligada à satisfação do interesse de outrem, o credor, enquanto, no ônus, a busca é pela tutela de direitos próprios, isto é, um imperativo do próprio interesse.

Dessa forma, nem todas as regras criam obrigações, coexistindo normas que regulam de forma não imperativa a conduta humana.

Eros Graus⁹⁶, em análise acerca sobre o conceito de ônus, ensina que foi Carnelutti quem, de maneira mais segura, qualificou a esta figura jurídica. Assim, segundo o autor, Carnelutti abordou que a ideia de ônus estaria ligada ao exercício de uma faculdade, isto é, uma

⁹⁴ VARELLA, João de Matos Antunes. Das Obrigações em geral. vol. I. 9ª. ed. **Rev. Atual. Almedina**. 1996. p. 51-61.

⁹⁵ LOURENÇO, Haroldo. **Teoria dinâmica do ônus da prova no novo CPC (Lei nº 13.105/15)**. Grupo GEN, 2015. p. 27. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6543-3/>. Acesso em: 13 maio 2023.

⁹⁶ GRAU, Eros, *op. cit.*, p. 181-183.

condição para que se obtenha determinada vantagem, tutelando determinado interesse pessoal daquele que o exerce. Dito isso, ainda que a figura do ônus e a do dever possam se assemelhar, no sentido de que há um vínculo à determinada vontade - elemento formal -, há diferenças no elemento substancial, uma vez que, no dever, a vontade a ser satisfeita é a de um interesse alheio, enquanto, no ônus, a tutela é de um interesse próprio.

Dessa maneira, e para além disso, o ônus se distancia da figura do dever na medida em que o seu não cumprimento não acarreta, para o sujeito que tem para si a faculdade de o exercer, uma sanção jurídica, mas sim, e tão somente, a sua colocação em desvantagem em relação à satisfação do seu próprio interesse. Nesta esteira, Maria Helena Diniz⁹⁷ aponta que o ônus pode ser compreendido como a subordinação de um interesse próprio a outro interesse próprio.

Portanto, o ônus deve ser descrito como um mecanismo por meio do qual o ordenamento jurídico sugere um determinado comportamento, que deverá ser adotado pelo indivíduo se não pretender ele mesmo arcar com consequências que lhe serão prejudiciais, e possibilita que aquele que o exerça alcance determinada posição de vantagem relativamente à aquisição de um direito ou à sua conservação.

Nesse contexto, valendo-se da diferenciação feita por José de Oliveira Ascensão⁹⁸ entre situação jurídica e posição jurídica, o ônus pode colocar o indivíduo em uma posição jurídica (isto é, toda situação de uma pessoa regulada pelo direito) que lhe é mais favorável, para tutelar melhor seus próprios interesses.

Feitas essas considerações, é forçoso concluir que a diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, deve ser compreendida como o ônus, o que possibilita ao adquirente, que, à luz dos mecanismos de publicidade existentes no ordenamento jurídico brasileiro e contratualmente estipulados, faça buscas e obtenha informações suficientemente robustas para se colocar em um determinado *status* jurídico privilegiado, isto é, em uma posição jurídica na qual a compra e venda a ser realizada será hígida e robusta.

Dessa forma, diante da robustez obtida, caso venham a ocorrer fatores supervenientes alheios, e eventualmente prejudiciais aos interesses do novo adquirente (como, por exemplo, uma situação de dívida do alienante a qual não foi anteriormente acordada), este estará calçado em atitudes e providências jurídicas que farão com que o negócio jurídico firmado mantenha-se incólume.

⁹⁷ DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico universitário**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 428.

⁹⁸ ASCENSÃO, José de O. **Direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3: Teoria geral: relações e situações jurídicas, p. 48. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502141537/>. Acesso em: 27 jun. 2023.

Assim, a diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, como ônus, se exercido, corporifica a existência da boa-fé subjetiva por parte daquele que adquire determinado bem imóvel, colocando-o em uma redoma em que elementos de turbação posterior não o atingirão, deixando-o protegido.

Feita esta conclusão, é importante que se analise, conseqüentemente, o que é a diligência sob a perspectiva obrigacional, o que seria a boa-fé subjetiva na qual se coloca o adquirente de determinado imóvel, ao exercer esta diligência prévia, bem como quais comportamentos devem ser adotados, a fim de que haja uma caracterização do exercício deste ônus.

Nesta esteira, ainda, devem ser verificados o dever de informação e como este dialoga com o ônus de autoinformação, assim como há o diálogo com o ônus de informar para ser informado, observando-se ainda os elementos característicos da publicidade registral imobiliária e da tutela da aparência jurídica.

II.3 - A Diligência sob a perspectiva do Direito Civil Obrigacional.

A expressão diligência pode apresentar diversos significados no universo jurídico, de maneira que a análise, no presente estudo, aborda a expressão sob a óptica do Direito Civil obrigacional. Analisando a expressão diligência no âmbito do Direito Romano, Direito Intermédio e Direito Civil, Filippo Cancelli⁹⁹ aponta que o valor semântico de diligência seria zelo, exatidão, empenho, cuidado e vigilância, todos tendentes a representar um agir cuidadoso e metuculoso.

Maria Helena Diniz¹⁰⁰, quando analisou a expressão diligência, no âmbito do Direito Civil obrigacional, aponta como significados “cuidado ou zelo que se deve ter na guarda de uma coisa ou na execução de um ato negocial”. De Plácido e Silva¹⁰¹ aborda que diligência seria “derivado do latim *diligentia* (cuidado, empenho, exatidão), quer, pois, significar toda atenção ou cuidado que deve ser aplicado pelo agente, ou pessoa que executa um ato ou procede num negócio, para que tudo se cumpra com a necessária regularidade”. Assim, segundo o autor, a diligência exprimiria a ideia de prudência adotada na execução dos atos e negócios jurídicos, afastando um agir negligente.

⁹⁹ CANCELLI, Filippo. **Diligenza**: diritto romano. Enciclopedia Del Diritto. Milano: Giufrè, 1964, v. 12, p. 517-526.

¹⁰⁰ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 202.

¹⁰¹ DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar Joseph. **Vocabulário jurídico**. Atualizadores: Nagib Slabi Filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 461.

É de valia também a referência feita por Carlos E. Mascareñas¹⁰², ao abordar que a diligência significa as medidas de cuidado e zelo que deve o agente praticar quando do cumprimento de uma obrigação, prestação de um serviço, ou mesmo no desempenho de uma profissão. Assim, segue apontado que se trata de um conceito integrado o qual possui, de um lado, a atividade e uma determinada conduta e, de outro, a obrigação e o dever de desenvolver algo a que se sujeita determinada pessoa, tudo isso em decorrência de um imperativo legal, contratual, princípio moral ou religioso.

Dessa forma, à luz do quanto mencionado acima, pode-se concluir que o conceito de diligência está associado a um dever de prudência que o agente deve ter ao realizar atos da vida civil, de modo que, seja por força contratual, ou por imperativo legal, deve o agente adotar cautelas, cuidado e zelo em seus atos, a fim de que os resultados de suas atitudes sejam sempre aqueles por ele esperados e pretendidos, assim como os esperados pelas partes com que se relaciona.

Nesse diapasão, portanto, é de importância a busca por qual deve ser o critério adotado por determinado indivíduo, a fim de que se verifique ou não a prudência necessária apta a transformar-se em obediência ao ônus de diligência. Repisa-se que a diligência está associada a um padrão de conduta, isto é, ao comportamento que se deve esperar de determinado indivíduo no exercício de suas atividades civis, de maneira a gerar uma justa expectativa das partes contratantes acerca disto. Resta assim, como dito, serem identificados seus elementos.

No âmbito do direito obrigacional, a figura da diligência está bastante associada ao (in)adimplemento das obrigações assumidas. A expressão adimplemento, usada de forma genérica no Código Civil, é compreendida como sinônimo de pagar, cumprir, satisfazer, dentre outras expressões congêneres. Adimplir, segundo Giovanni Ettore Nanni¹⁰³, deve ser compreendido como “cumprir a prestação, seja ela em dar, fazer ou não fazer, por meio da exata satisfação do interesse creditório”, de maneira que, segundo o autor, representaria o comportamento a ser adotado pelo devedor, nos termos do convencionado entre as partes contratantes, considerando um padrão de diligência normal.

Orlando Gomes¹⁰⁴ pontua que a conduta do devedor, quando se está diante da figura do adimplemento, pauta-se em duas regras gerais, quais sejam, a execução do contrato com boa-fé e um agir com a diligência do bom pai de família. Assim, o autor sustenta que “no

¹⁰² MASCAREÑAS, Carlos E. **Nueva enciclopedia jurídica**. Barcelona: Ed. Francisco Seix, 1955. tomo VII, p. 463.

¹⁰³ NANNI, Giovanni Ettore. **Inadimplemento absoluto e resolução contratual**: requisitos e efeitos. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 34.

¹⁰⁴ GOMES, Orlando. *Obrigações, op. cit.*, p. 88.

adimplemento da obrigação, o devedor está adstrito a comportar-se como bom pai de família, isto é, com a diligência usual do homem que cuida de seus interesses com exaço”, de modo que o dever de diligência, ainda que não prescrito na lei positivada, deve ser subtendido como corolário do princípio geral de que os contratos devem ser executados de boa-fé.

Também Orlando Gomes¹⁰⁵ aponta que certas obrigações reclamam, mediante apreciação *in concreto*, qual se considerem as condições pessoais do devedor, ou a natureza dos atos que devem ser praticados, de modo que o adimplemento de determinadas obrigações exige do devedor comportamento mais atento e cuidadoso a ser apreciado concretamente.

A questão do agir com diligência também é abordada por Bruno Miragem¹⁰⁶, quando da análise sobre a responsabilidade civil do devedor decorrente do inadimplemento na obrigação de dar. Neste contexto, o agir diligente é apresentado como sendo um *standard* de conduta relativo a padrões objetivos de diligência e prudência devidas, segundo as características da relação obrigacional existente.

Adotando posicionamento de que a diligência representa um *standard* de conduta no cumprimento das obrigações contratualmente assumidas, Paulo Luiz Neto Lôbo¹⁰⁷ sustenta que o “devedor tem o dever geral de diligência, de comporta-se como se esperaria de quem assumisse sua posição negocial, nomeadamente quanto ao modo, ao conteúdo e aos fins da prestação”.

Nesse contexto, ainda, merece referência a figura da *pessoa normal* ou *pessoa média*. Novamente valendo-se de Paulo Luiz Neto Lôbo¹⁰⁸, agora em abordagem acerca da culpa no cumprimento das obrigações, o autor aduz que o significado de *pessoa normal* (o autor se vale da expressão “homem normal”) varia no tempo e no espaço, até mesmo nas classes e nas profissões, o que apontaria uma dificuldade em ser compreendido um conceito específico para tanto.

A dificuldade em se atribuir um conceito acerca da figura da *pessoa normal* ou *pessoa média* reside, portanto, na análise de variáveis como o tempo e o local em que a conduta do indivíduo vinculado a uma determinada obrigação se dão, de modo que se trata de conceito fluido, aferível na situação concretamente analisada. Silvio de Salvo Venosa¹⁰⁹, em análise

¹⁰⁵ *Idem, ibidem*, p. 88.

¹⁰⁶ MIRAGEM, Bruno. **Direito Civil - Direito das Obrigações**: Grupo GEN, 2021. *e-book*. ISBN 9788530994259. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994259/>. Acesso em: 28 nov. 2023, p. 104.

¹⁰⁷ LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2022. v. 2: Obrigações, p. 116. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596274/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

¹⁰⁸ *Idem, ibidem*, p. 138.

¹⁰⁹ VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil**. Grupo GEN, 2023. v. 2: Obrigações e responsabilidade civil, p. 381. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774692/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

sobre a noção de culpa no inadimplemento das obrigações, sustenta que o padrão a ser seguido, a despeito de subjetivismos, ainda é o da *pessoa média*.

Ainda segundo Venosa¹¹⁰, esse conceito de *pessoa normal* ou *pessoa média* sofre gradações conforme a época, de modo que a análise do desvio de conduta implica verificar e comparar, no caso concreto, o comportamento que seria normal e aceitável pela sociedade. O conceito de *pessoa normal* ou *pessoa média* não é diferente na área do *Common Law*, a qual busca, como parâmetro, o *reasonable man*.¹¹¹

Nesse mesmo contexto, Catarina Monteiro Pires¹¹², em referência a António Pinto Monteiro, aponta que, à luz do critério pela diligência do *bonus pater familias*, tendo o devedor, para efetuar o cumprimento, que desenvolver esforços superiores aos que lhe são exigíveis, segundo tal critério, a eventual falta de cumprimento, nestas hipóteses, deixaria de ser culposa e, conseqüentemente, de gerar responsabilidade. Assim, haveria um esgotamento dos limites e condutas que dele se poderiam ser esperadas diante da obrigação assumida.

O Código Civil italiano aborda o tema, em seu artigo 1176¹¹³, e estipula que, no cumprimento da obrigação, o devedor deve adotar a diligência de um bom pai de família, e que, no cumprimento das obrigações inerentes ao exercício de determinada atividade profissional, a diligência deverá ser apreciada, não mais sob a óptica de tal critério, mas sim em face à natureza da atividade profissionalmente exercida. Neste ponto, Massimiliano Di Pirro¹¹⁴ aponta que “si trata, dunque, di una diligenza improntata a un criterio di normalità, el senso di diligenza normalmente adeguata al fine. (...) sono la cura, la cautela, la perizia e la legalità” (em tradução livre: trata-se, entretanto, de uma diligência marcada por um critério de normalidade, no sentido de uma diligência normalmente adequada ao fim (...) são o cuidado, a cautela, a perícia e a legalidade).

Diligência e boa-fé, portanto, apesar de conceitos próximos, não se confundem. A diligência deve ser compreendida no agir e no comportamento do devedor nos atos de execução do adimplemento, de modo que este faça tudo o que for necessário para satisfação da legítima

¹¹⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *op. cit.* p. 116.

¹¹¹ BANDEIRA, Paula Greco. A evolução do conceito de culpa e o artigo 944 do código civil. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 42, p. 231, 2008. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista42/Revista42_227.pdf. Acesso em: 7 jun. 2023.

¹¹² PIRES, Catarina M. **Impossibilidade da prestação**. Grupo Almedina (Portugal), 2020. p. 616. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724084718/>. Acesso em: 27 jun. 2023.

¹¹³ ITÁLIA. Codice Civile (Código Civil). Artigo 1.176: “Nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia. Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata”, [n.p]. cf. <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-quarto/titolo-i/capo-ii/sezione-i/art1176.html>. Acesso em: 6 jun. 2023.

¹¹⁴ DI PIRRO, Massimiliano. **Manuale di Diritto privato** (Diritto civile), XXVIII Edizione. Ed. Simone Giuridico. 2022. p. 521.

expectativa do credor, no exato limite da obrigação constituída e de suas particularidades pessoais. Também na seara obrigacional, Anderson Schreiber¹¹⁵ aborda a extraordinariedade e imprevisibilidade no cumprimento das obrigações, conceitua diligência como um parâmetro objetivo de conduta adotado pela *pessoa média* ou *pessoa razoável*.

Dessa forma, o agir com diligência está intimamente relacionado a um padrão concreto de comportamento do devedor, a fim de cumprir com a legítima expectativa do credor em ver adimplida a obrigação na forma, tempo e lugar convenencionados.¹¹⁶

No mesmo sentido, o Código Civil Português¹¹⁷ utiliza expressamente a ideia de diligência do bom pai de família em alguns dispositivos, tais quais no artigo 487, sustentando que a culpa é apreciada, na falta de outro critério legal, pela diligência de um bom pai de família; no artigo 1.446, ao abordar que o usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino econômico; e no artigo 1935, ao abordar que o tutor deve exercer a tutela com a diligência de um bom pai de família.

A expressão diligência do bom pai de família não guarda referência no contexto pátrio, de modo que o Código Civil Brasileiro¹¹⁸ adota expressões como diligência normal (artigo 138), diligência habitual (artigos 667 e 866), diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar (artigo 1.011), as quais podem ser entendidas como o cuidado e zelo que normalmente é adotado pela pessoa, seja ela física ou jurídica, diante de determinada situação *in concreto*. A legislação brasileira, portanto, remete as expressões de *homem normal* ou *homem médio*

¹¹⁵ SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 215. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591118/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

¹¹⁶ Anderson Schreiber faz crítica quanto à aplicação de um padrão geral de diligência no cumprimento das obrigações contratuais: Prendendo-se a uma elevada generalização, tanto o *bonus pater familias* quanto o *reasonable man* tornam-se inúteis à avaliação das novas situações concretas em sua rica multiplicidade. A definição de um padrão único de diligência parece, de todo, incompatível com uma realidade complexa e plural, como a que caracteriza as sociedades contemporâneas. Daí verificar-se, por toda parte, um fenômeno que se poderia designar como fragmentação do modelo de conduta, ou seja, a utilização de parâmetros de comportamento específicos e diferenciados para as mais diversas situações. (SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil**: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos. São Paulo: Atlas, 2007. p. 40).

¹¹⁷ PORTUGAL. Código Civil. “Artigo 487: 1. É ao lesado que incumbe provar a culpa do autor da lesão, salvo havendo presunção legal de culpa. 2. A culpa é apreciada, na falta de outro critério legal, pela diligência de um bom pai de família, em face das circunstâncias de cada caso. Artigo. 1446: O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino econômico. Artigo. 1.935: O tutor tem os mesmos direitos e obrigações dos pais, com as modificações e restrições constantes dos artigos seguintes. 2. O tutor deve exercer a tutela com a diligência de um bom pai de família”, [n.p]. cf. <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>. Acesso em: 6 jun. 2023.

¹¹⁸ BRASIL. Código Civil. “Artigo 138: São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio. Artigo 667: O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente. Artigo 866: O gestor envidará toda sua diligência habitual na administração do negócio, ressarcindo ao dono o prejuízo resultante de qualquer culpa na gestão”, [n.p]. cf. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm . Acesso em: 6 jun. 2023.

(destaca-se, aqui, que a legislação brasileira não foi alterada quanto a não utilização de referências de gênero, daí o motivo pelo qual são mencionadas as expressões homem normal ou homem médio).

Seguindo, conforme aponta Giovanni Ettore Nanni¹¹⁹, o já mencionado artigo 1.176 do Código Civil italiano tem sua matriz na redação original do artigo 1.137 do Código Civil francês, no qual havia previsão da adoção do critério do bom pai de família na conservação da obrigação de dar. Tal dispositivo da lei francesa foi modificado em 2014, ocasião em que o padrão foi substituído para *razoável* e, atualmente, após nova reforma legislativa, ocorrida em 2017, o artigo 1.197¹²⁰ prevê o *standard de pessoa razoável*.

Neste ponto, cabe breve reflexão sobre a importância na ruptura da utilização da expressão bom pai de família. As notórias mudanças experimentadas na realidade social do século XX romperam com a sistemática patriarcal calcada justamente na figura do *bonus pater familias*, em virtude do espaço que a mulher ganhou na qualidade de sujeito de direito plenamente capaz.

Para corroborar com o que aqui se alega, a reforma ocorrida no direito civil francês, em 2014, a qual prevê o *standard de pessoa razoável*, abolindo o uso da expressão bom pai de família, encontra-se no artigo 26 da Lei n° 2014-873, de 04 de agosto de 2014¹²¹, na qual está inserido, no título I, “Dispositions relatives à légalité entre les femmes et les hommes dans la vie professionnelle” (em tradução livre: Disposições relativas à igualdade entre mulheres e homens na vida profissional).

Feito este breve, porém importante apontamento, a utilização do conceito de diligência também guarda relação com as chamadas “obrigações de meio” e “obrigações de resultado”.

As obrigações de meio, segundo Bruno Miragem¹²², “são aquelas em que o conteúdo do dever de prestação que incumbe ao devedor exige-lhe comportamento diligente, porém, não lhe vincula à obtenção de determinado resultado ou finalidade pelo credor”. Daí o motivo pelo qual tal modalidade de obrigação é conhecida também como “de melhores esforços”, estando diretamente relacionada em exigir-se um comportamento de diligência específica, que deve ser atendido a fim de que esta possa ser compreendida como satisfeita. Já as obrigações de

¹¹⁹ NANNI, Giovanni Ettore, *op. cit.*, p. 39.

¹²⁰ FRANÇA. **Code Civil** (Código Civil). Lei n° 2014-873, de 4 de agosto de 2014. “Article 1197: L'obligation de délivrer la chose emporte obligation de la conserver jusqu'à la délivrance, en y apportant tout les soins d'une personne raisonnable”, [n.p]

¹²¹ FRANÇA. **Code Civil** (Código Civil). Lei n° 2014-873, de 4 de agosto de 2014. “I. - Le code civil est ainsi modifié : 3° A la fin du premier alinéa des articles 1137 et 1374, à l'article 1806 et à la fin de la seconde phrase du premier alinéa de l'article 1962, les mots : « d'un bon père de famille » sont remplacés par le mot : « raisonnables » ”, [n.p].

¹²² MIRAGEM, Bruno, *op. cit.*, p. 141.

resultado, também segundo Miragem, seriam aquelas nas quais o cumprimento da prestação dirige-se a determinado objetivo pretendido pelo credor, que abrange a obtenção de certa finalidade pelo credor

Cabe mencionar que autores, como André Tunc¹²³, denominam as obrigações de meio como “obrigações de diligência” ou de “pura diligência”. Tal conceituação, segundo o autor, se mostraria mais adequada, pois a obrigação de diligência se encontraria frequentemente relacionada a uma obrigação de resultado, sendo esta última a obrigação principal do vínculo contratual estabelecido.

Judith Martins Costa¹²⁴ também aborda o fato de que a diligência é devida em qualquer obrigação derivada de um contrato, porém, no caso das obrigações de meio (chamadas pela autora, também, de obrigações de diligência), esta se distingue das obrigações de resultado na medida em que o padrão de diligência esperado seria especial, traduzido na ideia de “melhores esforços” para a obtenção do resultado.

Nesse contexto, Fábio Konder Comparato¹²⁵, em análise sobre este assunto, associa a expressão diligência com a ideia de cuidado, atenção e “perícia ou habilidade técnica do devedor, com relação ao resultado que constitui a causa do negócio”. O autor aborda ainda, no âmbito da análise da dicotomia obrigacional mencionada (meio e resultado), que lealdade e diligência não se confundem, de maneira que a primeira é sinônimo de boa-fé, e a segunda diz respeito exatamente à perícia e à prudência do devedor quanto ao cerne da obrigação.

Outrossim, no que se refere à mencionada distinção entre as obrigações de meio e de resultado, a pertinência acerca desta divisão é vista de forma mais incisiva em matéria processual, a fim de delimitação do ônus da prova. Sustentam autores, como Felipe Varela Caon¹²⁶, que, considerando os termos do artigo 373 do Código de Processo Civil, o ônus da prova será distribuído de acordo com a capacidade que cada um dos litigantes possui em relação ao objeto controvertido, e que não comporta mais sentido prático ser mantida a divisão existente entre “obrigações de meio” e “obrigações de resultado”.

¹²³ TUNC, André. A distinção entre obrigações de resultado e obrigações de diligência. *In*: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org.). **Doutrinas essenciais: obrigações e contratos**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011. v. 1: Obrigações: estrutura e dogmática, p. 747-760.

¹²⁴ MARTINS-COSTA, Judith. A obrigação de diligência: sua configuração na obrigação de prestar melhores esforços e efeitos do seu inadimplemento. *In*: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). **Inexecução das obrigações: pressupostos, evolução e remédios**. Rio de Janeiro: Processo, 2020. v. 1, p. 133-173.

¹²⁵ COMPARATO, Fábio Konder. Obrigações de meios, de resultado e de garantia. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 56, n. 386, p. 26-35, dez. 1967.

¹²⁶ CAON, Felipe Varela. **O problema das obrigações de meios e de resultado**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021. p. 85-104.

Por fim, ainda que tangente à temática do direito obrigacional, em abordagem sobre a responsabilidade civil no Código Civil Brasileiro, Maria Vital da Rocha e Eliza Cristina Gonçalves Dias¹²⁷ fazem uma análise do critério da *diligentia quam in suis*. Assim, a ideia de responsabilidade civil trazida do Direito Romano para a sistemática brasileira atual aponta que “enquanto fenômeno jurídico, o dever de diligência impõe um padrão de comportamento desejável e um critério para valorar a culpa do devedor pelo inadimplemento da obrigação”.

Posto isso, segue a análise no que diz respeito aos aspectos históricos acerca da boa-fé, e suas vertentes objetiva e subjetiva.

II.4 - Apanhado Histórico Acerca da Boa-Fé.

Conforme abordado ao longo do tópico anterior, a conduta diligente na esfera obrigacional é fluida e está diretamente relacionada a um padrão de conduta a ser adotado pelo devedor no cumprimento das obrigações por ele assumidas, pautado no legítimo interesse do credor em ver satisfeita a obrigação, nos exatos limites do quanto convencionado. Ademais, a compreensão da diligência deve, ainda, considerar o momento no qual a sociedade se encontra, a fim de que se verifique qual o *standard de pessoa média* ou *pessoa normal* existente em dado período histórico, sem ainda, renegar as peculiaridades da situação concreta.

Nesse contexto, em que se abordam padrões de conduta – tal qual o ônus de diligência – na esfera obrigacional, é de relevância a análise acerca da boa-fé objetiva e os deveres anexos de conduta que dela decorrem, bem como a figura da boa-fé subjetiva.

O conceito geral de boa-fé encontra-se permeado ao longo da legislação brasileira, de forma que, considerando-se apenas o Código Civil, tal expressão possui cinquenta e seis referências entre os artigos 113 e 1.828.

Sem o objetivo de esgotar o tópico acerca da origem da boa-fé, haja vista sua vastidão, por meio de breve apanhado, podem ser feitas considerações relevantes. A origem remonta a *fides* romana, expressão polissêmica indicativa de confiança, colaboração, amparo, proteção e auxílio mútuo, dentre outras tendentes a traduzir um comportando prudencial e leal¹²⁸.

¹²⁷ ROCHA, Maria Vital da; DIAS, Eliza Cristina Gonçalves. O critério da *diligentia quam in suis* no direito romano e no código civil brasileiro. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 6, p. 75-88, jan./mar. 2016.

¹²⁸ Sobre o tema, Judith Martins Costa aponta que: “Nascida com o mundo romano, a ideia de fides o dominou, ali recebendo notável expansão e largo espectro de significados. Expressão polissêmica, a fides será entendida, amplamente, como confiança, mas, igualmente, como colaboração e auxílio mútuo (na relação entre iguais) e como amparo ou proteção (na relação entre desiguais); como lealdade e respeito à palavra dada; como fundamento da justiça e da virtude cívica; o liame que une entre si os membros da *societas inter ipsos*, e, ainda como instrumento

Com relação a este nascimento da boa-fé, Patricia Rizzo Tomé¹²⁹ aponta que as vertentes mais importantes acerca do surgimento da ideia de *bona fides* remontam às chamadas relações de clientela. Assim, duas vertentes da *fides* são mencionadas: uma de poder (*fides*-poder), que se apresentava em uma relação de obediência e lealdade do clientes em face do *pater* (sujeição em troca de proteção) e uma de promessa (*fides*-promessa), a qual permitia a ascensão do *cliens* de alforria ou pela *capitis diminutio*.

O conceito de boa-fé, então, vai abarcando novas ideias ao longo da própria cultura romana. Por ser um conceito inicialmente impreciso e fluido, a boa-fé passa a dar cobertura a inovações jurídicas. Abordando esta mudança, Antônio Menezes Cordeiro¹³⁰ explica que o Direito Romano se assentava em ações (*actiones*), de modo que a situação jurídica se manifestava não por meio de um direito subjetivo, mas sim por uma *actio*, a qual é compreendida como uma condenação/obrigação imposta pelo pretor ao réu diante de determinada situação.

Ocorre que as *actiones* sempre se fundavam em leis expressas, de forma que esta rigidez sistêmica não mais acomodava as novas situações econômicas e sociais. Neste contexto, ganha relevância a *bona fides* ou boa-fé. As *actiones*, portanto, passaram a ter fundamentos na *bona fides*, uma vez que se trata de conceito fluido, como dito, e que representa uma expressão polissêmica relativa a um padrão de conduta legitimamente esperado entre as partes.

O contexto acima, ainda segundo Menezes Cordeiro¹³¹, “facultou um esforço geral no sentido de des-formalizar o Direito, de modo a obter soluções fundadas no próprio mérito substancial das causas a decidir”, mas que, de outra banda, representou conquista passageira, haja vista que o uso da *bona fides* nas situações concretas ficou esvaziado de um sentido técnico, e representava uma ideia apreciativa tão fluida que gerava insegurança nas relações.

A abordagem está ligada diretamente à ideia atual de boa-fé objetiva, conforme será melhor visto adiante. Todavia, ainda no Direito Romano, surge ideia semelhante àquela vista hoje quanto à boa-fé subjetiva. Tal surgimento é verificado com o instituto da *usucapio* (fundamento de origem do atual instituto da usucapião), por meio do qual aquele que tivesse poder, por determinado período, sobre determinada coisa, tornava-se proprietário desta, desde

técnico-jurídico, seja por meio de exceções, seja, de modo especial por via dos *iudicia ex fide bona*, sua vigência se manifestando «de maneira fluida e elástica em todos os níveis jurídicos, políticos e sociológicos» da cultura romana, constituindo valor ético fundante”. (MARTINS-COSTA, Judith M., *op. cit.*, p. 53-54).

¹²⁹ TOMÉ, Patricia Rizzo. O princípio da boa-fé na relação privada. **Revista de Direito Privado**. vol 94/2018. p. 43-64. Out. 2018. Thomson Reuters. DTR\2018\1977.

¹³⁰ CORDEIRO, Antônio M. **Tratado de direito civil I**. Grupo Almedina (Portugal), 2016. p. 958-960. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724091365/>. Acesso em: 8 jun. 2023.

¹³¹ CORDEIRO, Antônio M., *op. cit.*, p. 958-960.

que não tivesse a consciência de que estaria a prejudicar outrem, isto é, ignorasse uma situação subjetiva que fosse impeditiva de consolidar a prescrição aquisitiva.

Abordando esta diluição e subjetivização do conceito de *bona fides*, Judith Martins Costa¹³² sustenta que “no instituto da *usucapio*, a *bona fides* designa um dos requisitos, qual seja o estado de ignorância, por parte do possuidor, do vício ocorrido no negócio transmissivo do direito real a ser constituído pela usucapião”.

Seguindo no percurso histórico, devem ser feitas considerações sobre a *bona fides* no Direito canônico, a sistemática na cultura germânica e na legislação francesa, haja vista serem parte integrante do apanhando histórico até aqui feito.

No Direito Canônico, a *bona fides* se converteu em um padrão ético relacionado à ausência de pecado, portanto, ligado à moral cristã, mesmo que o assunto também fosse tratado no que diz respeito à usucapião e aos contratos consensuais. Neste contexto inter-relacional, o qual trata de contratos consensuais e a subjetivização da boa-fé, ganha força a questão da lealdade e do agir correto e sem mentiras, com exato cumprimento da palavra dada.¹³³

Passada a análise acerca do Direito Canônico, e valendo-se da divisão mencionada por Judith Martins Costa¹³⁴, a boa-fé separa-se em primeira e segunda sistemáticas. Sem que haja neste trabalho o aprofundamento acerca de ambas as sistemáticas, porém de forma suficiente a distingui-las, a primeira delas diz respeito à atribuição da boa-fé como princípio central e fluido, calcada no Humanismo existente nos períodos do Direito Romano e Direito Canônico. Por sua vez, a segunda sistemática, fundada em valores Jusracionalistas, buscou realizar uma construção orgânica do Direito pela razão, o qual seria fundado em regras e princípio gerais, em um contexto de surgimento dos Estados Absolutistas na Idade Média.¹³⁵

Assim, após considerações Jusracionalistas, surgem ideias acerca da confiança na declaração, de justiça contratual, de deveres do indivíduo para com os outros, relacionando-se a *bona fides* com a ideia de sinalagma nos contratos onerosos.

Desta maneira, portanto, foram fixadas as bases da boa-fé obrigacional, em período próximo ao do surgimento do Código Civil Napoleônico.

Esse período Jusracionalista ainda guarda relação com o desenvolvimento da boa-fé no Direito germânico, no qual a ideia de boa-fé (*Treu und Glauben*) encontra-se calcada sob forma de crença, confiança, honra e lealdade para com a palavra dada, consubstanciada na realização

¹³² MARTINS COSTA, Judith, *op. cit.*, p. 81.

¹³³ *Idem ibidem*, p. 89-96.

¹³⁴ *Idem, ibidem*, p. 81.

¹³⁵ MARTINS COSTA, Judith, *op. cit.*, p. 96-111.

de comportamentos compatíveis com os padrões sociais, traduzindo-se em espécie de tutela da aparência.¹³⁶

Assim, e em continuidade, no Código Napoleônico, a boa-fé foi tratada de duas formas: o alcance subjetivo, pelo qual a boa-fé corresponde a um estado de ignorância do sujeito, e num alcance objetivo, o qual foi enfraquecido por dificuldades de exegese.

Na codificação alemã, por sua vez, também houve uma dupla dimensão: em sentido subjetivo (*guter Glauben*), ela exprime a não-consciência de prejudicar outrem; em sentido objetivo (*Treu und Glauben*), ela corporiza-se em uma regra de conduta, a ser observada pelas pessoas no cumprimento das suas obrigações.

Feito este apanhado histórico, adentra-se na análise dos aspectos definidores da boa-fé objetiva e subjetiva.

II.5 - Boa-Fé Objetiva e Boa-Fé Subjetiva: Elementos Definidores.

A boa-fé objetiva, por vezes chamada de boa-fé contratual, foi amplamente desenvolvida na Alemanha, a partir de 1896, com base no §242 do BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*), o Código Civil alemão, com forte influência pandectística pela busca no estabelecimento de conceitos gerais e nucleares do ordenamento jurídico.

No Brasil, Anderson Scheirber¹³⁷ diz que o surgimento da boa-fé, sob a perspectiva de lei positivada, ocorreu com o Código de Defesa do Consumidor, de vez que “associando-se à finalidade protetiva do código consumerista, a boa-fé objetiva passou a ser aplicada como decoração ética de decisões que não se preocupavam em precisar-lhe o conteúdo”.

A análise da boa-fé objetiva, no estudo ora realizado, está inserida na perspectiva do direito obrigacional, entendendo-se a relação obrigacional como um processo dinâmico, polarizado pelo seu fim, que é o adimplemento, cujo caminho até o seu atingimento deve ser visto de forma global como um processo. Neste processo, então, há um plexo de direitos e deveres, e as partes se encontram ligadas pelo vínculo obrigacional que possuem entre si.¹³⁸

¹³⁹ Trata-se de um processo cooperativo e, diz-se processo, pois a sucessão de atos evidenciados

¹³⁶ CORDEIRO, António M., *op. cit.*, p. 961.

¹³⁷ SCHREIBER, Anderson. **Direito civil e constituição**. Grupo GEN, 2013. p. 53. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477210/>. Acesso em: 10 jun. 2023.

¹³⁸ COUTO E SILVA, Clóvis do, *op. cit.*, p. 23-61.

¹³⁹ Sobre o tema: “A simples imposição do dever de prestação ao devedor em decorrência do vínculo jurídico obrigacional não se demonstrava suficiente para possibilitar o efetivo cumprimento do negócio. Era necessária maior proteção ao credor, e, também, ao próprio devedor a fim de que não fossem criados obstáculos para o

e ocorridos no curso do vínculo obrigacional tendem a um único fim: a satisfação da obrigação ou, como queiram, o seu adimplemento. Sobre este ponto, Jorge Leite Areias Ribeiro de Faria¹⁴⁰ assim se pronunciou:

O que está em causa é que a relação obrigacional pode significar um ‘plano’ (legal ou contratual), que não decorre sempre de uma forma linear e precisa e que, por isso mesmo, é acompanhada de um complexo instrumentário de poderes e deveres, o qual propicia, de qualquer sorte, a realização desse plano em forma patrimonial adequada, mesmo que falhe a deslocação de bens inicialmente prevista.

A boa-fé objetiva pode ser definida, segundo Eduardo Tomasevicius Filho¹⁴¹, como o adotar de um comportamento correto, ou, ao menos, a busca pela adoção de comportamentos diligentes, tendo em vista o agir correto, e se estrutura de duas formas: *standard* de boa-fé ou princípio da boa-fé.

Enquanto o *standard* da boa-fé objetiva relaciona-se a um agir conforme regras básicas socialmente esperadas, tal qual o já mencionado *bonus pater familias*, o princípio a boa-fé objetiva configura-se como norma de incidência ampla, a qual possui a finalidade de proporcionar o bom andamento das relações jurídicas. Desta forma, na perspectiva de princípio, a boa-fé objetiva é considerada uma cláusula geral a ser observada cuja exteriorização se dá por meio do *standard* de boa-fé, representante de um dever de conduta e de agir.

No Código Civil brasileiro, em seu artigo 422, a boa-fé objetiva é tida como princípio a ser observado tanto na conclusão, quanto na execução do contrato, irradiando seus efeitos por todo o Código. Ainda, segundo ensina Judith Martins Costa¹⁴², a boa-fé objetiva possui três funções: (i) função hermenêutica; (ii) corretiva; e (iii) integradora.¹⁴³

A primeira delas, a função hermenêutica, atua como critério para auxiliar a identificação do significado que determinada relação obrigacional revela segundo uma valoração conduzida à luz da conduta conforme a boa-fé, fundamentando-se no artigo 113 do Código Civil. Assim,

adimplemento da obrigação. Pretendeu-se, assim, alargar a abrangência da relação jurídica, impondo-se, além da simples prestação, deveres correlatos, razão pela qual ela passou a ser vista como uma relação complexa”. (NANNI, Giovanni Ettore. O dever de cooperação nas relações obrigacionais à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: NANNI, Giovanni Ettore (coord.). **Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os 5 anos do código civil: estudos em homenagem ao Professor Renan Lotufo**. São Paulo: Atlas, 2008. p. 299).

¹⁴⁰ RIBEIRO DE FARIA, Jorge Leite Areias. **Direito das obrigações**. Coimbra: Almedina, 2001. v. 1, p. 120.

¹⁴¹ TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **O princípio da boa-fé no direito civil**. São Paulo: Almedina, 2020. p. 75-93.

¹⁴² MARTINS COSTA, Judith ., *op. cit.*, p. 479-621.

¹⁴³ Essa tríplice função existe segundo Antônio Junqueira de Azevedo “para a cláusula geral de boa-fé no campo contratual, porque justamente a ideia é ajudar na interpretação do contrato, suprir algumas falhas do contrato, isto é, acrescentar o que nele não está incluído, e eventualmente corrigir alguma coisa que não é de direito no sentido de justo” (Insuficiências, deficiências e desatualização do projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos, **Revista Trimestral de Direito Civil**, v. 1, p. 7). cf. DINIZ, Carlos Eduardo Iglesias. A boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios. **Revista da EMERJ**, p. 65-66. (Série Aperfeiçoamento de Magistrados, v. 1).

sob esta perspectiva, o intérprete deve se debruçar na busca da supressão das lacunas da relação contratual, de maneira a preservar as justas expectativas das partes contratantes.¹⁴⁴

Sob a óptica da segunda função, a corretiva, a boa-fé assume papel semelhante à figura do abuso de direito, de maneira que não são permitidos comportamentos que contrariem um agir probo e leal.

Finalmente, a terceira função, a integrativa, em referência à ideia de obrigação como processo, cria deveres anexos (laterais) que devem ser observados pelos contratantes durante toda a relação obrigacional (contratual) existente, isto é, na fase pré-contratual, curso do contrato, e pós-contratual. Tais deveres são abordados mais adiante neste estudo.

Nesse cenário, então, deve ser feita uma diferenciação entre boa-fé objetiva e diligência. Segundo Umberto Breccia¹⁴⁵, boa-fé e diligência são regras de conduta as quais não se confundem, mas que caminham juntas, com a finalidade de se atingir o adimplemento da obrigação. Desta maneira, segundo o jurista, a boa-fé objetiva seria uma medida, um critério de determinação do objeto e do conteúdo da obrigação, enquanto diligência é critério geral de responsabilidade e medida do adimplemento nas obrigações de fazer. Outrossim, boa-fé objetiva e *best-efforts* (melhores esforços) não são expressões sinônimas, uma vez que aquela tem em seu núcleo a correção da conduta que permeia todo e qualquer tipo de relação obrigacional, enquanto *best-efforts* corresponde a um *standard* que tem a diligência como seu núcleo¹⁴⁶.

Feita esta análise quanto à boa-fé objetiva, recai o estudo sob a vertente subjetiva.

A boa-fé subjetiva, por sua vez, consiste num estado psicológico relativo à crença por estar se adotando um comportamento compatível com o direito¹⁴⁷, e que remonta ao instituto romano da *usucapio*,

Menezes Cordeiro¹⁴⁸ aponta que na boa-fé subjetiva está em causa um estado do sujeito. Tal estado é caracterizado, pela lei civil, ora como um mero desconhecimento ou ignorância de certos fatos, ora como um desconhecimento sem culpa, ou com uma ignorância desculpável, de forma que não haveria consciência acerca de sua antijuridicidade.

¹⁴⁴ CAPIBERIBE, Denise de Araújo de. O princípio da boa-fé objetiva e sua evolução doutrinária e jurisprudencial ao longo dos 10 anos de edição do novo código civil. Rio de Janeiro: **Revista da EMERJ**, 2013. v. 1, p. 117-124. (Série Aperfeiçoamento de Magistrados, v. 13). Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil_117.pdf. Acesso em: 10 jun. 2023.

¹⁴⁵ BRECCIA, UMBERTO. **Diligenza e buona fede nell'attuazione del rapporto obbligatorio**. Milano: Giuffrè, 1968. p. 84-85.

¹⁴⁶ FARNSWORTH, E. Allan. Fransworth on contracts. 2. ed. Aspen Law & Business, 1998. v. 2, p. 383. In: TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo, *op. cit.*, p. 92

¹⁴⁷ TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo, *op. cit.*, p. 87.

¹⁴⁸ CORDEIRO, António M., *op. cit.*, p. 964-965.

Referido autor, ao fazer o estudo funcional da boa-fé subjetiva no Direito português, apontou existir um (i) sentido puramente psicológico, na medida em que somente estaria de boa-fé subjetiva necessariamente quem desconhecesse certo fato ou estado de coisas, ou um (ii) sentido ético, correspondente a estar protegido com o manto da boa-fé quem estivesse num estado de desconhecimento não culposo, de forma que, *a contrario sensu*, seria considerada de má-fé a pessoa que, com culpa, desconheça aquilo que deveria conhecer.

Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹⁴⁹, na mesma orientação de pensamento, defende que a boa-fé subjetiva seria um dado interno que está na consciência do sujeito, levando-o a acreditar (crença) na legitimidade da sua conduta. A pessoa é levada a crer que está sendo fiel ao ordenamento jurídico. A despeito das diferenças apontadas, ainda segundo Ruy Rosado, há convergência entre estas duas facetas da boa-fé (objetiva e subjetiva), de maneira que ambas as ideias fluiriam do mesmo núcleo: fidelidade e lealdade.

Desta maneira, na perspectiva subjetiva acredita-se ser fiel ao ordenamento; em outra (objetiva) está o sentimento de dever de lealdade para com a contraparte. Desta maneira, ambas seriam “a mesma moeda, embora em lados distintos”. Assim: “a boa-fé subjetiva concretiza a fidelidade ao sistema, ao considerar o elemento subjetivo da pessoa (honestidade psicológica); a boa-fé objetiva é instrumento jurídico de realização concreta da lealdade no caso”¹⁵⁰.

De forma similar à que fez Menezes Cordeiro¹⁵¹, no estudo acima mencionado sobre o ordenamento jurídico português, sob a perspectiva do ordenamento jurídico brasileiro, o tema também é abordado. Fernando Noronha¹⁵² trata tal dicotomia mencionando que a mera ignorância do interessado sobre a real situação que tem diante de si configuraria a vertente psicológica e que, de outra sorte, a vertente ética exigiria que o estado de ignorância fosse desculpável, defendendo que esta última vertente seria a dominante.¹⁵³

Novamente em referência a Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹⁵⁴, há uma defesa de que, no ordenamento jurídico brasileiro, não há uma prevalência entre as vertentes psicológica ou ética,

¹⁴⁹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Proteção da boa-fé subjetiva. **Revista da AJURIS**, v. 39, n. 126, p. 187-234, jun. 2012.

¹⁵⁰ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de, *op. cit.*, p. 187-234.

¹⁵¹ CORDEIRO, António M., *op. cit.*, p. 964-965.

¹⁵² NORONHA, Fernando. **O direito dos contratos e seus princípios fundamentais**: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 133.

¹⁵³ No mesmo sentido, Emilio Betti defende que: “La buena fe del poseedor o del adquirente es, simplemente, una buena fe justificativa, según la exigencia del mínimo ético, de comportamiento, que de otro modo tendría carácter ilícito o que, en todo caso, no estaría protegido”. (BETTI, Emilio. **Teoría general de las obligaciones**. Traducción y notas de derecho español por José Luis de los Mozos. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1969. t. 1, p. 101-102).

¹⁵⁴ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de, *op. cit.*, p. 187-234.

e defende a adoção de uma solução relativizada, analisada sob a óptica da situação concreta. Assim, para sustentar sua posição, faz a seguinte comparação:

Assim, no casamento putativo (art. 1.561), por exemplo, é de se admitir a boa-fé subjetiva em favor do cônjuge, ainda que sua omissão seja inescusável, por deixar de informar-se adequadamente sobre o impedimento. Prevalece o valor mais alto de proteção da instituição. Já no pagamento feito a quem não era o credor (art. 309), é de se exigir do devedor um mínimo de atenção para que possa invocar a boa-fé subjetiva, a fim de não se privilegiar, em detrimento do credor, a situação de quem foi descuidado.

Dito isto, adentra-se na seara mais específica da relação obrigacional complexa, a boa-fé objetiva e o dever de informar.

II.6 - A Relação obrigacional complexa, Boa-fé objetiva e o dever de informar: alicerces.

Verificados, então, os aspectos evolutivos, assim como os elementos definidores da boa-fé objetiva e subjetiva, afunilando-se a análise no que diz respeito ao cumprimento do ônus de diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária, é oportuna a análise dos elementos de boa-fé objetiva que caminham para a concretização do atendimento deste específico ônus de diligência, considerando a relação obrigacional de maneira complexa. Dessa forma, devem ser analisados os deveres decorrentes da boa-fé objetiva e, neste contexto, o dever de informar.

Reitera-se, outrossim, que se utiliza a ideia de ônus no que diz respeito às cautelas prévias do comprador nas operações de venda e compra imobiliária, pois, conforme aponta Luís Manuel Teles de Menezes Leitão¹⁵⁵, consiste o ônus na necessidade de se adotar uma conduta em proveito próprio, calcada na carência em se realizar certo comportamento para haver um benefício, também próprio, de uma situação favorável. Não há no ônus qualquer dever ou ilícito, mas sim a perda da oportunidade de obtenção de determinada vantagem, cujo favorecido será o indivíduo que o cumprir, isto é, uma vantagem em benefício próprio.

Pois bem. A incidência da boa-fé objetiva no direito obrigacional impõe que seja ponderado, inicialmente, que a relação obrigacional não pode ser analisada apenas sob a perspectiva da existência de dois polos isolados (credor e devedor), e única relação existente entre eles é a busca pela satisfação do crédito, conforme adiantado no início do tópico anterior, quando se mencionou a análise feita por Jorge Leite Areias Ribeiro de Faria¹⁵⁶.

¹⁵⁵ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações**. v. I. 14ª ed. 2017. Almedina. p. 12.

¹⁵⁶ RIBEIRO DE FARIA, Jorge Leite Areias, *op. cit.* p. 120.

As relações obrigacionais congregam, em verdade, deveres principais, secundários e acessórios. Isso se justifica, pois foi desenvolvida a ideia, tendo no Brasil como expoente Clóvis do Couto e Silva¹⁵⁷, de que as relações de obrigações são complexas, na medida em que não há um antagonismo entre a posição do credor e a do devedor. A finalidade do vínculo obrigacional não deixa de ser a satisfação do crédito, porém existem diversos outros deveres que permeiam este caminhar até a satisfação.

Assim, a relação obrigacional não mais se esgota na dualidade crédito e débito. António Menezes Cordeiro¹⁵⁸ aponta que a complexidade das obrigações abriga um conjunto de deveres de proteção, lealdade e de informação que visam a assegurar a tutela da confiança entre as partes, tudo isto sob a referência da boa-fé.

No mesmo sentido, Mario Júlio de Almeida Costa¹⁵⁹ defende que a adoção de uma visão *complexiva e dinâmica* do vínculo obrigacional permite a sua melhor compreensão, pois esta seria verificada como um organismo, um sistema encadeado de deveres que, somados, levam à satisfação do credor.

Dito isto, como forma de sintetizar esta ideia de complexidade do vínculo obrigacional, valendo-se da divisão feita por Bruno Miragem¹⁶⁰, existem (i) deveres principais; (ii) deveres secundários ou acessórios; (iii) e deveres anexos ou laterais, assim definidos:

- (i) *Deveres principais* dizem respeito ao âmago da prestação, relacionados essencialmente ao dar, fazer, não fazer ou suportar;
- (ii) *Deveres secundários ou acessórios* são aqueles que possuem uma função instrumental de complementação ou que viabilizam a realização dos deveres principais. Como exemplo, pode-se citar o fato do locatário, em uma relação locatícia, além de pagar o aluguel (dever principal), não poder dar destinação diversa ao imóvel, conforme contrato firmado;
- (iii) *Deveres anexos ou laterais*, então, não dizem respeito diretamente ao interesse do credor, resultado do próprio ordenamento jurídico e dos princípios e valores dele decorrentes. A finalidade de tais deveres anexos ou laterais visam à proteção das partes envolvidas no vínculo obrigacional, e compreendem a lealdade, respeito, consideração mútua, dentre outros.

¹⁵⁷ SILVA, Clóvis do Couto e. **A obrigação como processos**. São Paulo: José Bushtsky Editor, 1976. p. 8.

¹⁵⁸ CORDEIRO, António M. **Tratado de Direito Civil I**. Grupo Almedina (Portugal), 2016. *e-book*. ISBN 9789724091365. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724091365/>. Acesso em: 28 nov. 2023.

¹⁵⁹ COSTA, Mario Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 7. ed. Almedina. p. 62-63.

¹⁶⁰ MIRAGEM, Bruno. *op. cit.* p. 160.

Judith Martins Costa¹⁶¹, por sua vez, apresenta divisão calcada na existência de (i) deveres de prestação, os quais dizem respeito ao âmago da relação obrigacional (*dar, face, non-facere*); (ii) deveres de proteção, os quais não dizem respeito direto ao *praestare*, mas sim ao de proteger as partes contratantes contra danos injustos e desproporcionais.

Sobre os deveres de prestação, isto é, os quais dizem respeito ao âmago da relação obrigacional (*dar, face, non-facere*), novamente Judith Martins Costa¹⁶² aponta que estes são correlatos aos interesses da prestação, tal qual na compra e venda o é o dever de transferir o domínio da coisa alienada e o de pagar o seu respectivo preço. Tais deveres, ainda, subdividem-se em principais ou secundários. Ter-se-á um dever de prestação principal quando este se referir exclusivamente ao núcleo obrigacional; o viés secundário, então, ocorrerá quando houver uma relação de acessoriedade, tal qual o dever do locatário de informar ao locador sobre o recebimento de eventual correspondência a este direcionada.¹⁶³

De outra banda, ainda segundo autora, os chamados deveres de proteção não tutelam o prestar em si, mas, sim, buscam garantir a integridade da esfera jurídica das partes envolvidas na relação obrigacional, cujo objetivo é evitar que estas mesmas partes (credor e devedor) fiquem expostos a danos causados em decorrência da relação de obrigação firmada (aspecto negativo), ou exteriorizado por meio de condutas que visem a evitar a ocorrência de danos injustos (aspecto positivo).

Em análise sobre este mote, e consubstanciando um resumo daquilo até agora visto neste tópico, Raphael Manhães Martins¹⁶⁴ aponta que “o primeiro elemento, a que normalmente a doutrina refere como ‘prestação principal’, são os direitos e deveres (créditos e débitos) que constituem o elemento central dessa relação”. Disso, segundo o autor, existem ou podem existir “os deveres secundários, acessórios e assecuratórios da prestação principal não possuem autonomia em relação à prestação principal e estão dirigidos à realização do interesse desta”, assim como os deveres secundários com prestação autônoma, os quais são “deveres obrigacionais que, não se confundindo com a prestação principal, colocam-se como: i) seu sucedâneo (a indenização de perdas e danos por inadimplemento culposos do devedor); ou ii) coexistentes à prestação principal, mas nunca substituindo-a”.

¹⁶¹ MARTINS COSTA, Judith, *op. cit.*, p. 238-248.

¹⁶² *Idem, ibidem.*

¹⁶³ Judith Martins Costa ainda apresenta uma subdivisão dentro dos deveres de prestação secundários, e aborda que estes podem ser (i) meramente acessórios da obrigação principal, quando se destinam à preparação ao cumprimento da obrigação; e (ii) deveres secundários com prestação autônoma, tal qual o dever de indenizar, sendo, portanto, caracterizado como uma consequência possível da obrigação existente.

¹⁶⁴ MANHÃES, Raphael Martins. Análise paradigmática do direito das obrigações: boa-fé, deveres laterais e violações positivas do contrato. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 44, p. 214-239, 2008.

Analisados, portanto, os deveres de prestação e de proteção, assim como os chamados deveres anexos ou laterais, os quais implicam numa otimização ao adimplemento satisfatório e pleno da obrigação, a análise prossegue quanto ao chamado dever de informar.

O dever de informar guarda estreita relação com a diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária. Judith Martins Costa¹⁶⁵ aponta que tal dever de informar pode estar configurado sob forma de dever principal; como dever de proteção; ou como dever anexo, tudo a depender do caso concreto. Assim, segundo a autora:

Configurará dever principal quando a informação for o próprio objeto do contrato, e.g., num contrato de consultoria financeira para atuação no mercado de capitais, ou quando alguém contrata outrem para obter informação sobre a situação registral de determinado imóvel. Será qualificável como dever de proteção, por exemplo, quando a informação servir para prevenir contra riscos que poderiam advir do contrato considerado como ‘fato social’: informa-se, exemplificativamente, que determinada substância medicamentos a não poderá ser ingerida em jejum, por provocar potencialmente danos à saúde, sendo os destinatários dessa informação quaisquer pessoas e não apenas as que compraram o medicamento. Por fim, o dever de informar estará caracterizado sob a forma de dever anexo quando a informação se justifica para possibilitar o melhor adimplemento do contrato, como ocorre, v.g., quando se adquire um laptop e se informa no manual de instruções (ou em tutoriais) quais são os comandos que possibilitarão o seu uso otimizado. Neste último exemplo, a informação é instrumental ao adimplemento satisfativo do contrato (de compra e venda do laptop; de seguro) porque, se ela faltasse, ou fosse distorcida, o próprio adimplemento ficaria comprometido.

Seguindo, em análise acerca do dever de informar, Antonio Junqueira de Azevedo¹⁶⁶ aponta que o Código Civil brasileiro não disciplinou o dever de informar, sustentando que o seu desenvolvimento passa pelas várias funções que o princípio da boa-fé objetiva exerce no direito das obrigações. Assim, segundo o autor, “a par do dever principal, que fixa o tipo de contrato e que é posto pelas partes, reconhece-se a existência de outros deveres resultantes da boa-fé. Entre esses deveres secundários está o de informar”.

Antonio Junqueira de Azevedo¹⁶⁷ parte da análise do parágrafo do artigo 242 do Código Civil Alemão, o BGB¹⁶⁸⁻¹⁶⁹, o qual teria permitido a criação da ideia a partir da qual todo contratante é obrigado, nos termos da boa-fé, a informar a parte contrária acerca das circunstâncias que sejam importantes tanto para a formação do contrato, quanto para o seu

¹⁶⁵ MARTINS COSTA, Judith, *op. cit.*, p. 247.

¹⁶⁶ AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Estudos e pareceres de direito privado**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 184.

¹⁶⁷ *Idem, ibidem*, p. 188.

¹⁶⁸ ALEMANHA, **BGB** (Código Civil). “Section 242. Performance in good faith. An obligor has a duty to perform according to the requirements of good faith, taking customary practice into consideration”. [n.p] cf. https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4392. Acesso em 30 nov. 2023.

¹⁶⁹ As citações do Código Civil alemão são efetuadas em inglês uma vez que extraídas do portal https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4392, que é integrante do portal do “Bundesministeriums Der Justiz Und Für Verbraucherschutz”, o Ministério da Justiça e Proteção do Consumidor. Acesso em: 30. nov. 2023.

desenvolvimento e fim, de maneira que o dever de informar é algo preexistente à formação do contrato e o acompanha, uma vez firmado.

Neste caminhar, pondera o autor que “aspectos concretos, como o maior conhecimento de umas das partes ou a especial inexperiência da outra, podem ter relevância para a devida aplicação desse dever”.¹⁷⁰

Em cotejo com o direito francês, Junqueira¹⁷¹ diz que a doutrina deste país aponta que o dever de informar contempla um (i) elemento material, consistente em fato pertinente, ou seja, um fato que se refere ao objeto da obrigação originada do contrato, útil e lícita para a outra parte, assim como (ii) um elemento moral, consistente no conhecimento, por uma das partes, tanto de uma determinada informação quanto da importância que tal informação possui para a outra parte. Tal dever, ainda, deixaria de existir quando há um dever de se informar (dever de autoinformação), o qual existiria de forma bastante clara para qualquer contratante quando se tratar de qualidade substancial do objeto (por exemplo, para o vendedor, a qualidade do próprio quadro que se põe à venda).

Por fim, voltando-se à legislação brasileira, o artigo 422 do Código Civil, ao dispor que “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, alude ao comportamento que as partes devem adotar durante a conclusão do negócio jurídico, isto é, durante as suas tratativas, compreendendo o vínculo obrigacional a fase negocial ou também pré-contratual.

Giovana Benetti¹⁷² aponta que o dever de informar ganhou destaque com o advento do Código Civil de 2022 na medida em que por meio de tal diploma legal a boa-fé objetiva passa a ser vista como cláusula geral e como fonte de deveres. Outrossim, segundo a autora, a análise do dever de informar (especialmente na fase pré-contratual) deve ser visto sobre os seguintes aspectos (a) se há desnível informacional entre as partes negociantes; (b) se havia especificado

¹⁷⁰ Sobre o tema, em análise ao ordenamento jurídico alemão, Theodoro Junior menciona que: “Para o direito civil alemão, a relação obrigacional criada pelo contrato “tem um conteúdo que será essencialmente determinado pela vontade das partes, mas que será igualmente apreciado em face do princípio de confiança e de boa-fé enunciado pelo § 242 BGB”. Os deveres e obrigações que os contratantes definem não são os únicos que o contrato provoca, já que, pela lei, devem ser eles completados por outros que as regras de interpretação e cláusula geral de boa-fé (§ 242 BGB) determinam. Dessa maneira, estabelecem-se, independentemente de convenção das partes, e por força do princípio da boa-fé, obrigações acessórias como as de informação, segurança, confiança etc., tão exigíveis entre os sujeitos da relação contratual como as prestações expressamente pactuadas”. (THEODORO JÚNIOR, Humberto T. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 25. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: 25 jun. 2023).

¹⁷¹ AZEVEDO, Antonio Junqueira de, *op. cit.*, p. 188.

¹⁷² BENETTI, Giovana. Dever de informar *versus* ônus de auto-informação na fase pré-contratual. In. HENRIQUE BARBOSA; JORGE CESA FERREIRA DA SILVA (COORDS). A evolução do direito empresarial e obrigacional. Os 18 anos do Código Civil – Societário & Direito de empresa – Vol. 2. *Quartier Latin*. 2020. p.89-94.

o dever de informar de uma parte a outra; (c) se o ônus de auto-informação foi preenchido; (d) o que deveria ser informado; (e) se a informação prestada atingiu sua finalidade. Tais aspectos apontados pela autora serão mais bem analisados ao longo deste capítulo.

De toda forma, neste contexto, o dever de informação merece ser entendido como a necessidade de se informar à parte contrária acerca dos fatos e elementos que possam influenciar na sua manifestação de vontade, o qual se prolonga no tempo a partir do momento em que a obrigação se encontra devidamente constituída.

Referência dever ser feita, também, ao artigo 94 do Código Civil de 1916. Tal lei dispunha que “Nos atos bilaterais o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela se não teria celebrado o contrato”¹⁷³. O dispositivo legal guarda relação com o artigo 147 do Código Civil vigente: “Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado”¹⁷⁴. Assim, ainda que haja tal previsão no artigo 147, seu fundamento jurídico permanece no já mencionado artigo 422.

Portanto, situado o dever de informar no ordenamento jurídico, podem ser analisadas as figuras do ônus de se informar e o dever de informação propriamente dito.

II.7 - O Ônus de se informar e o Dever de informação.

Compreendida, a relação obrigacional de forma complexa, a partir da qual emanam diversos deveres, e estabelecidos os alicerces acerca do dever de informar, bem como verificada e esclarecida sua relação com a boa-fé objetiva, devem ser esmiuçados qual a extensão do dever de informação e o ônus de autoinformação (ônus de se informar), de maneira que, ao se densificar a análise, possa ser mais bem compreendido o tema. Desde já, destaca-se que a análise ora feita não diz respeito às relações jurídicas de caráter consumeristas, reguladas pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

Ainda que não restem questionamentos acerca do fato do dever de informar existir como decorrência da boa-fé objetiva, esculpida no artigo 422 do Código Civil, não é possível que seja concebida a existência de um dever irrestrito e absoluto de informar em toda e qualquer relação contratual.

¹⁷³ BRASIL, Código Civil (1916), artigo 94, [n.p].

¹⁷⁴ BRASIL, Código Civil, artigo 147, [n.p].

Eva Sá Moreira da Silva¹⁷⁵, em análise sobre o dever de informação na esfera pré-contratual, sustenta que a regra será da inexistência de um dever geral de informação pré-contratual, uma vez que este é incompatível com a natural oposição de interesses entre as partes. Assim, segundo a autora, a não revelação de determinada informação nem sempre se mostra como um comportamento ilícito ou desleal, na medida em que, *prima facie*, cada contratante deve cuidar dos próprios interesses. Assim, defende que o dever de informar “somente existirá se a contraparte puder legitimamente esperar a informação pré-contratual por esta ser conforme à boa-fé e às concepções dominantes do comércio”.

A fim de justificar o posicionamento acima acerca da inexistência de um dever geral de informar, Eva Sá Moreira da Silva¹⁷⁶ aponta que, caso fosse entendido que um comportamento honesto e leal na fase pré-contratual implica necessariamente no dever de esclarecimento espontâneo sobre dúvidas e erros de forma irrestrita, aí, sim, existiria um dever de caráter geral, o que implicaria uma proibição que determinado vendedor, por exemplo, se calasse sobre o fato de que o mesmo produto por ele vendido estaria posto à venda em condições mercadológicas mais favoráveis no comércio vizinho.

Daí, portanto, o fato de não haver um dever geral, mas, sim, um dever condicionado, desde que legitimamente esperado, conforme a boa-fé objetiva e os usos e costumes.

Filiando-se à abordagem feita por Eva Sá Moreira da Silva, Eduardo Tomasevicius Filho¹⁷⁷ aponta que a regra geral é o ônus de se informar, e consiste este na busca, por conta própria, de determinadas informações necessárias ao perfeito entendimento acerca da relação obrigacional a ser realizada, de maneira que aquele que não se informa deve suportar o risco da sua própria ignorância.

Também na esteira do que defende Eva Sá Moreira da Silva, Fabio P. Alem¹⁷⁸ diz que o dever de informação guarda estreita relação com a confiança que as partes contratantes têm entre si. Bem por isso, segundo o autor, tal confiança se iniciaria durante a fase de negociação de determinado contrato (isto é, de uma relação obrigacional) de modo que “nesse momento que as partes devem informar tudo o que considerarem relevante para o negócio, que possa influenciá-lo de alguma forma no presente e também no futuro”.

¹⁷⁵ SILVA, Eva Sónia Moreira. **As relações entre a responsabilidade pré-contratual por informações e os vícios de vontade (erro e dolo):** o caso da indução negligente em erro. 2010. Tese (Doutorado em Direito). Coimbra: Almedina, 2010. p. 23-25.

¹⁷⁶ *Idem, ibidem.*

¹⁷⁷ TOMASEVICIUS FILHO, *op. cit.*, p. 264.

¹⁷⁸ ALEM, Fábio P. **Contrato preliminar:** níveis de eficácia. Grupo Almedina (Portugal), 2018. p. 79. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584933082/>. Acesso em: 25 jun. 2023.

Karina Nunes Fritz¹⁷⁹ também defende que a importância de determinada informação seria “medida por sua influência na formação do juízo de conveniência e oportunidade do negócio a ser firmado, de modo que, de posse dessa informação, ou as partes não chegam à conclusão do contrato ou o fazem sob diversas condições”.

Neste ponto, sobre a abrangência do dever de informar, Massimo Bianca¹⁸⁰ indica que não pode ser englobadas pelo dever de informar questões relativas à valoração que cada parte faz acerca da viabilidade e juízo de conveniência do negócio que será firmado, de maneira que isto é um ônus que cada contratante deve suportar.

Eduardo Tomasevicius Filho¹⁸¹ apresenta que o dever de informação comporta divisão quanto à sua intensidade, de modo que o dever de informação, em sentido estrito, diz respeito somente à comunicação de fatos de forma neutra (na doutrina da *common law*, chamado de *duty of disclosure*). Por sua vez, existe o dever de esclarecimento, o qual, por não ter caráter neutro, não se limita ao fornecimento de informações, mas sim busca cooperar com a parte contrária no entendimento destas¹⁸²⁻¹⁸³.

Contrapondo-se à visão de Tomasevicius, Christoph Fabian¹⁸⁴ defende que o dever de informar pretende proteger os valores da outra parte contra prejuízos, pelo fato de começar determinada relação negocial, de maneira que este dever de informação existe sob forma de dever de proteção e se coaduna com a finalidade negocial existente.

¹⁷⁹ FRITZ, Karina Nunes. **Boa-fé objetiva na fase pré-contratual**: a responsabilidade pré-contratual por ruptura das negociações. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2009. p. 227.

¹⁸⁰ “Il dovere d’informazione non può comprendere La convenienza dell’affare poiché La maggiore o minore convenienza, e cioè Il maggiore o minore profitto dell’affare, rientra nel normale giuoco della contrattazione. Ciascuno ha l’onere di valutare da sé La convenienza del contratto che conclude, e supporta Il rischio di una valutazione errata, a meno Che l’errore sia Il risultato del dolo della controparte” – tradução livre: “O dever de informar não pode incluir a conveniência da negociação, uma vez que a maior ou menor conveniência, ou seja, o maior ou menor lucro, da negociação faz parte do curso normal da negociação. O dever de informar não pode incluir a conveniência da negociação, uma vez que a maior ou menor conveniência, ou seja, o maior ou menor lucro, da negociação faz parte do curso normal das negociações. Cada parte tem o ônus de avaliar por si mesma a conveniência do contrato que celebra e assume o risco de uma avaliação errônea, a menos que o erro seja resultado da fraude da outra parte”. (BIANCA, C. Massimo. **Diritto civile**: il contratto. Milano: Giuffrè, 1987. p. 167).

¹⁸¹ TOMASEVICIUS FILHO, *op. cit.*, p. 265.

¹⁸² *Idem, ibidem*.

¹⁸³ Registre-se que existem autores que dividem o dever de informação, de conselho e de recomendação. Sobre o tema, Carlyle Popp diz que “O dever de informar é atinente às condições específicas do negócio, cláusulas contratuais, condições particulares dos bens envolvidos, vícios aparentes e redibitórios, aspectos atinentes à evicção, etc. O dever de conselho, por sua vez, reside no âmbito da oportunidade do negócio, enquanto que o de recomendação labora, normalmente, com alternativas de conduta. A obrigação de conselho é mais intensa que a de recomendação. Estas duas últimas implicam, inclusive, a obrigatoriedade do cocontratante, eventualmente, agir contra seus próprios interesses e orientar a outra parte a não realizar o negócio ou realizá-lo em outras condições. Pode-se dizer então que o dever de conselho e recomendação precede o dever de informar, pois aqueles referem-se, regra geral, ao negócio genericamente, e este às especificidades do contrato em questão.” (POPP, Carlyle. **Responsabilidade civil pré-negocial**: o rompimento das tratativas. Curitiba: Juruá, 2008. p. 199. *In*: ALEM, Fábio, *op. cit.*, p. 80).

¹⁸⁴ FABIAN, Christoph. **O dever de informar no direito civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2002. p. 122.

Abordando os deveres pré-negociais, Judith Martins Costa¹⁸⁵ defende que, diferentemente do que existe nas relações de consumo, visto que nessas é possível, por imperativo legal, haver relativa uniformidade quanto à forma, conteúdo, e extensão do dever de informação, o mesmo não ocorre nas relações obrigacionais tipicamente civis. Desta maneira, nestas relações deverão ser analisadas as suas peculiaridades. Assim, a informação poderá ou não ser devida e, o sendo, em conteúdo e graduações diversas, conforme circunstâncias, em que haja elevada heterogeneidade material. Tem o dever de informar, portanto, para a autora, pesos diferenciados subjetiva e objetivamente considerados, mas deve sempre ser permeado pela informação verdadeira e correta.

É neste contexto, então, que a análise do dever de informação, no surgimento das relações obrigacionais, requer uma verificação acerca das figuras do ônus de autoinformação em contrapartida ao dever de ser informado. Desta maneira, deve ser verificada a extensão de tais figuras, a fim de que seja constatado a partir de qual uma ou outra é exigida. Tal análise também requer verificação acerca da existência ou não de assimetria entre as partes que se encontram vinculadas em determinada relação obrigacional.

Quando é analisada a questão da autoinformação, verifica-se que se trata de verdadeiro ônus que a parte que está a se vincular a uma relação obrigacional tem para consigo. Conforme já visto neste trabalho, a ideia de ônus está ligada a um imperativo do próprio interesse, isto é, relaciona-se à necessidade de adoção de determinado comportamento, para que seja evitada a ocorrência de situação desfavorável ao interesse daquele que o faz.

Dito tudo isso, o ônus de autoinformação deve ser descrito como um mecanismo por meio do qual o ordenamento jurídico sugere um determinado comportamento ao indivíduo, que deverá por ele ser adotado, se não pretender arcar com as consequências que lhe podem ser prejudiciais, o que possibilita que aquele que o exerça alcance determinada posição de vantagem relativa à aquisição de um direito ou à sua conservação. Desta forma, este ônus reside na busca pela parte contratante de informações e circunstâncias úteis acerca do objeto da obrigação e sobre a forma pela qual se dará o seu cumprimento.

Compartilhando do entendimento acima exarado, Giovana Benetti¹⁸⁶ sustenta que compete ao agente interessado na informação decidir se irá atuar ou não em buscá-la, de maneira que, caso não a busque, irá suportar as consequências desfavoráveis que poderão ocorrer. O não cumprimento do ônus de autoinformação, portanto, não consubstancia um ato

¹⁸⁵ MARTINS COSTA, Judith. Um aspecto da obrigação de indenizar: Notas para uma sistematização dos deveres pré-negociais de proteção no direito civil brasileiro. **Revista dos Tribunais**. vol. 867/2008. Jan. 2008. p. 11-51.

¹⁸⁶ *Idem*, *ibidem*. p. 102-103.

ilícito, mas quando for possível a busca pela informação e o credor / interessado nela assim não o faz, assume um comportamento negligente.

Na venda e compra imobiliária, portanto, compete ao adquirente buscar se cercar de todas as informações que a lei considera importante para a realização do negócio, assim como às informações que, a seu juízo, são relevantes para que a manifestação de vontade por ele empregada seja feita de forma consciente.

O atendimento ao ônus de autoinformação afasta que o contratante tenha contra si a imputação de que foi negligente quando do firmamento do vínculo obrigacional, além do fato de que as chances de ser surpreendido em relação a algum erro injustificável ficam remotas, de modo que, em caso de erro, possivelmente tratar-se-á de erro justificável, o que poderia levar à anulação do negócio jurídico.

Giovana Benetti¹⁸⁷, ainda sobre o assunto, menciona que quando o credor da informação adota condutas para suprir ou atenuar a deficiência informativa que possui e, mesmo assim, não consegue obter todas as informações necessárias, teria ele agido de forma diligente, de modo que não poderia ser prejudicado sob a alegação de descuido.

Neste ponto, Judith Martins Costa¹⁸⁸ defende que, nos contratos paritários, em que há relativa igualdade entre as partes, o dever de informar convive com o ônus jurídico de informar-se, na medida em que diligência para com os próprios interesses decorreria não só da autonomia privada, mas do próprio critério da razoabilidade. Quando, por sua vez, existe situação em que há efetiva desigualdade de poderio (jurídico, econômico ou fático, de modo especial o poderio informativo), isto é, uma assimetria no vínculo obrigacional, o ônus de se informar é relativizado, mas nunca abolido.

Assim, e em harmonia com o que foi colocado, ao ser abordada a matéria acerca dos vícios de consentimento no Código Civil, pode-se concluir que não é qualquer tipo de erro ou dolo que caracteriza a anulabilidade de determinada obrigação, mas sim o erro e o dolo que persistiram, mesmo o contratante agindo com a diligência esperada. Desta maneira, o chamado *dolus bonus* é vencido por aquele que adota postura diligente nos limites do razoavelmente esperado para aquele negócio, de maneira que não tem o condão, nesta hipótese, de anulação do negócio jurídico firmado. Por sua vez, somente o *dolus malus* é que pode caracterizar situação de anulabilidade do negócio jurídico.

¹⁸⁷ *Idem, ibidem*. p. 109-110.

¹⁸⁸ MARTINS COSTA, Judith, *op. cit.* p. 24.

Nesse contexto, no que diz respeito à compra e venda imobiliária, a dificuldade reside em se determinar qual a abrangência deste ônus de autoinformação, o qual, então, coincidirá com o atendimento ao ônus prévio de diligência por parte do comprador.

Tais parâmetros objetivos, para a venda e compra imobiliária, serão mais bem abordados adiante, no presente estudo, mas, de toda forma, a especificidade da compra e venda imobiliária está intimamente relacionada a parâmetros legalmente exigidos e aos padrões objetivos de diligência e prudência devidas, tudo segundo as características da relação obrigacional existente, à luz da boa-fé.

Assim, esgotadas as providências caracterizadoras do cumprimento do ônus de autoinformação, nasce o dever de informação, uma vez que não se mostraria razoável impor um dever de informação a determinado contratante acerca de fatos e circunstâncias que a contraparte, atendidos critérios de cautela mínima e prudência, pudesse obter *per si*.

Nesse sentido, e na mesma linha de raciocínio, Eva Sá Moreira da Silva¹⁸⁹ diz que somente poderá nascer um dever de informação “quando a parte que poderia ser credora da informação observou o seu ônus de auto-informação, ou seja, fez tudo que se encontrava razoavelmente ao seu alcance para se auto-informar” (*sic*). Uma vez atendido este ônus, segundo a autora, a ignorância da parte autoinformada, se existir, seria legítima e mereceria proteção jurídica.

Corroborando com o entendimento acima, Dario Moura Vicente¹⁹⁰ sustenta que a baliza do dever de informar reside “onde o padrão de diligência exigível ao comum das pessoas não requeira que o contraente obtenha, pelos seus próprios meios, as informações e explicações necessárias a fim de se esclarecer”.

Portanto, somente haverá um dever de informar quando aquele sujeito da relação obrigacional, em razão de sua qualificação profissional, usos e costumes, em decorrência de imperativo legal, ou ainda em virtude de confiança legítima (contrato de mandato, relação de parentesco), conhece ou deveria conhecer determinados fatos e situações e, atendendo a este ônus de autoinformação, fica impossibilitado de estar ciente de informações importantes acerca do negócio jurídico firmado. Verificada esta situação, a contraparte, então, tem o dever de informá-lo acerca de tais fatos que sabidamente seriam importantes à parte devidamente autoinformada, com vistas à manifestação de vontade de forma plena.

¹⁸⁹ SILVA, Eva Sônia Moreira, *op. cit.*, p. 26.

¹⁹⁰ MOURA VICENTE, Dario. A responsabilidade pré-contratual no Código Civil brasileiro. **Revista do CEJ**, n. 25. Brasília, 2004. Abr./jun., 2004. p. 34-41

Dito isso, quando esgotado o dever de autoinformação, nasce o dever de informar (ou de ser informado). Novamente em referência a Eva Sá Moreira da Silva¹⁹¹, ensina a autora que este dever de informar (chamado por ela de dever de heteroinformação) somente recai sobre a “informação relevante, útil para a decisão de contratar, no sentido de que o defeito de informação deve ter determinado o consentimento da contraparte do devedor da obrigação de informação”.

Abordando esse ponto, Eduardo Tomasevicius Filho¹⁹² defende que o elemento balizador desta migração do ônus de autoinformar-se para o dever de ser informado seria o grau de dificuldade em se obter determinada informação. Verificada, então, dificuldade excepcional, estaria esgotado o ônus de se informar e nasceria o dever de informar.

Neste caminhar, informações cuja dificuldade de acesso é baixa, seja pelos usos e costumes, seja por simples questionamentos prévios, seja também pela obtenção de documentos de praxe na execução de determinados contratos, ou mesmo pela *expertise* da parte, estão na seara do ônus de se informar, de modo que somente nasce o dever de informar quando a dificuldade na obtenção da informação supera o razoável e os esforços esperados para aquela determinada circunstância. Nesta hipótese, portanto, existiria uma assimetria informacional que faria emergir o dever de informar.

Bruno Montanari Rostro¹⁹³ diz que a assimetria informacional se qualifica como a disparidade na quantidade e qualidade de informações sobre os bens ou interesses negociáveis, ou ainda acerca das condutas adotadas por cada contratante, haja vista que o conhecimento das partes nunca é homogêneo. No mesmo sentido, Maria Vitória Galvan Momo¹⁹⁴ defende que a finalidade da boa informação é a da tutela geral da confiança negocial, de maneira que o dever de informar é maleável e admite graus diferentes de exigência, a depender de variantes, como os riscos da incognoscibilidade ou da amplitude das consequências lesivas ao sujeito protegido. Ainda segundo a autora, o dever de informação possui uma vertente positiva e outra negativa: “é proibido que uma das partes forneça informações falsas ou inexatas, e é vedado o silêncio de uma das partes quando saiba ou deva saber elementos que o seu parceiro negocial teria interesse objetivo em conhecer”.

¹⁹¹ SILVA, Eva Sônia Moreira, *op. cit.*, p. 30-31.

¹⁹² TOMASEVICIUS FILHO, *op. cit.*, p. 265.

¹⁹³ ROSTRO, Bruno Montanari. **Aspectos jurídicos e econômicos da fase pré-contratual**. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p. 118.

¹⁹⁴ MOMO, Maria Vitória Galvan. Dever de informação pré-contratual: a reforma do direito contratual francês no contexto de modernização do direito das obrigações. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. vol. 31/2022. abr-jun/2022. p. 307-355.

Posto isso, a análise acima demonstra que não há como serem estabelecidas regras gerais aplicáveis a todo e qualquer tipo de negócio, de maneira que o que se busca, então, é serem estabelecidas premissas norteadoras, as quais poderão elucidar e conferir o melhor entendimento jurídico a cada situação quando se trata de dever de informar.

A informação a ser revelada deve recair sobre elementos essenciais do negócio, desde que não se encontre razoavelmente ao alcance da contraparte; ou, ainda que possa a parte contratante ter conhecimento por seus próprios meios, esta atua em limites de confiança legítima, de modo que seu estado de desconhecimento mereça proteção (tal qual um filho que confia nas informações fornecidas por sua mãe).

Neste ponto, dada a linha tênue que separa o ônus de autoinformação e o dever de informar, nos parece que, à luz do artigo 113 do Código Civil poderão as partes modularem os níveis de informação, tipos e a extensão da busca e fornecimento de informação aos quais cada uma das partes está submetida.

Chega-se à conclusão acima feita por meio da leitura do disposto no parágrafo segundo do mencionado artigo 113, o qual diz que “As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei”¹⁹⁵. No mesmo sentido é o inciso I do artigo 421-A, a dispor que “as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução”¹⁹⁶.

Ora, integração, preenchimento de lacunas, e integração dos negócios correspondem à tríplice função da boa-fé objetiva já vista anteriormente e que, em decorrência desta, é que pode ser observado o dever de informar. Tal conclusão, ainda, vai ao encontro da autonomia privada consagrada no próprio artigo 113 e artigo 421 do mesmo códex.

Nesse contexto, ainda sobre o nascimento do dever de informar, cabe referência ao que diz Mariana Fontes da Costa¹⁹⁷. Segundo a autora, exigir a uma parte na negociação que informe a outra das circunstâncias que esta não conhece é retirar poder negocial e uma adoção ilimitada de deveres de informação pré-contratuais, o que seria incompatível com a lógica de mercado.

¹⁹⁵ BRASIL. Código Civil, artigo 113, [n.p].

¹⁹⁶ BRASIL. Código Civil, artigo 421-A, Inciso I, [n.p].

¹⁹⁷ COSTA, Mariana Fontes da. O dever pré-contratual de informação. **Revista da FDUP**, a. 4, p. 367-394, 2007. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/23890/2/49873.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2023.

Também compartilha desse posicionamento Bárbara Gadig¹⁹⁸, ao mencionar que um dever geral e irrestrito de informação, especificamente na fase pré-negocial, seria incompatível com a oposição de interesses: “Por vezes, a omissão de informações faz parte da estratégia negocial. Em regra, cada contratante deve acautelar-se para suprir as informações que são necessárias para exprimir corretamente seu consentimento, e concretizar o negócio”¹⁹⁹.

Portanto, em se tratando de atendimento da diligência esperada, quando o devedor sabe da informação que a contraparte buscou, *per si*, informações pertinentes ao negócio e inerentes às suas peculiaridades, deverá ele, em decorrência da boa-fé, suprir eventual deficiência na informação colhida, desde que saiba e que tenha noção da importância da informação faltante a ser por ele fornecida.

O dever de informar requer o preenchimento do ônus de autoinformação e a ciência acerca de uma assimetria informacional, a qual, por sua vez, decorre da assimetria da capacidade de autoinformação.

Nesse sentido, como exemplo, podemos citar o caso de uma pessoa que coloca determinado imóvel à venda e, na fase negocial, firma contrato de locação junto a um terceiro com cláusula de vigência. O comprador, nesta hipótese, não possui meios para saber sobre o fato e o vendedor, haja vista tratar-se de locação que envolve justamente o objeto do contrato firmado, tem o dever de informar o comprador.

Assim, a relação entre autoinformação e dever de informar está inserida em um contexto de resguardo de expectativas legítimas que as partes possuem em determinada relação contratual, por meio de um genérico dever de lealdade. Ensina Nelson Rosenvald²⁰⁰ que “a pertinência da informação é fundamental para que o contratante possa ser alertado sobre fatos que a sua diligência ordinária não alcançaria isoladamente”.

Na medida em que o negócio jurídico possui como suporte fático a manifestação de vontade, e considerando-se que esta deva ser eivada de vícios (manifestação plena de vontade), é natural, e de se esperar, que os contratantes busquem, de forma prévia, se acautelar de informações mínimas para manifestar sua vontade e se convencer sobre a qualidade, conteúdo e vantagens de determinada obrigação a ser assumida, sendo certo que, quanto maior o nível de

¹⁹⁸ GADIG, Bárbara. Critérios e limites do dever de informação na fase pré-contratual. **RJLB**, Ano 6, n. 4, p. 463-481, 2020. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_0463_0481.pdf. Acesso em: 25 jun. 2023.

¹⁹⁹ Sobre o tema, Bárbara Gadig, fazendo referência a Jorge Sinde Monteiro, ensina que: “nas relações contratuais em que os interesses são contraditórios, o nível de exigência de que a informação será prestada pela contraparte tende a ser menor, dado que os interesses são opostos e, portanto, o dever de informar termina na medida em que uma das partes não tem mais de se preocupar com os interesses da outra. A confiança é legítima, portanto, quando existente. Quando não há confiança entre as partes, não há o que tutelar”. (GADIG, Bárbara, *op. cit.*, p. 474).

²⁰⁰ Referente ao tema, ver voto-vista da Ministra Nancy Andighi, nos autos do Recurso Especial nº 1.862.508-SP.

presença de informações, menores serão os custos negociais e transtornos posteriores. Da mesma maneira, após formalizado o vínculo obrigacional, quando maior o dever de informação, menos onerosa será a sua execução.

Nesse sentido, Carlos Ferreira de Almeida²⁰¹ diz que existe um ônus geral de diligência no conhecimento, que se diz ser um ônus, e não um dever, pois haveria a subordinação de um interesse próprio a outro interesse próprio valorado como mais importante, seja porque a lei presume essa diligência, seja pela realidade fática existente. Outrossim, ao tratar do limite deste ônus, ou a partir de que ponto se considera a existência de uma conduta culposa por sua inobservância, o autor diz que o tema seria de avaliação concreta, mas que sempre encontraria “sempre um limite: a chamada culpa grave (ou falta grosseira de diligência) é causa indubitável para abstratamente fazer equivaler o erro ou a ignorância ao conhecimento efetivo”.

A título de exemplo, cabe ser mencionada a alteração legislativa trazida pela Lei nº 13.786/2018, a qual ficou conhecida no Brasil como “Lei dos Distratos”²⁰². Surgida em um contexto em que se buscou estancar problemas relativos à desistência, por parte de adquirentes, em dar continuidade ao negócio de compra e venda feito na incorporação imobiliária (Lei nº 4.591/1964) e nos loteamentos (Lei nº 6.766/79), passou a ser exigida a figura do “quadro-resumo” nos contratos de comercialização de imóveis regidos pelas leis acima mencionadas. Em tal “quadro resumo”, informações substanciais do negócio deveriam constar, tais quais preço, forma de pagamento, índices de correção monetária, dentre outras. Ainda que esta temática seja mais afeta às relações de consumo, resta claro que o objetivo é eliminar problemas decorrentes de assimetria informacional, ressaltando a importância que o acesso à correta informação possui na dinâmica econômica.

Por fim, situação que merece ser mencionada recai sobre o dever de informar para ser informado.

A hipótese acima existe quando determinado indivíduo, em cumprimento ao ônus de se informar, descobre determinado fato ou situação jurídica que julga ser substancial para que a sua manifestação de vontade seja plena. Nesta hipótese, portanto, nasce do ônus de se informar o dever de informar a parte contrária sobre o quanto foi descoberto, a fim de que esta lhe forneça os devidos esclarecimentos, já que, por ser informação obtida por meio de diligência esperada, a parte devedora da informação não teria tal dever antes de ser acionada pela credora.

²⁰¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.*, p. 50.

²⁰² Sobre o tema, GOMIDE, Alexandre Junqueira, *in*: Lei nº 13.786/2018 (Lei dos “Distratos”): Primeiras Impressões a Respeito da Extinção da Relação Contratual, faz interessante abordagem, tratando os aspectos inovadores e as mudanças legislativas ocorridas. **Migalhas**, 2019. cf. <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/1/art20190116-11.pdf>. Acesso em 29 nov. 2023.

A situação acima narrada é verificada nas operações imobiliárias quando o empresário imobiliário, ao cumprir com a diligência esperada, se depara com informações que podem interferir na continuidade do negócio de venda e compra de um terreno, para nele incorporar ou lotear. Imagine-se que determinado incorporador imobiliário firma, com o dono de um imóvel, um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Condições Resolutivas, de maneira que, dentre estas condições resolutivas, consta que o contrato poderá ser desfeito caso existam impedimentos de natureza ambiental que recaiam sobre o imóvel objeto da transação.

Neste sentido, durante o prazo de resolutivas, atendendo ao seu ônus de autoinformação, o incorporador se depara com uma certidão positiva do órgão ambiental que informa sobre a aplicação de determinada multa sobre o imóvel. Nesta hipótese, prudente que o incorporador, na qualidade de comprador, exija do vendedor informações satisfatórias sobre tal ponto, sob pena de ser configurada sua anuência tácita em relação ao quanto descoberto.

Neste ponto envolvendo a dinâmica acerca do dever de informar e o ônus de autoinformação, Giovana Benneti²⁰³ aponta que há diferentes graus de intensidade, os quais irão variar a depender do grau de conhecimento prévio ou técnico que se espera da pessoa envolvida. Desta forma, quanto maior o ônus que determina parte possui de se informar, em razão, por exemplo, dos conhecimentos obtidos por meio de sua profissão, menor será o dever da contraparte de prestar informações relevantes e úteis.

Pondera-se, também, que o dever de informar não é absoluto, de modo que não pode ele se sobrepor aos direitos fundamentais, sigilo profissional, prévio conhecimento da informação pelo credor da informação e a conveniência sobre assumir ou não determinada obrigação²⁰⁴.

Dessa maneira, pode-se chegar à conclusão de que o dever de informar somente nasce, se preenchida a conduta diligente por parte do interessado na busca de informações acerca do negócio jurídico por ele a ser firmado, isto é, somente quando atendido o seu ônus de se autoinformar. Se assim não o faz, não pode ser invocado o dever de informar em seu favor, visto que o mínimo que competiria a ele, a fim de tutelar seus próprios interesses, não foi atendido.

A boa-fé, nesse aspecto, se mostra sob a máxima do *venire contra factum proprium*, na medida em que seria contraditório exigir-se do outro aquilo que não foi exigido de si mesmo. Outrossim, também se verifica a faceta do *tu quoque*, visto que não seria proporcional ser exigido o dever de informar sem que se tenha cumprido o seu próprio ônus de autoinformação;

²⁰³ *Idem, ibidem*. p. 121.

²⁰⁴ TOMASEVICIUS FILHO, *op. cit.*, p. 285.

estar-se-ia diante de aplicação de valorações distintas a situações jurídicas correlatas em seu próprio benefício.

Finalmente, e de forma conclusiva, ressalta-se que, independentemente do tempo de duração e da complexidade do negócio a ser firmado, é imposto às partes o dever de adotar um comportamento diligente (ônus) antes da celebração de determinado negócio, sob pena de, se não o fizer, suportarem as consequências de não se colocar em uma posição jurídica de vantagem ou que melhor tutele seus interesses.

III - O ATENDIMENTO AO ÔNUS DE DILIGÊNCIA PRÉVIA PELO COMPRADOR NA COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA.

A compreensão da diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária passa, necessariamente, pela realização de análise acerca do tema da publicidade imobiliária. Desta forma, o correto entendimento da relação entre Registro de Imóveis e publicidade registral imobiliária clarifica quais são os elementos desta publicidade.

A oponibilidade em caráter *erga omnes* e os efeitos constitutivo e declaratório que a publicidade registral imobiliária possuem levam, no contexto de análise da diligência prévia do comprador, na venda e compra de imóveis, a necessidade de estudo do que seria a aparência jurídica gerada pela certidão de matrícula imobiliária, o que é a confiança em termos jurídicos, e como estes conceitos dialogam com a ideia de fé pública registral.

Ainda, estes elementos de aparência e confiança devem ser cotejados com a natureza jurídica das serventias extrajudiciais, a fim de que seja possível compreender a relação entre o ônus de diligência e as informações publicizadas via registro imobiliário.

A conjugação destes elementos indicará caminho, no sentido de que a diligência prévia do comprador, nas operações de venda e compra de imóveis, não pode se restringir à publicidade registral, porém, passa necessariamente por ela.

Por fim, é feita abordagem sobre o panorama legal atualmente vigente sobre a questão, especialmente à luz das alterações legislativas promovidas com a entrada em vigor da Lei nº 14.382/2022.

Desta feita, o diálogo entre todos os pontos acima mencionados irá esclarecer o que de fato é o ônus de diligência prévia do comprador na venda e compra imobiliária, quais os seus pressupostos, requisitos, e caminhos para seu correto atendimento, tendo em vista a busca pela realização de um negócio juridicamente seguro.

III.1 - O Registro de imóveis e a publicidade registral imobiliária.

A publicidade registral gera a cognoscibilidade de uma determinada situação jurídica. Assim, é em decorrência dela que existe uma confiança no Direito a qual é consubstanciada pela aparência exteriorizada da dita publicidade.

Neste sentido, é somente a partir da existência de uma instituição juridicamente robusta, a qual tem como fim a tutela da propriedade e dos direitos a ela inerentes, que se pode falar em uma certeza acerca da publicidade dos atos proferidos por tal instituição. No Brasil, é o Registro

de Imóveis. Os elementos estruturantes do sistema registral brasileiro, já abordados no capítulo I deste trabalho, são o que robustecem e conferem a credibilidade necessária ao tráfego jurídico-imobiliário no país.

Isto posto, mostra-se fundamental a compreensão da publicidade imobiliária e dos efeitos dela decorrentes, de maneira a possibilitar a compreensão da dimensão da diligência prévia que se deve adotar, sob a óptica do adquirente, na realização de uma operação de venda e compra imobiliária, com vistas a ser configurada uma efetiva tutela da aparência e boa-fé.

Ivan Jacopetti do Lago²⁰⁵ aponta que a “publicidade, tecnicamente, pode ser definida como um sistema de declarações dirigidas a assinalar as mutações das situações jurídicas privadas no interesse genérico de todos os cidadãos”.

No que diz respeito ao Direito Imobiliário, geralmente, o objeto da publicidade recai sobre direitos reais, já que neles é exigido um grau de abstenção dos terceiros que a eles são estranhos. Portanto, a questão está intimamente relacionada a tais direitos, na medida em que, a despeito do ordenamento jurídico brasileiro, ter como regra na transmissão da propriedade o binômio título e modo, é por meio da publicidade decorrente do registro que a oponibilidade à terceiros, geradora do dever de abstenção, se corporifica.

Destaque merece ser feito, também, às situações que envolvem direitos obrigacionais, nas quais o registro acarreta efeitos *ultra partes*. Exemplo disso é a averbação acerca da existência de um contrato de locação na matrícula do imóvel locado para garantia de sua vigência; outro é a realização de registros de contratos junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme disposições constantes do artigo 127, e seguintes, da Lei n° 6.015/1973.

Desta forma, situações jurídicas imobiliárias com potencial para irradiar efeitos perante terceiros, assim como aquelas situações nas quais haja previsão expressa na legislação para que sejam absorvidas pelo registro imobiliário, somente serão oponíveis à coletividade, desde que corretamente publicizadas via registro imobiliário. Uma vez aceito o ingresso de determinado título / situação jurídica no registro imobiliário, este será registrado ou averbado na matrícula correspondente e, então, estará oponível perante terceiros, por meio da publicidade obtida.

O registro imobiliário não se confunde com um banco de dados, ou com um mero repositório de dados que envolvem a propriedade imobiliária. Isto se justifica, pois, todo e qualquer título registral passa por um exame de legalidade, denominado qualificação registral. Desta forma, as informações contidas no registro imobiliário chancelam a validade do título

²⁰⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**, 2. ed. rev. e atual. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 37 (Coleção Direito Imobiliário; v. 1 / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenação).

que lhe deu origem, que acarretam um fortalecimento do mencionado binômio título e modo e permitem que das informações contidas e decorrentes do registro possa haver segurança jurídica.

Assim, justamente por não ser um mero repositório de dados, ou um periódico de notícias, é que o registro imobiliário não tem, em sua publicidade, apenas o condão de informar a existência de direitos, mas sim de produzir efeitos jurídicos a partir da publicidade por ele emanada. Desta sorte, se houver a publicidade de determinada situação jurídica, a sua oponibilidade perante terceiros gera um panorama legal e fático de que todo aquele que vier a buscar informações sobre determinado imóvel terá seu acesso permitido.

É oportuna a análise que Carlos Ferreira de Almeida²⁰⁶ faz acerca da relação entre conhecimento registral e o processo registral. Define o autor a relação de conhecimento registral como sendo aquela “relação de conhecimento respeitante à situação jurídica de uma pessoa ou coisa, realizada através de um meio mediato – o registro”. Os elementos desta relação de conhecimento registral são (i) os sujeitos, isto é, aquele que busca o registro, o autor do ato mediato de registro (registrador imobiliário), e os destinatários; (ii) o objeto, que nada mais é do que a situação jurídica ou pessoal para a qual se busca a chancela registral; (iii) os fatos, que correspondem aos registros em si, e os atos de iniciativa e tomada de conhecimento. O resultado desta relação de conhecimento registral é o de franquear a possibilidade de conhecimento por todos.

Em complemento, o autor aponta que o processo registral corresponderia “ao processo administrativo orientado para o ato decisório praticado pelo oficial público e relativo a um fato jurídico que se pretende publicar através dos registros”. Seus elementos são (i) os sujeitos, isto é, quem busca o registro (interessado) e quem pratica o ato de registro (oficial registrador de imóveis) e (ii) o objeto, que corresponde a um determinado fato jurídico.

Seguindo na abordagem acerca da relação entre Registros de Imóveis e a publicidade imobiliária, pontua-se que publicidade é o oposto de clandestinidade, isto é, a busca pelo registro imobiliário implica, necessariamente, um interesse, ainda que indireto, de que haja a publicidade imobiliária, a qual deve ser compreendida como a busca pela divulgação e pelo conhecimento.²⁰⁷

²⁰⁶ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.* p. 153-154.

²⁰⁷ MANZANO SOLANO, António; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar; **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**, Madri: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercatiles y Bienes Muebles, 2008. p. 45.

Em convergência com o pensamento acima, Eduardo Caicedo Escobar²⁰⁸ aborda que a publicidade “es la actividad orientada a difundir y hacer notório um acontecimiento. Es la exteriorización o divulgación de uma situación, dirigida a provocar su cognoscibilidad general” (“é a atividade orientada a difundir e fazer notório um acontecimento. É a exteriorização ou divulgação de uma situação, dirigida para provocar sua cognoscibilidade geral” – tradução nossa).

Conforme será melhor abordado adiante, quando vistos os efeitos da publicidade no registro imobiliário, ainda que a veracidade do registro, no ordenamento jurídico brasileiro, tenha caráter relativo (*iuris tantum*), fato é que toda e qualquer situação jurídica validamente criada deve ser privilegiada e respeitada, ainda mais quando envolve direitos reais (haja vista que a constituição destes necessariamente implica a oponibilidade a terceiros).

Estabelecidos, portanto, tais fundamentos, chega-se à reflexão de que o ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, passa forçosamente pelo correto e esgotado aproveitamento da publicidade imobiliária. Este correto aproveitamento se traduz como requisito indispensável ao bom atendimento aos ônus de se informar (autoinformar-se), e baliza a extensão deste. Destarte, reitera-se que, por conter a natureza jurídica de ônus, o adquirente que assim não proceder irá suportar as consequências de sua inação e omissão.²⁰⁹

Aspecto que também merece referência é o fato de ser a tutela do tráfego jurídico uma das finalidades do registro imobiliário e da publicidade por ele emanada. Neste sentido, não seria lógico, nem tampouco interessante, a adoção de um sistema registral robusto, tal qual existe na realidade brasileira, se este não contribuísse efetivamente na tutela do tráfego jurídico e na redução dos custos para a realização de operações imobiliárias.

Assim, uma das consequências que também decorrem da publicidade registral imobiliária, relacionadas a esta segurança e fluidez no tráfego e comercialização de direitos reais, é a de conferir segurança jurídica ao titular de bens e de direitos nele inscritos, o que gera a consequente segurança jurídica no comércio imobiliário.

A diligência prévia do comprador na realização de uma operação de venda e compra imobiliária requer, então, certo nível de certeza no sentido de que a informação extraída do registro imobiliário percorreu um trajeto de cognição (qualificação registral). O cumprimento

²⁰⁸ ESCOBAR, Eduardo Caicedo. **Derecho Inmobiliario Registral**. Registro de la Propriedade y Seguridad Jurídica. Segunda edició. Editorial Temis S.A. Bogotá-Colombia. 2022. p. 28.

²⁰⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do, *op. cit.* p. 39. O mesmo raciocínio aqui trazido também é feito por Ivan Jacopetti do Lago, o qual utiliza o termo “autorresponsabilidade” para abarcar esta ideia do ônus de se informar.

deste percurso possibilita que haja conclusão no sentido de que a publicidade existente é confiável e juridicamente segura.

A despeito deste panorama jurídico-registral existente, a diligência prévia do comprador na venda e compra imobiliária não pode se restringir unicamente à publicidade registral, isto é, não são as informações constantes do registro imobiliário a única fonte de informações que o adquirente deve consumir.

Não se nega que a fé pública emanada do registro público registral (a qual será analisada ainda neste capítulo) é um dos (fortes) elementos que possibilitam colocar o comprador na posição de adquirente de boa-fé, porém, este é um dentre outros elementos a serem verificados.

Desse modo, informações obtidas por meio de certidões forenses, certidões de protesto, certidões obtidas junto a órgãos ambientais, dentre outras vicissitudes existentes, podem comprometer a higidez da transação, tornando-a juridicamente insegura. O conhecimento diligente não se esgota com base nas informações constantes do registro, mas sim se utiliza dele como catapulta na obtenção de outras informações.

A realidade jurídica existente implica o cumprimento de outras providências pelo comprador, a fim de atingir a completude do ônus de diligência que possui, de tal sorte que, uma vez cumprido tal ônus de forma exauriente, o adquirente será colocado em posição de vantagem e de prestígio. Assim, caso surjam eventos posteriores e outras circunstâncias, a conduta diligente servirá como escudo, colocando o agente sob o manto da boa-fé.

Para melhor explicar o que foi dito acima, o que se defende é que a simples obtenção de uma certidão e matrícula não pode ser a fonte única de informações sobre determinado imóvel. Sendo assim, é comum que se ouça, quase que sob forma de jargão popular, que aquilo que não consta da matrícula do imóvel não pertenceria a ele, nem tampouco pode interferir em sua realidade jurídica.

Pondera-se, por sua vez, não haver dúvidas de que tal certidão é extremamente importante e é a pedra angular para que atos de diligência prévia sejam adotados pelo adquirente. De toda maneira, ainda que haja uma aparente regularidade nas informações nela contidas, existe uma gama de circunstâncias e situações que estão à margem do registro imobiliário e que podem impactar diretamente na segurança jurídica do negócio a ser realizado.

Desta feita, como exemplo do quanto dito acima, pode ser mencionada a questão que envolve as cotas condominiais. Dada a natureza *propter rem* que possuem, não são raras as situações em que acaba o adquirente sendo responsável pelo seu adimplemento, dispendendo valores elevados, em decorrência do fato de não ter solicitado maiores informações sobre o tema (informações estas que estão à margem do registro). Outro exemplo que pode ser

mencionado é o do adquirente que, quando visa a uma compra de um galpão industrial, ou de imóvel comercial, não observa se este encontra-se regular perante o corpo de bombeiros, com o respectivo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) atualizado. Tal situação, por exemplo, não comporta registro junto à matrícula e pode levar a uma sanção de caráter administrativo (fechamento e interdição do local).

A utilização da publicidade imobiliária, ainda que de forma exauriente, não pode ser vista como forma única e apta a caracterizar uma conduta suficientemente prudente pelo comprador que quer se certificar de tudo que envolve o imóvel a ser adquirido.

Em vista disso, e em harmoniza com o que foi sustentado acima, o ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, passa diretamente pelo correto e esgotado aproveitamento da publicidade imobiliária, a qual deve servir como medida inaugural e catapulta ao atendimento do ônus de se informar (autoinformar-se), não sendo medida exclusiva e definidora deste comportamento.

Isto posto, passa-se a analisar os efeitos da publicidade registral imobiliária de forma mais específica, isto é: o que de fato é a oponibilidade *erga omnes* e quais os efeitos jurídicos e práticos que tal publicidade possui.

III.2 - Efeitos da publicidade registral imobiliária: oponibilidade e a eficácia constitutiva e declarativa.

Conforme visto, o ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, passa diretamente pelo correto e esgotado aproveitamento da publicidade imobiliária, a qual deve servir como medida inaugural e catapulta ao atendimento do ônus de se informar (autoinformar-se), não sendo, por sua vez, medida exclusiva e definidora deste comportamento.

A publicidade registral imobiliária possibilita o conhecimento de uma determinada situação jurídica que consta do Registro de Imóveis. De tal sorte, tal publicidade é o oposto da clandestinidade e, para que esta ocorra, existe todo um processo registral, a partir do qual é possível considerar tal informação juridicamente segura. Tal processo, denominado qualificação registral, é o mecanismo pelo qual o registrador imobiliário efetua juízo de

legalidade do título protocolado na serventia imobiliária, analisando a sua potencialidade de geração de efeitos jurídicos.²¹⁰

Todavia, dada a importância de tal publicidade (imobiliária), é fundamental que sejam analisados seus efeitos para que, à luz disto, a diligência prévia do comprador, isto é, o padrão de conduta que o comprador deve adotar, a fim de poder ser considerado diligente em uma venda e compra imobiliária mais bem identificadas.

É importante destacar que, sejam quais forem estes efeitos publicitários, a qualidade da informação é fundamental. Trata-se de atributo indispensável. É somente a partir da certeza sobre sua qualidade que é possível a defesa de que a publicidade registral imobiliária produzirá efeitos.

Assim, na linha do quanto já estudado no capítulo I deste trabalho, e de tudo mencionado acima, a qualificação registral é o juízo prudencial que o registrador imobiliário faz, com fundamento na legalidade, na análise da potência de um título para produzir efeitos jurídicos.

Dito isto, a qualidade do título, em termos de cumprimento de seus requisitos obrigatórios e dos princípios basilares do registro imobiliário (tais quais os já estudados princípio da especialidade objetiva, subjetiva, continuidade, dentre outros), é o que contribui para que a publicidade imobiliária seja preenchida com a confiança necessária que dela decorre.

Portanto, analisada de forma minuciosa a qualidade do título levado a registro, poderá ele, se registrado, ter a qualidade jurídica de ser merecedor de efeitos publicitários.

Pois bem, destacada a importância da qualidade da informação, é possível que seja continuada a análise dos efeitos da publicidade registral imobiliária de forma mais específica.

Haverá publicidade jurídica quando se estiver diante da publicização de fatos jurídicos ou de situações jurídicas a partir das quais decorram efeitos jurídicos. Não haverá publicidade jurídica sem que dela decorram efeitos jurídicos.²¹¹ Desta forma, a abordagem ora feita acerca da publicidade registral imobiliária mostra que esta é espécie do gênero publicidade jurídica.

Neste sentido, Eduardo Pacheco Ribeiro Souza²¹² diz que “a publicidade, efetivamente, é o fim de todos os sistemas registrais, elemento comum a todos e sua razão de

²¹⁰ Sobre o tema, Tabosa de Almeida declara: “[...] qualificação registral, fundada na estrita observância dos princípios decorrentes de cada legislação, é o meio mais indicado para prevenir e obviar as inexatidões. Verdade é que pode haver inexatidões originárias de falsidade material ou ideológica do título causal. Mas essa espécie de inexatidão deve ser classificada a latere, porque seu ingresso no campo do Direito Registral não resulta de falhas, lapsos, erros, omissões ou acontecimentos fáticos da vida normal; porém de crimes e transgressões delituosas que os ditames e os princípios do Direito Registral não podem evitar que aconteçam”. ALMEIDA, Tabosa de. Das inexatidões registrais e sua retificação. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 11/1983. jan-jun/1983, p. 43-63.

²¹¹ BRANDELLI, Leonardo, *op. cit.* p. 76.

²¹² SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro, *op. cit.* p. 25.

existir. A segurança jurídica completa, abarcando tanto a segurança estática, quanto a dinâmica, deve ser o fim almejado pela publicidade registral”.

Quando se adentra nos efeitos específicos da publicidade registral imobiliária, destaca-se a sua oponibilidade *erga omnes*. Tal oponibilidade torna presumível que a informação passível de extração do registro imobiliário é absolutamente oponível a toda coletividade, ainda que a veracidade do registro em si, no ordenamento jurídico brasileiro, tenha uma eficácia relativa (*iuris tantum*), conforme dispõe o parágrafo segundo do artigo 1.245 do Código Civil.

Analisando o tema, Marcelo Krug Fachin Torres²¹³ defende que oponibilidade *erga omnes* da inscrição é um efeito básico da publicidade registral, a qual supõe a incidência de situações jurídicas na esfera jurídica dos terceiros. Desta maneira, segundo o autor, a oponibilidade é mecanismo que possibilita opor a situação jurídica inscrita contra terceiros e, independentemente do efeito da inscrição em si (se constitutiva ou declarativa, as quais serão analisadas amiúde adiante), “uma situação jurídica que alcança a publicidade passa então à condição de ‘situação registral’, cujo efeito mínimo é a de ser oponível a todos”.

Assim, inclusive, já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao apontar que “a publicidade registral imobiliária reveste-se de indispensabilidade, na medida em que possui o condão de promover o conhecimento pelos interessados da situação jurídica dos bens imóveis, com efeitos de presunção absoluta de conhecimento”.²¹⁴

Em continuidade, esta oponibilidade instintiva perante terceiros (*erga omnes*) pode ser compreendida sob os aspectos positivo e negativo. Em sua vertente positiva, a oponibilidade perante terceiros torna presumível que a informação passível de extração do registro imobiliário é de conhecimento de todos. Por outro lado, o aspecto negativo enuncia-se na hipótese em que os fatos necessariamente sujeitos a registros, e não registrados, não são oponíveis a terceiros.²¹⁵

Neste caminhar, pode-se dizer que um *standard* do registro imobiliário, no que diz respeito à publicidade (em seu aspecto formal), é o de colocar à disposição de todos o conhecimento acerca da realidade de determinado bem imóvel, bem como dos direitos a ele incidentes, cuja amplitude do conhecimento atingirá a todos de forma indeterminada, interessados ou não no ato registrado.

²¹³ TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais: sobre a necessidade de seu amplo acesso ao álbum imobiliário como forma de possibilitar o correto funcionamento do princípio da fé pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 86/2019. jun/2019. p. 101-131.

²¹⁴ BRASIL, STJ, Ministra Relatora Nancy Andrichi, REsp nº 1.894.625, Ministra Nancy Andrichi, DJe de 19/10/2020.

²¹⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.* p. 231.

Em cotejo entre este mote publicitário (*erga omnes*) e os direitos reais, Mónica Jardim²¹⁶ aponta que “traduzindo-se o direito real numa relação por força da qual uma coisa fica directa e imediatamente subordinada ao domínio é, naturalmente, um direito eficaz *erga omnes*” (*sic*). Portanto, a oponibilidade perante terceiros possibilita que o titular do direito registrado tenha para si um domínio exclusivo sobre a coisa (aspecto de soberania positiva), de modo que aos terceiros é vedada a interferência neste direito tabularmente inscrito (aspecto de soberania negativo).

Neste ponto, a diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária trafega da segurança jurídica estática à segurança jurídica dinâmica. Esclarecendo tais conceitos, e em juízo comparativo, Mónica Jardim²¹⁷ argumenta que a segurança estática consiste na proteção do titular do direito contra a invasão de terceiros, de modo que não é possível que ocorra uma modificação desfavorável ao patrimônio registrado de seu titular sem um ato de sua vontade. Em contraponto, a segurança dinâmica seria sinônima de segurança das aquisições, e consistiria na proteção de um potencial ou pretensão adquirente de um direito real, cuja pretensão não pode ver frustrada, caso tenha adotado a diligência de verificar a aparência (publicidade) decorrente do registro imobiliário.

Este caminho que permeia a segurança jurídica estática e dinâmica é um dos elementos relacionados à diligência prévia do comprador na venda e compra imobiliária. É à luz da segurança jurídica estática, estabilizada no registro imobiliário, que será possível a formulação de seu conhecimento por atos de diligência que decorrem da adoção de um comportamento prudente. Contudo, adverte-se, conforme acima, que o conhecimento diligente não se esgota com base nas informações constantes do registro, conforme explicado com detalhes adiante.

Pois bem. Feito este caminho entre a qualidade informacional e a sua importância, bem como analisada a oponibilidade *erga omnes*, é possível que se chegue à ideia de eficiência publicitária. Destarte, a publicidade registral eficaz é indispensável para que seja possível ao indivíduo (adquirente) tomar a decisão sobre a celebração ou não de determinado negócio jurídico.

Carlos Ferreira de Almeida²¹⁸ menciona que o direito moderno faz recair deveres ou ônus de dar a conhecer, com as correspondentes sanções ou prejuízos, para a falta de sua observância. Partindo-se da premissa do autor, com a qual se concorda, não se mostraria

²¹⁶ JARDIM, M. **Efeitos substantivos do Registo Predial** - Terceiros para efeitos do Registo Predial. Grupo Almedina (Portugal); 2021, p. 30.

²¹⁷JARDIM, M., *op. cit.*, p 41.

²¹⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.* p. 48-51.

razoável que fosse rotulada a existência de um dever de ciência, bem como fosse qualificado como ônus, respectivamente, a divulgação e a obtenção de informações não eficientes, isto é, de baixa qualidade. O atendimento ao ônus da diligência, caso o raciocínio contrário a este fosse aplicado, se mostraria um ato desproporcional e quase inatingível.

Por isso, na esfera do ônus de diligência prévia do adquirente, a publicidade registral busca eliminar assimetrias informacionais, para garantir maior certeza e agilidade na obtenção de informações quando da realização de uma operação de compra e venda imobiliária. Não busca a publicidade registral, portanto, que as situações jurídicas imobiliárias cheguem, de forma indistinta, ao conhecimento de todos, mas, sim, que todos tenham a possibilidade indistinta de conhecê-la, com a qualidade que dela possa se presumir, se assim pretenderem.

Arrematando este ponto, e em juízo comparativo, ao analisar o mote da publicidade imobiliária na Itália, Fernando Bochini²¹⁹ diz que “come per ogni sistema pubblicitario, effetto generale della pubblicità tabulare è di procurare la conoscenza legale, che specificamente è riferita ai diritti reali e alcuni diritti personali di godimento, tassativamente previsti” (em tradução livre: “Como qualquer sistema de publicidade, o objetivo geral da publicidade tabular é o de obter conhecimento jurídico, que se relaciona especificamente a direitos reais e a certos direitos pessoais de gozo, que são taxativamente previstos em lei”).

Superada a análise da oponibilidade perante terceiros, devem ser analisados os efeitos constitutivos e declarativos da publicidade registral imobiliária.

O efeito (ou eficácia) constitutivo está diretamente relacionado com a adoção, pelo ordenamento jurídico brasileiro, do sistema de título e modo, no que diz respeito à transferência da propriedade imobiliária e da constituição dos direitos reais, de forma geral. Desse modo, o efeito constitutivo se dá, na medida em que a aquisição da propriedade, nas hipóteses de aquisição derivada, somente se constitui com o ato de registro no registro imobiliário competente, consoante as disposições dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil Brasileiro.

Leonardo Brandelli²²⁰ aponta que haverá uma eficácia constitutiva desta publicidade quando a existência do registro é requisito insuperável ao nascimento do direito titularizado, de modo que, sem o seu registro, não há direito.

Estabelecida, portanto, a compreensão do efeito constitutivo, a análise segue quanto ao efeito (ou eficácia) declarativo.

²¹⁹ BOCCHINI, Fernando. **La Vendite Immobiliari**. Seconda edizione riveduta e aggiornata. Giuffrè Francis Lefebvre S.Pa. Milano - 2022. p. 933.

²²⁰ BRANDELLI, Leonardo, *op. cit.*, p. 258.

Valendo-se novamente da terminologia e definição trazidas por Brandelli²²¹, quanto ao efeito declarativo, este existirá quando o direito independe do registro para nascer, já que existe previamente.

Desta maneira, comparando tais definições, ainda que haja diferenças entre elas, merece destaque o fato de que, em ambas, a oponibilidade *erga omnes* é marca existente.

Ainda sobre os efeitos constitutivo e declarativo, Miguel Maria de Serpa Lopes²²² aborda o tema, inicialmente estabelecendo o que seria publicidade necessária e publicidade não-necessária, para, posteriormente, abordar os efeitos constitutivos e declarativos.

Segundo o autor, a publicidade necessária diz respeito àquele que intervém no negócio jurídico como elemento formador ou com caráter de inoponibilidade em relação a terceiros, isto é, “imposta para servir de elemento comprobatório do mesmo e determinar todos os efeitos imediatos que dêle possam defluir” (*sic*). Contraopondo-se, haverá publicidade não necessária “quando destinada apenas a levar ao público o conhecimento de fatos ou situações jurídicas de interesse geral, sem que essa publicidade se faça mister à integração jurídica dessas mesmas relações” (*sic*).

Complementando o raciocínio, Serpa Lopes²²³ pormenoriza a análise, defendendo que a publicidade necessária apresenta uma subdivisão, qual seja, possui um caráter constitutivo ou declarativo.

A publicidade necessária constitutiva, portanto, seria aquela “substancialmente necessária à constituição de um determinado direito ou à sua evidência”, tal qual ocorre na compra e venda imobiliária com a previsão de registro para transferência da titularidade, conforme artigo 1.245 do Código Civil. Por sua vez, a publicidade é considerada necessária declarativa quando “concerne a fatos precedentes ou a precedentes negócios jurídicos já perfeitos, em que a sua falta dá lugar apenas a certas e restritas consequências, que não infirmam o ato jurídico”²²⁴. Aqui, nesta última hipótese, é o caso da usucapião e da herança, conforme máxima da *saisine*. Nestas hipóteses, a inscrição no registro imobiliário se mostra necessária, pois é por meio do registro (*stricto sensu*) que se prova a titularidade do direito da propriedade, porém, tal registro terá um caráter declarativo e não constitutivo, considerando que a aquisição

²²¹ *Idem, ibidem.*

²²² SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos registros públicos em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v. 1, p. 19-20. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/03/serpalopes-voli.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2023.

²²³ *Idem, ibidem.*

²²⁴ *Idem, ibidem.*

da propriedade já se aperfeiçoou com o decurso do tempo e com o óbito (*saisine*), respectivamente.

Já foi dito repetidas vezes que o ordenamento jurídico brasileiro adotou o sistema de título e modo, no que diz respeito à constituição de direitos reais. Os direitos reais que tenham por objeto bens imóveis não se constituem, não se transmitem, e tampouco se modificam e extinguem antes de ser lavrado o competente assento registral (salvo as hipóteses de aquisição originária, como é o caso da usucapião).^{225 226}

Feitas as considerações acima acerca da publicidade e seus efeitos, resta criado o alicerce jurídico que permite que o estudo até aqui feito adentre a seara da aparência jurídica decorrente das informações publicizadas no registro imobiliário. Passa a ser possível, também, a análise acerca de qual proteção tal aparência possuirá, bem como ser esclarecida sua relação com o ônus de diligência prévia analisado neste trabalho.

Dessa forma, mantendo-se o posicionamento até aqui adotado de que a diligência representa um *standard* de conduta no cumprimento das obrigações assumidas por determinado indivíduo, e que tem natureza jurídica de ônus, a análise de quais são os efeitos da publicidade registral imobiliária auxiliam na compreensão sobre quais são, de fato, as atitudes necessárias para que haja o correto atendimento ao ônus da diligência do comprador na compra e venda imobiliária.

Assim, uma vez considerada a natureza jurídica de ônus, somada a outros elementos e direitos obrigacionais e ao panorama legislativo existente, o qual se encontra pormenorizado adiante, neste capítulo, é possível concluir que a extração da certidão de matrícula imobiliária atualizada deve ser compreendida como um padrão mínimo de prudência a ser adotado pelo comprador, quando busca adquirir determinado bem. A obtenção de tal certidão é ônus mínimo a ser cumprido, estando esta conduta absorvida pelo ônus da autoinformação.

III.3 - Aparência jurídica: tutela e relação com o ônus de diligência do comprador na compra e venda imobiliária.

A contradição entre aparência e realidade é viva na história humana. A sabedoria popular diz que nem tudo que reluz é ouro, de modo que se mostra necessário o conhecimento

²²⁵ JARDIM, M., *op. cit.*, p. 50.

²²⁶ Walter Ceneviva aponta que a publicidade registrária possui uma tríplice missão, qual seja, (i) transmitir o conhecimento a terceiros interessados ou não interessados no conteúdo do registro; (ii) um sacrifício parcial da publicidade das pessoas; (iii) finalidades estatísticas de modo a satisfazer a fiscalização pública. CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 38.

detalhado para que não haja um saber equivocado ou insuficiente com base em aparências muitas vezes ilusórias ou incompletas.

A análise da aparência e da sua tutela no Direito requer que seja estabelecida, inicialmente, uma definição sobre o que é a aparência para o meio jurídico, decerto o seu correto entendimento auxilia na compreensão sobre a sua conseqüente proteção. De toda sorte, para fins de melhor compreensão, inicia-se a explicação pela sua conseqüência.

A teoria da aparência no Direito impõe que haja a existência de uma situação na qual aquele que razoavelmente confiou em determinada manifestação jurídica, e pautou seu comportamento em conseqüência desta manifestação, deve ser protegido pelo sistema legal, ainda que a manifestação da qual decorreu sua conduta não corresponda à realidade.²²⁷ Por isso, a aparência jurídica tem o condão de gerar uma justa e juridicamente crível expectativa.

A aparência jurídica pode ser compreendida como uma relação entre uma situação de fato, presente e real, que se manifesta por ilação ou reenvio de uma segunda situação jurídica, fazendo-a parecer como se real fosse. Ocorre que esta situação fática, em verdade, não existe, ou existe de modo diverso daquele pelo qual foi exteriorizada.

Nesta linha de raciocínio, a aparência jurídica implica a existência de uma situação de fato inexistente, ou existente de forma diversa, com a qual se exteriorizou, mas que, por erro escusável, passa a corresponder a uma determinada realidade jurídica, de maneira que aquilo que é revelado de forma legalmente existente é tido como verdadeiro²²⁸.

Há na aparência, então, a conseqüência de legitimar determinadas condutas nas quais se pautou o indivíduo tomador da decisão. Ocorre que esta legitimação somente ocorrerá caso os elementos caracterizadores da aparência jurídica existam, quais sejam, (i) circunstâncias fáticas capazes de gerar um conhecimento da realidade; (ii) erro escusável; (iii) falta de tipificação legal da situação.

A aparência faz romper a falta de correspondência entre o mundo real (mundo “dos fatos”) e o mundo “jurídico”. Desta forma, é revestida de juridicidade uma conduta que não possui suporte fático. Antônio Junqueira de Azevedo²²⁹ analisando a aparência nos negócios jurídicos, aponta que “a relação jurídica, que daria legitimidade ao agente para realizar eficazmente um negócio (legitimidade-fator de eficácia), somente existe aparentemente; e

²²⁷ BETTI, Emilio, **Teoría general del negocio jurídico**. 2. ed. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1959. p. 24.

²²⁸ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. A teoria da aparência jurídica. **Revista de Direito Privado**. v. 32/2007. out-dez/2007. p. 230.

²²⁹ AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**: Editora Saraiva, 2002. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553615629/>. Acesso em: 07 out. 2023. p. 67.

nesses casos, segundo o autor, em atenção à aparência (*error communis facit jus*), pode ocorrer que o direito dê legitimidade a alguém, sem que, na verdade, haja a relação jurídica legitimante”.

A lei brasileira requer que o convencimento errado tenha sido causado por uma situação de fato na qual qualquer sujeito médio da coletividade teria incidido no mesmo erro. Trata-se da figura do erro escusável, segundo o Código Civil. Neste diapasão, e como consequência da análise da aparência e de sua tutela, emerge a figura da confiança.

Pois bem, a confiança está diretamente relacionada com a própria razão de existir da ordem jurídica. Confiar é pressuposto da existência de um Estado de Direito. Dessa maneira, a confiança está ancorada na já estudada boa-fé, seja ela objetiva ou subjetiva.

Pautando-se na análise feita por José de Oliveira Ascensão²³⁰, a confiança deve (i) estar fundamentada no comportamento de outrem; (ii) ser justificável; (iii) ser “incentivada” por circunstâncias fáticas; (iv) ocorrência de um comportamento posterior que frustre esta confiança.

Neste contexto, e sobre a diferença entre aparência e confiança, Ruy Rosado de Aguiar Júnior²³¹ aponta que se tratam de conceitos distintos, cuja diferença básica repousa no fato de que “o princípio da confiança é invocável para responsabilizar quem lhe deu causa, enquanto a teoria da aparência serve para legitimar (justificar) a ação de quem, por erro escusável, acreditou na existência de uma realidade e com base nela agiu”.

Aglutinando a aparência jurídica com a confiança, Rafael da Cás Maffini²³² sintetiza as ideias até aqui trazidas sustentando que (i) na boa-fé subjetiva há um estado de ignorância; (ii) na aparência, a ignorância decorre de uma situação fática justificável (escusável); (iii) na confiança, além da boa-fé subjetiva e da escusabilidade, há a ação do outro, que deu causa àquela situação. Esse outro sofre o efeito da tutela da confiança e responde pelo dano causado àquele que confiou.

O ônus de diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária passa, conforme já verificado, pela obtenção da certidão de matrícula atualizada de determinado imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Neste sentido, e como forma de estruturar esta conduta de diligência que o comprador deve adotar, reputa-se necessário breves parênteses acerca da noção de serviço público e de sua

²³⁰ ASCENÇÃO, José de Oliveira. Cláusulas gerais e segurança jurídica no Código Civil de 2002. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro. v. 7. n. 28. out/dez. 2006. p. 77

²³¹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de, *op. cit.* p. 197-201.

²³² MAFFINI, Rafael da Cás, **Princípio da proteção substancial da confiança no direito administrativo brasileiro**. Porto Alegre: Verbo Jurídico. 2006. p. 55.

relação com as serventias registrais imobiliárias. Tal incursão de mostra importante, pois, corroborando com o quanto já mencionado acima, será melhor compreendido como se relacionam aparência jurídica, sua tutela, e confiança.

A noção de serviço público vai muito além de uma simples prestação do Estado para sua população. Segundo José Carvalho dos Santos Filho²³³, “serviço público é toda atividade prestada pelo Estado ou por seus delegados, basicamente sob o regime de direito público, com vistas à satisfação de necessidades essenciais e secundárias da coletividade”. No mesmo sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello²³⁴ conceitua serviço público como toda atividade de oferecimento de utilidade ou comodidade material destinada à satisfação da coletividade em geral, mas fruível singularmente pelos administrados, assumida pelo Estado sob um regime de Direito Público como pertinente a seus deveres, prestando-se *per si* por quem lhe faça as vezes.

Adotando-se uma concepção ampla sobre serviço público, encontra-se abrangida a atividade extrajudicial. A leitura do artigo 236 da Constituição Federal permite concluir que a natureza e a essência do serviço notarial e de registro é de um serviço público que não é prestado diretamente pela Administração Pública, mas sim delegado a indivíduos (delegatários), os quais atuam na qualidade de particulares em colaboração com a administração pública. Trata-se a atividade notarial registral de um serviço público de caráter essencial, que tem como mote a segurança jurídica na consecução de interesses público, exercido em caráter privado, sob a fiscalização do Estado.

Portanto, aglutinando-se aparência, sua tutela, confiança, e a natureza jurídica da atividade registral imobiliária, é possível concluir que as informações constantes da matrícula imobiliária, possuidoras de caráter público, são uma exteriorização de uma manifestação legal do Estado geradora de uma aparência jurídica apta a ser passível de confiança.

Feita esta incursão, e permeadas tais ideias, é possível chegar-se à análise efetiva da tutela da confiança, no que diz respeito à dinâmica registral imobiliária.

A tutela da confiança se volta à proteção da aparência no direito civil e, de acordo com Carlos Nelson Konder²³⁵, a teoria da aparência “é um instrumento por meio do qual, em nome da proteção do sujeito de boa-fé, se desconsidera o vício interno de uma situação aparentemente válida para fazer valer a situação como se perfeita e regulada fosse”. Conclui o autor,

²³³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Lumen Juris, 25ª, 2012.

²³⁴ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo** – 35. ed. rev. e atual até a Emenda Constitucional nº109, de 15.3.2021 e a Lei nº14.133, de 1.4.2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). – São Paulo: Malheiros, 2021. p. 657.

²³⁵ KONDER, Carlos Nelson. A proteção pela aparência como princípio. *In*. BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar: 2006. p. 114-115.

defendendo que “com a proteção de quem, de boa-fé, confiou na aparência também se evita uma incômoda, trabalhosa, ou mesmo impossível verificação preventiva da realidade, garantindo a agilidade e praticidade necessárias ao comércio jurídico cotidiano”.²³⁶

Ainda nesta senda, Antônio Menezes Cordeiro²³⁷ diz que a boa-fé se traduz na tutela da aparência, fazendo referência à evolução da boa-fé no direito germânico, com base nas ideias de crença, confiança, honra e lealdade a palavra dada (*Treu und Glauben*).

A proteção conferida pelo ordenamento jurídico à aparência procura, objetivamente, verificar se a aparência existente seria merecedora de tutela à luz do padrão de diligência do indivíduo razoável, isto é, verifica-se se a aparência de validade apresentada pelo ato/situação seria bastante para que uma pessoa, ao adotar a diligência mínima que dela se espera, nela confiasse, conforme é apontado por Eduardo Nunes de Souza²³⁸.

Assim, e envolvendo-se ao objeto deste estudo, devem ser ainda mais bem compreendidos os motivos pelos quais já foi dito acima que, a despeito da confiança existente, a obtenção de uma certidão de matrícula atualizada não pode ser entendida como grau de conduta apto receber uma tutela jurídica qualificadora do atendimento do ônus de diligência necessária pelo comprador, na compra e venda imobiliária.

Ou, por outro lado, são bem esmiuçados os motivos pelo qual a confiança exclusiva em tal certidão de matrícula, em verdade, configura um desrespeito aos deveres de cuidado e prudência.

III.4 - Fé pública registral: pressupostos e a necessidade de conjugação de elementos de diligência para sua compreensão no ordenamento jurídico brasileiro.

Após verificados os efeitos da publicidade registral, a aparência jurídica, sua tutela e a tutela da confiança, bem como a forma pela qual tais pontos dialogam com o mote do ônus de diligência do comprador, na compra e venda imobiliária, é imperiosa a referência ao assunto da fé pública registral.

²³⁶ Em obra sobre a teoria da aparência e seus reflexos no direito brasileiro, Mateus Bicalho de Melo Chavinho diz que: “Portanto, é forçosa a conclusão de que se situa na tutela da confiança legítima, como valor necessário para que seja conferida a segurança esperada no tráfico jurídico, o único fundamento razoável e válido para explicar, na totalidade dos casos, a validade e a eficácia que o ordenamento jurídico dá ao negócio jurídico realizado com base numa situação jurídica aparente em detrimento da outra relação ou situação jurídica real (ocultada pela situação aparente)”. CHAVINHO, Mateus Bicalho de Melo. **A teoria da aparência e seus reflexos no direito brasileiro**. – 2. ed. – Belo Horizonte, São Paulo: D’Plácido, 2021. p. 183.

²³⁷ CORDEIRO, Antônio M., *op. cit.*, p. 964-965.

²³⁸ SOUZA, Eduardo Nunes de. **Teoria geral das invalidades do negócio**: nulidade e anulabilidade no direito civil contemporâneo. – São Paulo: Almedina, 2017. p. 329.

A ideia de fé está genericamente enraizada como a crença em algo, sendo que deste algo se implica uma certeza, exatidão, a confiabilidade que guia a conduta humana.

Sem a pretensão de buscar uma exatidão de conceitos e uma definição específica, a fé pública registral imobiliária pode ser compreendida como a confiança que se pode ter a partir das informações que são provenientes (publicizadas) do Registro de Imóveis.

Luiz Guilherme Loureiro²³⁹ analisa o tema, e defende que, pelo princípio da fé pública, a “existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando nos assentos do Registro de Imóveis, celebrou o negócio jurídico com o titular aparente”. A fé pública registral, então, traduz-se na ideia de que aquele que adquire determinado bem imóvel deve ser protegido em sua aquisição, ainda que existam inconsistências registrais ou uma desconexão com a realidade fática.

A discussão sobre a existência de uma fé pública registral ganhou relevo no Brasil após a entrada em vigor da Lei n° 13.097/2015, a qual trouxe, em seu artigo 54, de forma mais incisiva, a ideia de que as situações que se encontram à margem do registro não são oponíveis a terceiros, assim como a ideia de concentração dos atos na matrícula, melhor vista adiante. O que não está registrado, portanto, não existiria.

A fé pública registral busca, idealmente, romper com o dogma de presunção relativa de veracidade do registro público, de forma que o terceiro de boa-fé, que adquire um bem imóvel, pautado nas informações constantes do registro imobiliário, teria, com fundamento nesta fé pública registral, absoluta segurança em relação à aquisição feita, ainda que as informações nela registradas e as suas causas não representem a verdade.

Afrânio de Carvalho²⁴⁰ aponta que o referido princípio da fé pública traz a ideia de que a existência do direito inscrito e a inexistência do direito cancelado prevalecem absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando no assento imobiliário, negociou a título oneroso com o titular aparente.

Neste caminho, Daniel Rosa de Almeida²⁴¹ defende que a fé pública registral acarreta a presunção absoluta de veracidade do conteúdo do registro a favor do terceiro de boa-fé, que confiou no fôlio real para aquisição do seu direito de propriedade, inclusive no caso de evicção. Joaquim de Seabra Lopes²⁴² aponta que tal fé pública geraria como efeito a presunção de

²³⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. São Paulo: JusPodivm, 2017. p. 579.

²⁴⁰ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1977.p. 186.

²⁴¹ ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

²⁴² SEABRA LOPES, Joaquim de. **Direito dos Registros e do Notariado**. 1ª. ed. Almedina. Jan. 2002. p. 25.

verdade de seu conteúdo e da existência dos direitos ali titularizados pelas pessoas ali indicadas, em caráter integral e exato.

A análise da fé pública registral impõe que sejam feitos apontamentos sobre o sistema registral imobiliário alemão. A aquisição da propriedade imobiliária, na Alemanha, está submetida aos princípios da abstração e da separação. Em tal país, existe uma clara distinção entre o negócio jurídico originador de obrigações (*Verpflichtungsgeschäft*) daqueles negócios de disposição, os quais transferem direitos reais (*dingliches Rech*). O princípio da separação (*Trennungsprinzip*) decorre, portanto, justamente desta distinção existente.

Por sua vez, o princípio da abstração – que não existe sem o princípio da separação – traduz a ideia de que eventuais vícios existentes no negócio obrigacional não irão repercutir no negócio jurídico de disposição. Assim sendo, em estudo sobre o direito imobiliário, na Alemanha, Leonardo Estavam de Assis Zanini²⁴³ aponta que:

O princípio da separação “*não determina a relação existente entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real, que pode ser causal ou abstrata. Entretanto, a separação entre os negócios jurídicos serve de fundamento para o princípio da abstração (Abstraktionsprinzip)*” É que sem a rigorosa separação entre o negócio jurídico de disposição e o negócio jurídico obrigacional, não se pode conceber o princípio da abstração. O princípio da abstração determina que o negócio jurídico de disposição (*dingliche Einigung ou Verfügungsgeschäft*) se mantém, em princípio, válido, não sendo afetado por eventual vício que atinja o negócio jurídico obrigacional (*schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft*). Assim, o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico de disposição são independentes, o que certamente garante maior clareza e segurança jurídica nas transações.

Ainda sobre o direito alemão, o sistema registral imobiliário naquele país possui, além da função informativa (*Publizitätsgrundsatz*), a ideia de que é a fé pública registral sua pedra angular, de modo que há uma presunção no sentido de que aquilo que consta registrado é absolutamente correto.

O parágrafo 897, (1) do BGB,²⁴⁴⁻²⁴⁵ prevê uma presunção de exatidão do registro imobiliário e, em complemento, para além desta presunção de certeza em caráter absoluto, o parágrafo 892,1²⁴⁶, do mesmo diploma legal, traz o conceito de que é considerado exato em

²⁴³ZANINI, Leonardo Estavam de Assis. Fundamentos do Direito Imobiliário na Alemanha. **Revista CEJ**, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.p. 115.

²⁴⁴ ALEMANHA. **BGB** (Código Civil). “Section 897 Costs of correction. (1) The costs of correcting the Land Register and of the declarations required for this purpose are to be borne by the person demanding the correction, unless a legal relationship existing between this person and the person obliged leads to a different conclusion”, [n.p].

²⁴⁵ As citações do Código Civil alemão são efetuadas em inglês uma vez que são extraídas do portal https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4392, que é integrante do portal do “Bundesministeriums Der Justiz Und Für Verbraucherschutz”, o Ministério da Justiça e Proteção do Consumidor. Acesso em: 30. nov. 2023.

²⁴⁶ALEMANHA. **BGB** (Código Civil). “Section892. Presumption of legal force of the contents of the Land Register. (1) To the benefit of the person who acquires a right in a plot of land or a right in such a right by legal

favor daqueles que adquirem, mediante negócio jurídico, um direito sobre um imóvel ou um direito sobre tal direito, a não ser que um assento de oposição contra a exatidão seja registrado, ou a inexatidão seja conhecida pelo adquirente (na realidade brasileira, os assentos de exatidão seriam as chamadas averbações premonitórias e os assentos registrais provisórios de forma geral).

Corroborando com os fundamentos acima mencionados, Antonio Gordillo Canãs²⁴⁷ sustenta que a fé pública registral se constitui como o princípio registral mais importante que, de natureza germânica, “se traduce en una presunción *juris et de jure* o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud y de integridad del Registro” (“se traduz em uma presunção *juris et de juri* ou em uma ficção, como tantas vezes se diz, de exatidão e de integridade do Registro” – tradução nossa).

Ocorre, por sua vez, que a realidade e os pressupostos de existência de uma fé pública registral plena dependem da conjugação de elementos de diligência para serem aplicáveis à realidade jurídica brasileira, ainda que existam elementos jurídicos que tornem o sistema registral robusto e com grau de certeza relevante. A presunção absoluta de realidade do registro – salvo a modalidade Torrens²⁴⁸ – não nos parece estar abrangida pela ordem jurídica nacional.

Desse modo, ainda que seja possível a extração de um determinado conteúdo por meio das informações publicizadas via registro de imóveis, conteúdo este que será detentor de fé pública, não é possível ser admitida a existência da fé pública registral, tal qual preconizada acima, isto é, como sendo a geradora de efeitos de prevalência absoluta daquilo que se encontra registrado (presunção *iure et de iure*) sobre a realidade fática e jurídica estranha ao registro.

transaction, the contents of the Land Register are presumed to be correct, unless an objection to the accuracy is registered or the inaccuracy is known to the acquirer. Where the person entitled is restricted to the benefit of a particular person in their disposition over a right entered in the Land Register, the restriction is effective in relation to the acquirer only if it is apparent from the Land Register or known to the acquirer”, [n.p].

²⁴⁷ CANÁS, Antonio Gordillo. **El principio de fe pública registral**. v. 3 Jurista Editores, 2010. p. 511.

²⁴⁸ O Sistema Torrens é modalidade registral facultada pelo ordenamento jurídico brasileiro apenas para imóveis rurais, conforme dispõem os artigos 277 a 288 da Lei de Registros Públicos, conferindo presunção absoluta de veracidade. “O registro Torrens, facultado pelo ordenamento para imóveis rurais, visa conferir presunção absoluta de propriedade a quem tiver seu certificado. Foi idealizado pelo irlandês Robert Richard Torrens, filho de um dos fundadores da Austrália. Entre nós, sem justificativa plausível, apenas é autorizado para os imóveis rurais. O pedido deve ser endereçado ao oficial do Registro, que, considerando-o em termos, remeterá ao juízo. O procedimento é regulado pelos arts. 277 a 288 da Lei nº 6.015/73. As exigências são minuciosas. O interessado deve juntar, além da prova de domínio, planta do imóvel, além de outros documentos (art. 278). Publica-se edital. Qualquer interessado poderá contestar o pedido, intervindo no processo necessariamente o Ministério Público. Finalmente, acolhida a pretensão e transitada em julgado a sentença, o oficial inscreverá na matrícula o julgado, arquivando toda a documentação (art. 288). A definição do que se entende por imóvel rural é dada pela Municipalidade. Essa modalidade de registro, pelas dificuldades e custo, não logrou difundir-se no país”. (VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil: direitos reais**. v. 4, p. 159. Grupo GEN, 2022. *e-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 1 maio 2023).

Justifica-se a referência acima, pois, conforme apontado, (i) o registro imobiliário no Brasil possui presunção relativa de veracidade, conforme artigo 1.245, § 2º, do Código Civil, bem como pode não exprimir a verdade, nos termos do artigo 1.247 do mesmo diploma legal; (ii) não se pode desconsiderar o fato de que o próprio legislador optou por segregar das formas de registro existentes uma modalidade que possui, esta sim, presunção absoluta de veracidade – Registro Torrens; (iii) a realização de averbações premonitórias, por parte de credores, não é um dever jurídico, mas sim um ônus; (iv) o ordenamento jurídico brasileiro fortaleceu a validade, a eficácia, e o valor probante do documento público lavrado de forma legítima por notário, tabelião e oficial de registro, conferindo-lhe fé pública por previsão do artigo 3º da Lei nº 8.935/1994. Contudo, a fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos públicos não pode atestar, de modo absoluto, a veracidade do que é apenas declarado, de acordo com a vontade, a boa-fé ou a má-fé das partes²⁴⁹; (v) a Lei. nº 14.382/2022, que alterou a Lei nº 13.097/2015 (conforme cronologia ainda explicada neste capítulo), exige que o adquirente obtenha certidões forenses em complemento à certidão de matrícula, o que possibilita dizer que o legislador optou por ainda considerar a certidão de matrícula como não sendo uma fonte única de informações; (vi) está em vigor a Súmula nº 84, do Superior Tribunal de Justiça, a qual dispõe que “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro²⁵⁰”. Pode ser citada, ainda, a situação de determinado indivíduo que vive em união estável não formalizada.

A situação ora tratada apresenta verdadeiro conflito de interesses entre o titular de um direito real sobre um imóvel – v.g., o proprietário, conforme consta na matrícula do registro de imóveis – contra terceiros titulares de outros direitos subjetivos correlacionados ao mesmo imóvel, conforme o caso, de modo que se deve aplicar a correta interpretação da lei e do ordenamento jurídico, a fim de indicar, com segurança e previsibilidade, qual dos direitos em conflito o ordenamento jurídico vai proteger, conforme aponta Rafael Ricardo Gruber.²⁵¹

Sendo assim, mostra-se necessário que o comprador, na compra e venda imobiliária, busque trazer para baixo do manto de seu comportamento atitudes que demonstrem um

²⁴⁹ Este foi o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1288552/MT, conforme acórdão de Relatoria do Ministro Marco Buzzi, em 02/12/2020.

²⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 84. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf. Acesso em 6 dez. 2023.

²⁵¹ GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica e confiança na publicidade registral imobiliária: recentes avanços e problemas remanescentes. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 84/2018. Jan-Jun /2018. p. 353-382.

comportamento diligente, o qual tem no registro imobiliário a sua figura central e estruturante, mas não exauriente.

O já mencionado artigo 1.245 do Código Civil dispõe em seu parágrafo segundo que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel²⁵²”. No mesmo sentido, o também mencionado artigo 1.247, em complemento, aduz que “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. e, em seu parágrafo único, cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente²⁵³”. A leitura de tais dispositivos legais não dá margem para dúvidas quanto ao fato do sistema registral imobiliário brasileiro adotar a presunção relativa de veracidade do registro imobiliário (*juris tantum*).

Sobre estes mesmos artigos, inclusive como forma de explicar o raciocínio até aqui traçado, Marco Aurélio Bezerra de Melo²⁵⁴ defende que ambos sustentam a presunção relativa de veracidade do registro, o qual pode ser invalidado por meio de ação própria, tal qual ação de nulidade, anulatória ou declaração de ineficácia. Desta maneira, caso reconhecida judicialmente a necessidade de desconstituição do título, haverá o “cancelamento do registro e a partir daí ficará sem efeito o ato registrário”. Complementa o autor, ainda, dizendo que, caso haja situação em que houver o cancelamento do registro por resolução do contrato, retificação, nulidade ou anulabilidade do título, “o proprietário verdadeiro do bem imóvel poderá reivindicar o bem de quem quer que possua ou detenha, independentemente da boa-fé ou do título do adquirente”.

Em complemento ao quanto dito acima, o artigo 212 da Lei de Registros Públicos dispõe que “se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213(...) ²⁵⁵”. Ainda sobre este ponto, o artigo 252 da mesma lei diz que “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido²⁵⁶”.

Neste diapasão, o ordenamento jurídico brasileiro não agasalhou a presunção absoluta de veracidade do registro (fé pública registral), sendo esta relativa, podendo ser destruída em

²⁵² BRASIL, Código Civil. Artigo 1.245, [n.p].

²⁵³ BRASIL, Código Civil. Artigo 1.247, [n.p].

²⁵⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de *et al.* **Código Civil Comentado** – Doutrina e Jurisprudência. 5 ed. Rio de Janeiro. 2023. Forense. p. 970-975.

²⁵⁵ BRASIL, Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 212, [n.p].

²⁵⁶ BRASIL, Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 252, [n.p].

determinadas hipóteses. A título de exemplo, temos a existência de sentença judicial transitada em julgado, na qual se comprova a ausência do cumprimento de requisitos formais no ato de registro, ou mesmo a sentença que atesta a existência de nulidades no negócio jurídico que lhe deu causa. Igualmente, isso ocorre em outras situações nas quais a lei impõe a publicidade.²⁵⁷

Entende-se, desta feita, que deve sim ser conferida importância substancial ao quanto publicizado via registro de imóveis, porém, sem que haja uma interpretação no sentido de que a verdade nele exprimida é absoluta e inoponível a todo e qualquer tipo de situação. Deve ser harmonizada esta publicidade registral com as próprias exceções trazidas pelo ordenamento jurídico, conforme apontadas acima, bem como estar compatível com todo o ordenamento jurídico, não sendo legítimo que sejam ignoradas questões decorrentes do atendimento efetivo ao ônus de diligência prévia pelo adquirente. Não se pode desconsiderar, então, a natureza jurídica de ônus que a diligência possui.

Há de existir um temperamento entre um viés demasiadamente protetor do titular do direito real de propriedade, conforme defendeu Soriano Neto²⁵⁸ e, do oposto, de um viés demasiadamente protetor de terceiros adquirentes, em detrimento da realidade registrada, de modo que não se poderia cancelar o registro em prejuízo do adquirente de boa-fé, posição adotada por Leonardo Brandelli.²⁵⁹

Em verdade, a realidade brasileira preenche os requisitos configuradores da existência de uma fé pública que confirma a presunção legal de veracidade do registro, fazendo, então, inverter o ônus da prova: quem tem o registro a seu favor não precisaria de mais elementos para provar o direito a ele correspondente. Todavia, tal dinâmica não torna (o registro) absoluto e não suscetível de prova em contrário. Sobre este ponto, em recentes decisões sobre o tema, assim se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça:

Com relação à propriedade, o direito brasileiro não adotou o sistema de transcrição germânico que preconiza que os registros públicos possuem presunção *juris et de jure*, adotando como princípio o da abstração da causa, mas a presunção *jures tantum* do domínio, admitindo prova em contrário, nos termos do artigo 527 do Código Civil de 1916 e do artigo 1.231 do Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/02).²⁶⁰

A ação reivindicatória reclama tão somente a comprovação da propriedade e dos requisitos do art. 1.228, possuindo o registro do imóvel presunção *juris tantum* em favor do proprietário (...)²⁶¹

²⁵⁷ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. *op. cit.* p. 229.

²⁵⁸ Neste ponto, Soriano Neto defende que o ordenamento jurídico brasileiro não protege, de forma alguma, o terceiro adquirente, pois o conteúdo do registro pode sempre ser anulado ou modificado. SORIANO NETO. **Publicidade material do registro imobiliário**: efeitos da transcrição. Recife: s/e., 1940, *apud* GRUBER, Rafael Ricardo. *op. cit.* p. 353-382

²⁵⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 303-304.

²⁶⁰ BRASIL. STJ. AREsp 2382053/ES, Rel. Ministro Francisco Falcão, 22/09/2023.

²⁶¹ BRASIL. STJ. REsp 1806324/AM, Rel. Ministro Sérgio Kukina, 18/09/2023.

Dito isto, resta dialogar esta presunção relativa de veracidade que o registro imobiliário possui com a conjugação da aplicação plena da boa-fé registral: quem faz este diálogo, então, é o comportamento diligente.

A fé pública registral representa uma moeda que, de um lado, confere ao titular do direito inscrito a solidez de que há legitimamente e juridicamente tal direito; de outro, por sua vez, traz o efeito de conferir a terceiros confiança irrestrita em relação àquilo que está registrado com tamanha força que, havendo divergência entre a situação jurídica inscrita e a situação jurídica real, a fé pública registral agiria como elemento integrador, a fim de privilegiar a realidade registral.

Neste contexto, caso se entendesse pela aplicação plena do princípio da fé pública registral à realidade brasileira – o que não se acredita ser o caso – sempre que qualquer comprador realizasse uma compra e venda calcado unicamente nas informações constantes do registro, já estaria ele inequivocadamente de boa-fé, de modo que o registro existente e sobre o qual emanou sua confiança teria presunção absoluta de veracidade na tutela de seus interesses, inclusive o tornando isento de assumir determinadas obrigações, tais quais: (i) obrigações tributárias (débitos de ITPU e ITR) e (ii) obrigacionais típicas (tais como cotas condominiais e taxas associativas, as quais podem ser identificadas por tem natureza *propter rem*), além de (iii) não haver sujeição em relação a restrições urbanísticas (por exemplo, exigências quanto às posturas construtivas específicas, em caso de imóveis localizados em loteamentos, nos termos da Lei nº 6.766/1979). Este seria o efeito jurídico prático.

Seguindo tal linha de raciocínio, conforme aponta Marcelo Krug Fachin Torres²⁶², consistiria a fé pública registral em um efeito eminentemente registral, pois teria o condão de, para a proteção da confiança dos registros, tornar a presunção relativa de veracidade do registro em uma presunção absoluta de verdade em favor dos terceiros que preencham os pressupostos legais. Ainda segundo o autor, haveria uma dimensão positiva e negativa sobre a questão.

A dimensão positiva da fé pública registral se refere à exatidão do registro, isto é, seria a expressão da confiança que emana do registro. Por seu turno, a dimensão negativa corresponderia à presunção de integralidade do registro em face a terceiros, de modo que tudo que não estiver inscrito é considerado inexistente em face daquele que confiou no assento registral: o não inscrito é inoponível e não pode gerar prejuízos.

A busca pela certeza jurídica é uma das razões de existência dos sistemas de registro, de modo que a estabilidade econômica e social exige a existência de mecanismos que

²⁶² TORRES, Marcelo Krug Fachin. **Assentos registraes provisórios**. – Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021. p. 34-37.

possibilitem à sociedade a disponibilização de formas de conhecimento qualificadas que permitam o conhecimento de situações jurídicas geradoras de certeza.²⁶³

Os registros são documentos autênticos e a presunção legal que possuem, conforme já dito, tem o condão de inverter o ônus da prova. São objeto do registro os fatos com repercussão (e, portanto, relevância) jurídica sobre os quais a lei impõe o registro como condição para poderem ser invocados por terceiros. Os atos de registro, desta maneira, não abrangem fatos não previstos ou não autorizados em lei (trata-se da tipicidade dos fatos inscritíveis já mencionada no capítulo I deste estudo). Não cabe ao registrador imobiliário, nem à parte interessada, o juízo de análise da conveniência do registro, ainda que existam situações juridicamente relevantes.^{264 265}

A estrutura e dinâmica do registro imobiliário é movida para que tudo que conste da matrícula corresponda a uma fiel e segura realidade do imóvel nela inscrito, o que traz uma correspondência do mundo fático ao sistema registrário. Esta dinâmica busca a eficiência da informação, ou seja, as informações nele (Registro de Imóveis) contidas devem transmitir para a sociedade segurança, previsibilidade, e certeza quanto ao imóvel, aos direitos que o acompanham, assim como em relação a seus titulares. Tais premissas são irrefutáveis.

Ocorre que o ordenamento jurídico não pode ser analisado de forma fracionada, isto é, as situações nem sempre são passíveis de encaixotamento e separação em gavetas comunicáveis. O que se quer dizer com isso é que, ainda que seja o registro imobiliário a instituição responsável pela tutela da propriedade imobiliária e dos atos que nela repercutem, existem situações que, mesmo não levadas a registro, podem interferir na certeza da informação registrada, mesmo estando perante ele (registro) estranhas. Como exemplos de tais situações, podem ser ditas (i) a existência de união estável não formalizada; (ii) alterações na convenção condominial não levadas a registro, pois, conforme a Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça, a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos; (iii) as situações de aluvião e avulsão; (iv) a passagem forçada prevista no artigo 1.285 do Código Civil; (v) existência de vegetação com espécies nativas.

Desta forma, a conduta do comprador, no que diz respeito à segurança das informações registradas, deve ser integrada por um comportamento diligente que esteja em harmonia com a extensão do seu ônus de autoinformação. Isto quer dizer que não se mostraria juridicamente

²⁶³ SEABRA LOPES, Joaquim de, *op. cit.* p. 07.

²⁶⁴ *Idem, ibidem*, p. 15.

²⁶⁵ Sobre o tema, destaca-se o Acórdão proferido pela 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da apelação cível nº 1005956-79.2014.8.26.0554, de relatoria do Desembargador Cesar Ciampolini, datado de 28/07/2015.

plausível e razoável que informações públicas que possam repercutir na propriedade tabular e na segurança do negócio a ser feito fiquem à margem de qualquer consideração, valoração e oponibilidade jurídica tão somente pelo fato de não constarem do assento registral.

Ainda, a diligência do comprador, na compra e venda imobiliária, não deve ser analisada somente sob o aspecto da higidez do direito de propriedade, mas sim sobre a viabilidade jurídico-econômica do negócio. Exemplo típico de situação à margem do registro que pode macular a higidez do negócio, ainda que tabularmente sem restrições, é a alienação de imóvel por vendedor que está em débito com a fazenda pública. Nesta hipótese, a alienação do bem, após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa, sem a reserva de meios para sua quitação, é presumida de forma absoluta como hipótese de fraude à execução fiscal.

No mesmo caminhar, em termos jurídico-econômicos, um imóvel pode estar tabularmente sem máculas, porém ser detentor de significativo débito relativo à cota condominial, cuja dívida possui natureza *propter rem*, conforme exemplificado alhures. Outra hipótese é a aquisição de uma casa, segundo informações constantes de sua matrícula, em cujo local existe apenas um lote de terreno sem qualquer construção. Ainda que a descrição do lote esteja correta, isto não afasta a ilegalidade administrativa da situação quanto à necessidade de averbação da construção no registro imobiliário mediante a apresentação dos documentos comprobatórios exigíveis.

O comprador diligente sempre terá consigo o vocativo de adquirente de boa-fé, justamente por estar amparado por um comportamento que integra o exaurimento de seu dever de autoinformação; já o comprador não diligente, por sua vez, não será necessariamente tido como adquirente de boa-fé (e sim de má-fé) visto que, mesmo pautado nas informações constantes do registro, não adotou as cautelas necessárias a fim de garantir a sua posição de privilégio (ônus que lhe pertence), considerando as suas peculiaridades pessoais, as do negócio, e das pessoas envolvidas na aquisição.

Desta forma, o que se defende é que o correto atendimento ao ônus de diligência prévia pelo adquirente, na compra e venda imobiliária, é o que possibilita que a presunção *iuris tantum*, que emana do registro, passe a ser, em relação a ele, comprador, muito próxima de uma presunção *iure et de iure*, de modo que é o comportamento singular do adquirente, calcado em elementos de diligência aplicáveis à sua realidade e a realidade do negócio por ele feito, que irá potencializar o assento registral, a fim de torná-lo, em seu favor, robusto e dificilmente maculado. Destaca-se que não se poderá dizer em presunção efetivamente *iure et de iure*, pois poderá um terceiro interessado, a seu ônus da prova, demonstrar que o adquirente sabia, ou ao menos deveria saber, de determinada circunstância que recaia sobre a situação *in concreto*.

O ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, é, portanto, a mola propulsora que, uma vez atendido, potencializa a certeza e integralidade do registro imobiliário, tornando-o quase que imaculado em face daquele que o atendeu; daí porque é a diligência do comprador um ônus que, por assim o ser, colocará o adquirente em uma posição de privilégio tamanha, que o registro terá presunção quase que absoluta de veracidade em seu favor.

Posto isso, conforme será apontado no tópico a seguir, a obtenção da certidão e matrícula imobiliária e certidões forenses são condutas mínimas ao atendimento do ônus em questão, devendo ser complementada com a busca por diversas outras informações delineadas mais a fundo abaixo.

III.5 - Panorama legal e os elementos específicos da diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária.

A conduta do comprador, no que diz respeito à segurança das informações registradas, deve ser integrada por um comportamento diligente que esteja em harmonia com a extensão do seu ônus de autoinformação. Neste sentido, não se mostraria juridicamente plausível e razoável que informações públicas que possam refletir na propriedade tabular e na segurança do negócio a ser feito fiquem à margem de qualquer consideração, valoração e oponibilidade jurídica tão somente pelo fato de não constarem do assento registral.

É a conduta diligente que garante ao comprador uma operação de venda e compra juridicamente segura. Neste caminho, e corroborando com a impossibilidade de adoção da ideia de fé-pública registral em sua plenitude e sem ressalvas, assim como em harmonia com a ideia de autoinformação acima mencionada, devem ser analisadas as leis e atos normativos que tratam sobre o tema. Tal diálogo auxilia na correta verificação daquilo que é a diligência prévia do comprador na venda e compra imobiliária.

A Lei nº 7.433/1985 traz, no parágrafo segundo de seu artigo 1º, que “O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição²⁶⁶”. Portanto, à luz da legislação vigente, a análise da certidão de matrícula atualizada deve ser integrada pela verificação das certidões que demonstrem a regularidade fiscal e tabular envolvida na transação.

²⁶⁶ BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, artigo 1º, §2º, [n.p].

A redação desta lei, tal qual escrita acima, foi modificada pela Lei n° 14.382/2022, a qual também alterou a Lei n° 13.097/2015, de modo que se mostra necessária a contextualização do assunto a fim de que haja a sua correta compreensão cronológica.

Pois bem. A Lei n° 13.097/2015, em seus artigos 54 a 58, externou a aplicação do princípio da concentração dos atos na matrícula, o qual traz consigo a ideia de potencializar a matrícula imobiliária, buscando fazer com que as informações constantes do assento registral espelhem a realidade jurídica e fática que recai sobre um determinado imóvel e, também, sobre os demais direitos que sobre ele recaem.

Desta maneira, a concentração dos atos na matrícula busca privilegiar a segurança jurídica dinâmica (que recai sobre o tráfego imobiliário) ao revés da estática (que recai sobre o titular do direito em si). Referida ideia, trazida com a lei, ainda, buscou harmonizar-se com a Súmula n° 375, do Superior Tribunal de Justiça: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”²⁶⁷.

Seguindo, a pedido do Governo Federal, a partir do ano de 2019, foram identificados e analisados gargalos burocráticos impostos pela legislação, assim como verificadas as melhores práticas adotadas por registradores imobiliários de todo país, considerando-se o avanço tecnológico e a forma com que as informações são trafegadas no mundo atual. Surge, então, a Lei n° 14.382/2022 – conversão da Medida Provisória n° 1.085/2021 – a qual, dentre outras alterações que fogem ao objeto ora estudado, alterou o artigo 54 da dita Lei n° 13.097/2015. A saber:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do *caput* do art. 792 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 1° Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n° 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

²⁶⁷ BRASIL, STJ, Súmula n° 375, [n.p]

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o *caput* deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:

- I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985;
- II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais²⁶⁸.

A leitura da referida lei pode levar à conclusão de que "não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel"²⁶⁹, bem como que a caracterização da boa-fé do comprador seria comprovada mediante (i) obtenção de certidão de matrícula atualizada; (ii) certidões fiscais do imóvel; (iii) apresentação das certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

A concentração dos atos na matrícula, portanto, representa verdadeiro interesse em potencializar o registro imobiliário de forma a *simplificar* a forma de obtenção de informações certas e corretas sobre determinado bem imóvel, concentrando-as em uma fonte única: a *matrícula imobiliária* deste imóvel.

Ocorre que esta lei não pode ser interpretada literalmente. Os critérios por ela trazidos não representam a integralidade do ônus de diligência prévia do comprador, mas, sim, os elementos mínimos para que se possa falar no atendimento ao ônus de diligência caracterizador da boa-fé. A busca pela simplificação não pode se sobrepor à correta compreensão do ordenamento jurídico.

A título de exemplo do que aqui é defendido, assim se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça, ao aplicar a Lei nº 13.097/2015 em determinado caso concreto:

Vale ainda acrescentar que, embora previsto dentro do processo de execução, cabível a aplicação analógica às ações de conhecimento. Atente-se também para a Lei Federal nº 13.097/ 2015, que trata da concentração dos atos na matrícula do imóvel, recomenda a averbação, pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes. (...) A função da norma é alargar a segurança jurídica na realização de negócios imobiliários, concentrando na matrícula todas as informações e acontecimentos de interesse dos adquirentes. De outro lado, o parágrafo único do artigo 54, acima transcrito, cria regra inversa, qual seja, a da inoponibilidade frente a terceiros de situações jurídicas que não constam do registro imobiliário. Deste modo, no atual momento processual, não é cabível o cancelamento das averbações até o momento em que seja proferida decisão definitiva, visto que a medida visa a resguardar a satisfação dos interesses do erário público e também de terceiros de boa-fé. Observo que a averbação do registro da ação deve se dar tão somente nos imóveis de propriedades dos executados que sirvam de garantia à execução, não podendo ser registrada a ação em todos os imóveis dos executados, impondo gravame desproporcional e compete a parte demonstrar por meio de avaliações tal hipótese.²⁷⁰

²⁶⁸ BRASIL, Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, artigo 54, [n.p].

²⁶⁹ *Idem, ibidem*.

²⁷⁰ BRASIL. STJ. AREsp 1.439.869, Relator Ministro Benedito Gonçalves, 24/06/2019.

Depreende-se que o Superior Tribunal de Justiça, no julgado acima, aduziu que as normas de conduta dispostas na Lei nº 13.097/2015 não deveriam ser observadas de forma imperativa, mas, sim, de forma recomendável. Ademais, o próprio julgado apresenta contradição em sua fundamentação, ao passo que trata as disposições legais de forma recomendável, tal como dito acima e, ao mesmo tempo, menciona a importância da referida lei como garantidora da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Acredita-se que a Lei nº 14.382/2022, em verdade, buscou trazer elementos indicativos de um atendimento minimamente correto do ônus de diligência do adquirente, nas operações de venda e compra e que envolvem bens imóveis, de forma geral. Como defesa deste posicionamento, vale-se da referência feita por Ivan Jacopetti do Lago²⁷¹ sobre este assunto. Segundo o autor, são exemplos de situações nas quais não bastará a verificação da certidão de matrícula (i) se alguém adquire imóvel do titular tabular e registra a transmissão, ainda assim o perderá em favor de outra pessoa que já o tenha adquirido por meio de usucapião, ainda que a ação não constasse da matrícula, ou mesmo que não houvesse sido ainda ajuizada; (ii) a aquisição de imóvel de herdeiro aparente e, posteriormente, o verdadeiro herdeiro vier a reivindicá-lo; (iii) caso seja um imóvel ocupado com tais ocupantes, já preenchendo os requisitos da usucapião, prevalecerá o direito destes em detrimento da realidade registral.

Desta forma, partindo da análise do panorama legislativo vigente, destacam-se motivos pelos quais o ônus de diligência prévia do adquirente, na venda e compra imobiliária, não pode se resumir à extração de uma certidão de matrícula atualizada. A fim de justificar esta defesa ora feita acerca da estipulação de um caráter de mínimo (e não exauriente) trazido pela nova lei, são enumerados os pontos que coadunam com este posicionamento.

Primeiro ponto a ser analisado reside justamente no fato de que, conforme já explicado, o registro imobiliário brasileiro possui a presunção relativa de veracidade (*iuris tantum*).

Segundo ponto a ser destacado diz respeito à permanência em vigor do artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil, o qual diz que será considerada fraude à execução “quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência²⁷²”.

Ainda de acordo com este aspecto temporal, embora a Lei nº 14.382/2015 seja posterior à Lei nº 13.108/2015 (Código de Processo Civil), tratam-se de duas leis válidas e em vigor, de maneira que não se pode desprezar a vigência de uma delas sob o simples elemento temporal.

²⁷¹ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista Brasileira de Direito Imobiliário**. vol. 81/2016. jul-dez/2016. p. 155-184.

²⁷² BRASIL, Código Civil, artigo 792, [n.p].

Ademais, e sobre este assunto, entendimento contrário tenderia a abolir do ordenamento jurídico o instituto da fraude à execução

Terceiro ponto reside essencialmente no que diz respeito à análise de elementos do negócio que são indicativos de uma aquisição insegura, tais como preço vil, relações de parentesco, nas quais é presumível a ciência acerca das dificuldades financeiras do alienante, não transferência imediata da posse direta ao comprador, dificuldades financeiras notórias do alienante, ou quaisquer outras circunstâncias notórias ou que deveriam ser de conhecimento das partes e que possam recair sobre aquele determinado negócio ou sobre as pessoas nele envolvidas.

Quarto ponto que merece referência está no fato de que a própria Lei nº 14.382/2022 excepciona algumas situações as quais poderão, sim, serem opostas ao adquirente, ainda que não constem da matrícula, tais quais (i) o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 e (ii) as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. A nova lei não eliminou a possibilidade de eficácia de certos negócios praticados pelo falido em relação à massa falida.

Disto decorre que o ônus de diligência prévia do adquirente deverá abranger a busca por informações sobre a existência de sinais indicativos de dificuldades financeiras significativas ou de falência em curso, assim como acerca de modos de aquisição e extinção da propriedade, especialmente sobre questões como usucapião, desapropriações, além de outros ônus que possam recair sobre o imóvel, os quais, ainda que não levem à quebra da higidez jurídica da compra e venda, podem levar a um comprometimento financeiro da operação. O tombamento e o procedimento administrativo para aplicação de IPTU progressivo são exemplos disto.

Quinto ponto a ser destacado é a abrangência das certidões forenses mencionadas na Lei nº 14.382/2022, isto é, são certidões de qual localidade: da comarca do imóvel ou da comarca de domicílio dos vendedores? E, no caso de vendedores, que sabidamente possuem mais de um domicílio (o que é muito comum na atual realidade considerando-se a realização de *home office*, por exemplo): domicílio pessoal e profissional? E quando se tratar de pessoa física que é microempreendedor individual (MEI), cuja atividade se concentra em outro local, que não o do imóvel, haja vista que na MEI o titular responde diretamente com seu patrimônio? E quando se tratar de pessoa jurídica com atuação em todo território nacional? As certidões são da esfera cível, trabalhista, federal, ou todas elas? A lei não esclarece estas e outras dúvidas que possam surgir.

Sexto ponto de análise reside nos atos de protesto previstos na Lei n° 9.492/1997. A Lei n° 14.382/2022, ao não exigir a necessidade da apresentação de certidão que envolve os cartórios de protesto, em certa medida, retira parte da força que tal instituto possui.

Ora, dispõe o artigo primeiro da Lei n° 9.492/1997 que o “protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida²⁷³”. Assim, sendo o protesto um ato formal passível de provar um inadimplemento que pode vir a comprometer o patrimônio de um indivíduo, não é razoável o desprezo à necessidade de sua verificação por aquele que busca adquirir um imóvel. A lei, sob o pretexto de facilitar o tráfego da propriedade imobiliária acaba, de modo inverso, retirando relativamente a força dos atos de cobrança extrajudiciais.²⁷⁴

Outrossim, e neste contexto, o Brasil está expandindo sensivelmente as atividades desenvolvidas pelas serventias notariais e de registro, e experimenta crescente movimento de desjudicialização. Isso posto, o fato do enraizamento do ônus de diligência do adquirente e a caracterização de sua boa-fé estarem relacionados unicamente à obtenção de certidões forenses, as quais sequer tiveram sua abrangência determinada, conforme consta da nova legislação, vai na contramão desse importante movimento.²⁷⁵

Sétimo ponto a ser mencionado reside na própria razão de existir do ônus de diligência, qual seja, a tutela de um interesse próprio. A diligência, na compra e venda imobiliária, deve ser compreendida como o ônus possibilitado ao adquirente para que, à luz dos mecanismos de publicidade existentes no ordenamento jurídico brasileiro, faça buscas e obtenha informações suficientemente robustas para se colocar em uma posição jurídica privilegiada, isto é, em uma

²⁷³ BRASIL. Lei n° 9.492, de 10 de setembro de 1997, artigo 1°, [n.p].

²⁷⁴ Sobre esta importância publicitária e de tutela do crédito que os Tabelionatos de Protesto possuem, o artigo 27, *caput*, da Lei n° 9.492/1997, dispõe que “O Tabelião de Protesto expedirá as certidões solicitadas dentro de cinco dias úteis, no máximo, que abrangerão o período mínimo dos cinco anos anteriores, contados da data do pedido, salvo quando se referir a protesto específico”. No mesmo sentido, dispõe o artigo 31 da mesma lei: “Poderão ser fornecidas certidões de protestos, não cancelados, a quaisquer interessados, desde que requeridas por escrito” (BRASIL. Lei n° 9.492, de 10 de setembro de 1997, [n.p]).

²⁷⁵ Neste sentido, durante o Seminário Nacional da Desjudicialização, 24/10/2017, o juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Márcio Evangelista, assim se manifestou: “O Judiciário tentou atender a esta demanda criando novas portas. Entretanto, estas novas portas não estão entregando o resultado esperado. Por isso, devemos repensar o Judiciário e deixar a cargo do juiz somente o que for necessário. A velocidade do serviço delegado é maior do que o Judiciário. O Serviço público delegado é uma atividade privada, ou seja, não precisa de concurso, licitação. A segurança está nos profissionais capacitados nos cartórios, que estão em constante aperfeiçoamento. Em termos de economia aos cofres públicos, na última década foram R\$ 3,5 bilhões. E o controle se apresenta por meio dos provimentos, corregedorias locais e nacional” Muitas vezes não há juiz no município, e a mediação e conciliação podem e devem ser feitas por notários e registradores. Devemos pensar no futuro, pois a desjudicialização é um caminho que não tem mais volta.” Corregedoria Nacional de Justiça. A desjudicialização é um caminho sem volta, diz juiz da Corregedoria Nacional. <https://www.cnj.jus.br/a-desjudicializacao-e-um-caminho-sem-volta-diz-juiz-da-corregedoria-nacional/>, acesso em 15 de outubro de 2023.

posição jurídica em que a compra e venda a ser realizada será hígida e consideravelmente robusta.

Consequência disso é, portanto, que, na ocorrência de fatores supervenientes eventualmente prejudiciais aos interesses deste novo adquirente, estará ele numa posição jurídica de tamanho tão privilegiado que o negócio jurídico firmado possivelmente manter-se-á incólume. Quanto maior a diligência, mais juridicamente segura será a aquisição feita.

Oitavo e último ponto a ser destacado reside no fato de que a própria legislação (art. 54 §1º da Lei nº 13.097/2015, já alterado pela Lei nº 14.382/2022) prevê exceções à chamada concentração dos atos na matrícula. Ora, se a própria legislação, que traria a robustez e esculpiria a ideia de fé pública registral na realidade brasileira, possui exceções, não se pode admitir, em raciocínio coerente, que o princípio da fé-pública registral está absolutamente presente e pleno no país. Francisco Eduardo Loureiro²⁷⁶, neste sentido, diz que “a própria lei contém exceções à regra de concentração de atos na matrícula, mencionando situações que poderão ser opostas ao adquirente independentemente de constarem do registro de imóveis”.

Também, em comentário sobre a questão, ainda que em posicionamento tendente à defesa da inoponibilidade absoluta das situações que não constam do registro, Leonardo Brandelli²⁷⁷ aponta que a parte final do §2º do artigo 54 da Lei nº 13.097, já com as alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022, parece romper com a fé pública registral, admitindo a oponibilidade de situações que se encontram à margem do sistema registral formal, justamente diante das exceções constantes da própria legislação.

Desta feita, a diligência prévia, na compra e venda imobiliária, como ônus, se exercido, corporifica a existência da boa-fé subjetiva (e também em sua vertente objetiva, se analisada sob o aspecto da adoção de comportamentos proativos e probos) por parte daquele que a realiza no ato de aquisição de determinado bem imóvel. Desta maneira, o agente se coloca em uma redoma em que elementos de turbação posterior possivelmente não o atingirão, deixando-o protegido. Em raciocínio contrário, o seu descumprimento o torna desprotegido.

Sobre esta necessidade de comportamentos proativos adaptáveis diante da situação concreta, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo²⁷⁸ modulou o grau de diligência

²⁷⁶ ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar, *op. cit.* p. 518-519.

²⁷⁷ CASSETARI; BRANDELLI, *op. cit.*, p. 221. Defende o autor que “a eventual desconformidade da publicidade com a realidade jurídica gera uma aparência jurídica (irreal, juridicamente falando), que será protegida pelo ordenamento jurídico em razão da publicidade, diante da necessidade de tutela do aspecto dinâmico dos direitos subjetivos”.

²⁷⁸ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da Apelação Cível nº 1006844-42.2020.8.26.0003, de Relatoria do Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan, em julgamento datado de 27 de janeiro de 2021.

necessário a ser adotado pelo adquirente diante de peculiaridades do caso, de maneira que entendeu a Corte pela necessidade do ônus de diligência ser estendido para além da figura dos vendedores imediatos:

EMBARGOS DE TERCEIRO - Imóvel penhorado em execução de título judicial - Alegação de aquisição de boa-fé - Sentença de improcedência - Apelo da embargante - Venda anterior reconhecida como em fraude à execução - Ausência de prova da obtenção pela embargante compradora de certidões forenses da pessoa em nome de quem o imóvel se encontrava registrado - Peculiaridades da situação que exigiam a adoção de cuidado na celebração da operação de compra e venda - Conduta negligente da compradora - Providências acautelatórias atinentes ao negócio celebrado não adotadas - Boa-fé não verificada - Sentença mantida - Apelação desprovida. (...) As peculiares circunstâncias mediante as quais ocorreu a relação triangular entre a apelante, o executado Paulo César Panelli e seu irmão e cunhada Rubens Panelli Júnior e Cristina Roxana Mammolino Panelli, exigiam que a primeira, na qualidade de compradora do imóvel, adotasse a cautela de investigar a situação forense não somente dos vendedores imediatos, Rubens Panelli Júnior e Cristina Roxana Mammolino Panelli, mas também de Paulo César Panelli, considerando que no momento em que foram lavradas as escrituras de venda e compra em 15 de abril de 2019 era em nome dele, o executado Paulo César Panelli, que o apartamento e a vaga de garagem se encontravam registrados (matrículas de fls. 62/64 e 65/67). Não foi essa, porém, a postura adotada.

Não se nega que a Lei n.º. 14.382/2022 buscou trazer elementos objetivos e especialmente caracterizadores deste dever (em verdade, ônus) de cautela, porém, não se pode desprezar toda a lógica jurídica que está exteriorizada na lei, retirando-a da interferência de todos os institutos jurídicos que permeiam o tema. Assim, não há uma negativa de que deve existir, e de que efetivamente exista, a tutela do terceiro que confia na aparência dada pelo registro, caso esta não corresponda à realidade, tal qual aponta Carlos Almeida²⁷⁹. Por sua vez, tal tutela deve ser permeada, e deve ser entendida, como parte integrante de todo um conjunto de comportamentos que devem ser adotados pelo adquirente, a fim de cumprir efetivamente o seu ônus de diligência prévia.

Francisco Eduardo Loureiro²⁸⁰ aponta que o objetivo da Lei n.º 14.382/2022 foi estabelecer quais são os padrões de conduta, isto é, quais são os comportamentos indicativos da boa-fé subjetiva, ou, caso descumpridos estes comportamentos, indicativos da má-fé na compra e venda. Assim, na medida em que são comportamentos indicativos, não se pode afirmar que o cumprimento exclusivamente das disposições constantes da nova lei configuram, *per si*, o correto atendimento ao ônus prévio de diligência.

O conceito de diligência está associado a um dever de prudência que o agente deve ter ao realizar atos da vida civil, que reflete, conforme menciona Stefano Rodotà²⁸¹, o conjunto de

²⁷⁹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *op. cit.* p. 278.

²⁸⁰ ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar, *op. cit.* p. 518.

²⁸¹ RODOTÀ, Stefano. Diligenza: diritto civile. **Enciclopedia del Diritto**. Milano: Giuffrè, 1964. p. 540.

cautelas e cuidados devidos nas relações jurídicas, devendo ser proporcional à natureza do negócio. Destarte, quer seja por força contratual, ou por imperativo legal, deve o agente adotar cautelas, cuidado e zelo em seus atos, a fim de que os resultados de suas atitudes sejam sempre os esperados e pretendidos pelas partes com que se relaciona.

A diligência está associada a um padrão de conduta, ou seja, ao comportamento que se deve esperar de determinado indivíduo no exercício de suas atividades civis. Logo, certas obrigações reclamam, mediante apreciação *in concreto*, qual são as condições pessoais do indivíduo que está a realizar o negócio de compra e venda imobiliária, as condições especiais com quem ele está contratando, assim como as peculiaridades do objeto sobre o qual recai o negócio.

Portanto, a natureza dos atos que devem ser praticados e a assunção de determinadas obrigações exigem do indivíduo comportamento mais atento e cuidadoso a ser apreciado concretamente. Daí porque a Lei nº 14.382/2022, ao alterar o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, estabeleceu padrões mínimos de diligência aplicáveis, e não um padrão taxativo e exauriente. Caso assim não fosse, para além dos pontos já mencionados, estar-se-ia exigindo padrões de conduta idênticos de pessoas diferentes: a diligência da pessoa física que adquire um imóvel teria a mesma extensão e completude que a de uma empresa (incorporadora ou loteadora, por exemplo), cuja razão de existir é o desenvolvimento de negócios imobiliários. A diligência representa um *standard* de conduta no cumprimento das obrigações à luz da situação concreta.²⁸²

Neste contexto, o mencionado ônus da autoinformação ganha relevo pois, quanto maior o grau de especialização do adquirente imobiliário, mais será alargada a sua capacidade de obtenção de informações, visto que terá ele maior *know-how* para conhecer e buscar informações, *per si*, sobre situações que podem impactar jurídica e economicamente na segurança da compra e venda imobiliária a ser feita.

Entende-se não ser possível o estabelecimento de um rol específico de documentos a serem obtidos pelo comprador, a fim de que seja configurado o atendimento ao ônus prévia de diligência, justamente pelo fato de existirem peculiaridades que envolvem cada situação e negócio a ser desenvolvido.

De toda sorte, com a ênfase necessária de que devem ser ressaltadas sempre as peculiaridades de cada negócio, como forma de trazer certos parâmetros objetivos, entende-se

como devida a obtenção dos seguintes documentos no âmbito do atendimento do ônus de diligência por parte do adquirente na venda e compra imobiliária, cuja análise segue abaixo segregada em (a) informações essenciais quanto à figura do vendedor pessoa física; (b) informações essenciais quanto a figura do vendedor pessoa jurídica; (c) informações essenciais sobre o imóvel:

a) Da diligência que envolve o vendedor pessoa física, cuja obtenção também é aplicável aos sócios, em caso do vendedor ser pessoa jurídica:

- (i) Certidão de nascimento atualizada, a fim de ser constatado o estado civil dos envolvidos;
- (ii) Certidão relativa à junta comercial do estado de residência dos vendedores, a fim de constatar existência ou não de participação societária em alguma pessoa jurídica;
- (iii) Certidões relativas aos distribuidores cíveis, família, executivos fiscais, falência, concordata e recuperação judicial do local do imóvel, do local de residência dos proprietários e do local em que estes exercem atividade laboral;
- (iv) Certidões relativas aos distribuidores criminais;
- (v) Certidões Relativas às Justiças Federal e do Trabalho do local do imóvel, do local de residência dos proprietários e do local em que estes exercem atividade laboral;
- (vi) Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- (vii) Certidões negativa de protesto do local do imóvel, do local de residência dos proprietários e do local em que estes exercem atividade laboral;
- (viii) Certidões negativas relativas à Fazenda Municipal, Estadual e Federal do local do imóvel, da sede e do domicílio fiscal da pessoa jurídica.

b) Da diligência que envolve vendedor pessoa jurídica:

- (i) Certidão relativa ao contrato social / estatuto social atualizada, a fim de serem constatados os sócios e os representantes legais;
- (ii) Certidões relativas aos distribuidores cíveis, família, executivos fiscais, falência, concordata e recuperação judicial do local do imóvel, da sede e do domicílio fiscal da pessoa jurídica;
- (iii) Certidões relativas às Justiças Federal e do Trabalho do local do imóvel, da sede e do domicílio fiscal da pessoa jurídica;
- (iv) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e de regularidade perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS);
- (v) Certidões relativas aos distribuidores criminais;
- (vi) Certidões negativas de protesto do local do imóvel, da sede e do domicílio fiscal da pessoa jurídica;

(vii) Certidões negativas relativas à Fazenda Municipal, Estadual e Federal do local do imóvel, da sede e do domicílio fiscal da pessoa jurídica;

c) Da diligência que envolve o imóvel:

(i) Certidão de vintenária matrícula atualizada e certidão de ônus;

(ii) Espelho do IPTU e certidão relativa ao recolhimento dos valores a título de IPTU, em caso de imóvel urbano. No caso de imóvel rural, espelho do ITR e certidão relativa ao recolhimento dos valores a este título;

(iii) Certidão negativas de débitos imobiliários relativos ao município em que o imóvel está localizado

(iv) Certidão relativa ao recolhimento de cotas condominiais / taxas associativas assinada por pessoa competente;

(v) Se o imóvel se localiza em condomínio edilício, recomenda-se a obtenção de cópia da convenção condominial e regimento interno. Caso o imóvel se localize em loteamento, recomenda-se a obtenção de documentos relativos ao estatuto da associação local;

(vi) Certidões negativas de auto de infração ambiental;

(vii) Verificação da regularidade do imóvel junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com o correto Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);

(viii) Certidões de desapropriação;

(ix) Certidão negativa de tombamento ou acerca da existência de projeto ou processo de tombamento envolvendo o Imóvel, expedida pelos seguintes órgãos municipal, estadual e federal (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN);

(x) Verificação da regularidade de eventuais construções existente no local;

(xi) Verificação de vedações urbanísticas ao direito de construir.

Certamente, é o caso concreto e as características particulares do negócio a ser firmado e das pessoas nele envolvidas que permitirão uma análise efetiva da extensão do ônus de autoinformação existente e que, conseqüentemente, indicarão a extensão do ônus de diligência a ser respeitado pelo adquirente. Além disso, em harmonia com aquilo que já foi analisado, à luz do resultado da análise dos documentos obtidos, poderá nascer o dever de informar para ser informado.

Sobre este ponto, inclusive, vale ser feita referência a julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual o nível de diligência exigido é moldado em face da especialidade da parte envolvida²⁸³:

Trata-se de interpretação que honra a função social dos contratos e coíbe condutas violadoras da boa-fé objetiva. Com efeito, houve verdadeira desídia das rés ao não efetuarem a substituição do imóvel objeto da alienação fiduciária. A cedente-ré celebrou um contrato de mútuo com a instituição financeira apelante um dia antes de celebrar o contrato de cessão com os autores, fato que viola totalmente a boa-fé objetiva. A instituição financeira enquanto agente econômico deve pautar sua conduta em diligência acima da média, o que não ocorreu, pois registrou alienação fiduciária envolvendo imóvel que fora objeto de cessão anteriormente ao registro. Ambas as partes do polo passivo desrespeitaram a função social do contrato (que, aqui, prevalece em favor dos autores, meros consumidores em relação à cedente-ré) e a boa-fé objetiva, por falta do dever de cooperação (como salientado pela D. Magistrada a quo) e de informação (a cedente-ré tinha o dever de informar à instituição financeira a cessão dos direitos sobre o imóvel). Aliás, não dá para aplicar a tese de “terceiro de boa-fé” à instituição financeira. Seu status de agente ativo no mercado impõe uma análise *cum grano salis* do argumento. Nesse sentido, não dá para acatar sua tese, na medida em que seu dever de diligência (*due diligence*) em relação aos negócios jurídicos nos quais participa é acima da média. Diante disso, não vislumbro sua condição de terceiro de boa-fé pelo contrário, os autores devem gozar dessa condição.”

A leitura do julgado acima permite concluir que o Tribunal Paulista modula o padrão de diligência, ao exigir um comportamento mais minucioso e criterioso quando da análise das condições do negócio a ser firmado, justamente considerando a especialidade e o grau de profissionalismo da parte envolvida – no caso, uma instituição financeira. Quanto maior o nível de especialidade e profissionalismo, mais será “aumentado o sarrafo”, conforme jargão popular.

Desta forma, a Lei n° 14.382/2022, ao alterar a Lei n° 13.097/2015 e a Lei n° 7.433/1985, positivou um *standard* de conduta mínima indicativa de um correto atendimento ao ônus prévio de diligência do adquirente, na compra e venda imobiliária, apto a ser caracterizador da existência de uma boa-fé subjetiva em seu favor. Conforme aponta Francisco Eduardo Loureiro²⁸⁴, a lei normatizou as cautelas mínimas que deve adotar o terceiro adquirente de bem imóvel, sem as quais sua presunção de boa-fé subjetiva é destruída. Desta feita, segundo o autor, a lei criou somente a presunção relativa de boa-fé subjetiva do adquirente, e assegura

²⁸³ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível n° 1087692-21.2017.8.26.0100, de Relatoria da Desembargadora Maria Lúcia Pizotti, em julgamento datado de 03 de abril de 2019, no qual é abordada a mudança no parâmetro de diligência à luz do nível de qualificação daquele que assume a conduta de fazê-la.

No mesmo sentido: STJ, EDcl no AREsp 2388279, Relator Ministro Francisco Falcão, 09 de outubro de 2023; STJ, AREsp 2349770, Relator Ministro Moura Ribeiro, 07 de agosto de 2023; TJSP, Apelação Cível n° 1124682-11.2017.8.26.0100, 02ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relator Desembargador Ricardo Negão, 09 de março de 2023; TJSP Apelação Cível n° 1008720-17.2020.8.26.0008, 01ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Relatora Desembargadora Jane Franco Martins, 08 de fevereiro de 2023.

²⁸⁴ LOUREIRO, Francisco EDUARDO, *in*: ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar, *op. cit.* p. 523.

a preservação do negócio aquisitivo até que tal presunção seja destruída, sendo oponíveis situações não constantes do registro (como nos casos de fraude contra credores, por exemplo).

É somente o caso concreto que, integrando às disposições constantes das leis anteriormente analisadas, permitirá concluir qual a diligência será aplicável ao comprador nas operações de compra e venda imobiliária.

Desta forma, o que se defende é que é a diligência do comprador, na venda e compra imobiliária, que possibilita que a presunção *iuris tantum*, que emana do registro, passe a ser, em relação a ele, comprador, muito próxima de uma presunção *iure et de iure*, de modo que é o comportamento singular do comprador, calcado em elementos de diligência aplicáveis à sua realidade e à realidade do negócio por ele feito, que irá potencializar o assento registral, a fim de torná-lo, em seu favor, robusto e dificilmente maculado.

Neste sentido, inclusive, Alexandre Junqueira Gomide²⁸⁵ pontua que a boa-fé do adquirente reside justamente no fato deste ter sido diligente, isto é, pode ser rotulado como adquirente de boa-fé o *diligente*, ou seja, aquele que tomou as medidas cabíveis antes de adquirir seu imóvel, não podendo haver benefício próprio em decorrência de comportamentos negligentes. Alípio Silveira²⁸⁶, no mesmo sentido, pontua que a diligência seria, inclusive, elemento de boa-fé, de maneira que “onde não há diligência não há boa-fé”.

O ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária é, portanto, a mola propulsora que, uma vez atendido, potencializa a certeza e a integralidade do registro imobiliário, tornando-o quase que imaculado em face daquele que o atendeu; daí porque é a diligência do comprador um ônus que, por assim o ser, colocará o adquirente que o cumpre em uma posição de privilégio tamanha, que o registro terá presunção quase que absoluta de veracidade em seu favor.

²⁸⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. A proteção do terceiro adquirente na fraude de execução e a edição da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. **Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo**. v. 25/2010. jan-jun/2010. p. 11-41.

²⁸⁶ SILVEIRA, Alípio. **A boa-fé no direito civil**. São Paulo, 1972. p. 8.

CONCLUSÃO

O registro imobiliário é o meio juridicamente seguro que permite a constituição e publicidade dos fatos jurídicos que, de algum modo, influem sobre os direitos reais, uma vez que os direitos em si considerados são realidades cuja existência, na esmagadora maioria dos casos, pressupõe o próprio registro.

Estabelecidas e definidas as bases gerais nas quais se estrutura a atividade registral imobiliária, a fim de conferir uma visão mais completa e sólida quanto à tutela da propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, analisou-se a estrutura de funcionamento do Registro de Imóveis no país, oportunidade na qual pôde ser verificada a importância dos princípios da legalidade, especialidade objetiva e subjetiva, continuidade, unitariedade da matrícula, e, por fim, foi possível aferir os requisitos e características essenciais da matrícula imobiliária, cuja natureza jurídica é a de um ato de registro, em sentido abrangente, que origina e dá individualidade a determinado bem imóvel no país.

Neste contexto, mereceu destaque o ato de qualificação registral, por meio do qual o registrador imobiliário faz uma análise exauriente do título protocolizado e verifica se houve o preenchimento dos requisitos legais obrigatórios, para que tal documento possa ingressar no registro imobiliário e gozar dos efeitos previstos no ordenamento jurídico.

Em seguida, verificados os aspectos estruturantes da venda e compra imobiliária, quais sejam, a (i) coisa, (ii) o preço e (iii) o consenso, conforme inteligência extraída do artigo 482 do Código Civil, passou-se a uma análise exauriente acerca da natureza jurídica da diligência, qual seja, de ônus.

A ideia de ônus está ligada, a um imperativo do próprio interesse, isto é, relaciona-se à necessidade de adoção de determinado comportamento, para que se evite a ocorrência de situação desfavorável ao interesse daquele que o faz.

Desta forma, o ônus deve ser descrito como um mecanismo por meio do qual o ordenamento jurídico indica um determinado comportamento que deverá ser adotado pelo indivíduo, se não pretender ele mesmo arcar com consequências que lhe serão prejudiciais, o que possibilita que aquele que o exerça alcance determinada posição de vantagem relativa à aquisição de um direito ou à sua conservação.

Assim, a diligência prévia, na compra e venda imobiliária, como ônus, se exercido, corporifica a existência da boa-fé subjetiva por parte daquele que adquire determinado bem imóvel, colocando-o em uma redoma em que elementos de turbação posterior dificilmente o atingirão, deixando-o protegido.

Sob a perspectiva do Direito Civil obrigacional, o conceito de diligência está associado a um dever de prudência que o agente deve ter ao realizar atos da vida civil, de maneira que, seja por força contratual, ou por imperativo legal, deve o agente adotar cautelas, cuidado e zelo em seus atos, a fim de que os resultados de suas atitudes sejam sempre os esperados e pretendidos pelas partes com que se relaciona.

Nesse diapasão, portanto, mostrou-se imperiosa a busca por qual deve ser o critério adotado pelo indivíduo, a fim de que seja verificada ou não a adoção da prudência necessária apta a transformar-se em obediência ao ônus de diligência.

A diligência está associada a um padrão de conduta, isto é, ao comportamento que se deve esperar de determinado indivíduo no exercício de suas atividades civis, de maneira a gerar uma justa expectativa das partes contratantes acerca disto. Verificou-se, também, a superação da ideia na utilização da expressão *bonus pater familias*, sendo a expressão mais crível *pessoa razoável*, *pessoa média* ou *pessoa razoável*.

Nesse contexto, portanto, em que foram abordados padrões de conduta – tal qual o ônus de diligência – na esfera obrigacional, foram analisados aspectos reativos, a boa-fé objetiva, subjetiva e o chamado dever de informação.

Sem o objetivo de esgotar o tópico acerca da boa-fé, haja vista sua vastidão, por meio de breve apanhado, foi possível chegar-se à conclusão de que a boa-fé objetiva corresponde à busca pela adoção de comportamentos diligentes, tendo em vista o agir correto, de maneira a possuir três funções: (i) função hermenêutica; (ii) corretiva; e (iii) integradora. Quanto à boa-fé subjetiva, esta se relaciona a um estado do sujeito, e tem sua vertente psicológica na medida em que somente estaria de boa-fé subjetiva, necessariamente, quem desconhecesse certo fato ou estado de coisas ou, em um sentido ético, de maneira que só estaria de boa-fé quem estivesse num estado de desconhecimento não culposos.

O dever de informação deve ser compreendido como a necessidade de se informar à parte contrária os fatos e elementos que possam influenciar na sua manifestação de vontade. Tal dever se prolonga no tempo a partir do momento pelo qual a obrigação encontra-se devidamente constituída. Disto, então, nasce a necessidade de que haja a correta compreensão da incidência do dever de informar, do ônus de se informar, e sobre o dever de informar para ser informado.

A regra geral nas relações obrigacionais é a do ônus de se informar, e este consiste na busca por contra própria de determinadas informações necessárias ao perfeito entendimento acerca da relação obrigacional a ser realizada, de maneira que aquele que não se informa deve suportar o risco da sua própria ignorância. Será tido, portanto, como negligente. Desta forma,

este ônus reside na busca pela parte contratante de informações e circunstâncias úteis sobre o objeto da obrigação e a forma de seu cumprimento.

Na venda e compra imobiliária, portanto, compete ao adquirente buscar se cercar de todas as informações que a lei considera importantes para a realização do negócio, assim como acerca das informações que, a seu juízo, são relevantes para que a manifestação de vontade empregada seja feita de forma consciente.

O atendimento ao ônus de autoinformação afasta que o contratante tenha contra si a imputação de que foi negligente quando do firmamento do vínculo obrigacional, além do fato de que as chances de ser surpreendido em relação a algum erro escusável ficam remotas, de modo que, em caso de erro, possivelmente tratar-se-á de erro absolutamente perdoável.

Depois, esgotado, portanto, o ônus de autoinformação, nasce o dever de informação, uma vez que não se mostraria razoável impor um dever de informação a determinado contratante acerca de fatos e circunstâncias que a contraparte, atendidos critérios de cautela mínima e prudência esperadas, pudesse obter.

A análise feita levou ao entendimento de que não há como serem estabelecidas regras gerais aplicáveis a todo e qualquer tipo de negócio, de maneira que o que se buscou, então, é serem estabelecidas premissas norteadoras, as quais poderão elucidar e conferir o melhor entendimento jurídico a cada situação quando se trata de dever de informar, especificamente quanto à diligência na compra e venda imobiliária.

Neste ponto, dada a linha tênue que separa o ônus de autoinformação e o dever de informar, defendeu-se que, à luz do artigo 113 do Código Civil, poderão as partes modular os níveis de informação, tipos, e a extensão da busca e fornecimento de informação a qual cada uma das partes está submetida.

Desta feita, em se tratando de atendimento da diligência esperada, sabendo o devedor da informação que tal padrão comportamental foi atendido, deverá ele, em decorrência da boa-fé, suprir esta deficiência na informação colhida, desde que saiba e tenha noção da importância da informação faltante a ser por ele fornecida. O dever de informar requer o preenchimento do ônus de autoinformação e a ciência acerca de uma assimetria informacional decorrente da disparidade da capacidade de autoinformação.

A relação entre autoinformação e dever de informar está inserida em um contexto de resguardo de expectativas legítimas que as partes possuem em determinada relação contratual, por meio de um genérico dever de lealdade.

Situação que mereceu destaque recaiu sobre o dever de informar para ser informado. Tal hipótese existe quando determinado indivíduo, em cumprimento ao ônus de se informar,

descobre determinado fato ou situação jurídica que julga ser substancial para que a sua manifestação de vontade seja plena. Desta feita, do ônus de se informar, nasce o dever de informar a parte contrária sobre o quanto descoberto, a fim de que esta lhe forneça os devidos esclarecimentos, já que, por ser informação obtida por meio de diligência esperada, a parte devedora da informação não teria tal dever antes de ser acionada pela credora.

A compreensão da diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, passou, conjugados os elementos de direito obrigacional vistos acima, também, pela análise da publicidade imobiliária.

A oponibilidade em caráter *erga omnes* e os efeitos constitutivo e declaratório que a publicidade registral imobiliária possui levam, no contexto de análise da diligência prévia do comprador, na venda e compra de imóveis, a necessidade de estudo acerca do que seria a aparência jurídica gerada pela certidão de matrícula imobiliária, o que é a confiança em termos jurídicos, e como estes conceitos dialogam com a ideia de fé pública registral.

Ainda, estes elementos de aparência e confiança devem ser cotejados com a natureza jurídica das serventias extrajudiciais, a fim de que seja possível compreender a relação entre o ônus de diligência e as informações publicizadas via registro imobiliário.

A conjugação destes elementos indicou, conclusivamente, o caminho de que a diligência prévia do comprador, nas operações de venda e compra de imóveis, não pode se restringir à publicidade registral, porém passa, necessariamente, por ela.

Quando houver a publicidade de determinada situação jurídica, a sua oponibilidade perante terceiros gera um panorama legal e fático de que todo aquele que buscar informação sobre determinado imóvel terá seu acesso permitido. A diligência prévia do comprador na realização de uma operação de venda e compra imobiliária requer, outrossim, a certeza de que a informação extraída do registro imobiliário percorreu um trajeto de cognição (qualificação registral) que permite concluir que a publicidade existente é confiável e juridicamente segura.

A despeito deste panorama jurídico-registral existente, a diligência do comprador, na venda e compra imobiliária, não pode se restringir unicamente à publicidade registral. A fé pública registral é um dos (fortes) elementos que possibilitam colocar o comprador na posição de adquirente de boa-fé. Por sua vez, a realidade jurídica existente implica o cumprimento de outras providências pelo comprador, a fim de atingir a completude do ônus de diligência que possui, e que, se cumprido de forma exauriente, o colocará em posição de vantagem e de prestígio, caso seja confrontada.

Em coerência com o que foi sustentado acima, o ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, passa diretamente pelo correto e esgotado aproveitamento da

publicidade imobiliária como medida inaugural de extensão do ônus de se informar (autoinformar-se).

Neste contexto, apurou-se que a importância da qualidade da informação é possível e que seja continuada a análise dos efeitos da publicidade registral imobiliária de forma mais específica. Adentrando-se nos efeitos específicos da publicidade registral imobiliária, destaca-se a sua oponibilidade *erga omnes*.

Neste caminho, pode ser dito que um *standard* do registro imobiliário, no que diz respeito à publicidade, é o de colocar à disposição de todos o conhecimento acerca da realidade de determinado bem imóvel e dos direitos nele incidentes, cuja amplitude do conhecimento atingirá a todos de forma indeterminada, interessados ou não no ato registrado.

Desta maneira, na esfera do ônus de diligência prévia do adquirente, a publicidade registral busca eliminar assimetrias informacionais, para garantir maior certeza e agilidade na obtenção de informações quando da realização de uma operação de compra e venda.

A análise até então feita convergiu para que fosse criado o alicerce autorizador da análise da aparência jurídica que decorre das informações publicizadas no registro imobiliário, sua proteção, e sua relação com o ônus de diligência ora analisado.

Desta forma, ao se adotar posicionamento de que a diligência representa um *standard* de conduta no cumprimento das obrigações assumidas por determinado indivíduo, a análise de quais são os efeitos da publicidade registral imobiliária, e de sua extensão, ajudaram na compreensão de qual a medida necessária ao correto atendimento ao ônus da diligência prévia do comprador na compra e venda imobiliária.

Aglutinando-se aparência, sua tutela, confiança, e a natureza jurídica da atividade registral imobiliária, foi possível chegar-se ao entendimento de que as informações constantes da matrícula imobiliária, possuidoras de caráter público, são a exteriorização de uma manifestação jurídica do Estado geradora de uma aparência jurídica apta a ser passível de confiança.

Desta feita, em prosseguimento, a proteção conferida pelo ordenamento jurídico à aparência procura, objetivamente, verificar se a aparência existente seria merecedora de tutela à luz do padrão de diligência do indivíduo razoável, isto é, é constatado se a aparência de validade apresentada pelo ato seria bastante para que uma pessoa, adotando a diligência mínima que se lhe exige, nela confiasse.

Assim, foi enfrentado dilema acerca do fato de ser ou não a confiança gerada em decorrência da obtenção de uma certidão de matrícula atualizada (confiança decorrente de um padrão de boa-fé objetiva inicialmente verificado na aparência gerada pela matrícula

imobiliária) o grau de conduta apto para receber uma tutela jurídica qualificadora do atendimento do ônus de diligência prévio, pelo comprador, na compra e venda imobiliária. Ou, de outra senda, se a confiança exclusiva em tal certidão de matrícula, em verdade, configura um desrespeito aos deveres de cuidado e, portanto, se merece um menor grau de proteção jurídica.

Analisada a ideia de fé pública registral e cotejada com a presunção relativa de veracidade que os registros públicos possuem no Brasil, verificou-se que a realidade e os pressupostos de existência de uma fé pública registral plena dependem da conjugação de elementos de diligência para serem aplicáveis à realidade jurídica brasileira, ainda que existam elementos jurídicos que tornem o sistema registral robusto e com grau de certeza relevante.

Neste sentido, ainda que seja possível extrair conteúdo detentor de fé pública por meio das informações publicizadas via registro de imóveis, não é possível ser admitida a existência da fé pública registral tal qual preconizada como a qualificadora de uma prevalência absoluta daquilo que se encontra registrado (presunção *iure et de iure*), em face da realidade não registrada.

Desta forma, o comprador, na compra e venda imobiliária, deve trazer para baixo do manto de seu comportamento atitudes que demonstrem um agir diligente, o qual tem no registro imobiliário a sua figura central e estruturante, mas não exauriente.

O ordenamento jurídico brasileiro não agasalhou a presunção absoluta de veracidade do registro (fé pública registral), de maneira que esta é relativa. Em verdade, na realidade brasileira, são preenchidos os requisitos configuradores da existência de uma fé pública que confirmam a presunção legal de veracidade do registro, fazendo, então, inverter o ônus da prova: quem tem o registro a seu favor não precisaria de mais elementos para provar o direito a ele correspondente. Todavia, tal dinâmica não torna (o registro) absoluto e não suscetível de prova em contrário.

A conclusão a que se chega reflete-se no sentido de que é comportamento diligente que promove o diálogo entre esta presunção relativa de veracidade que o registro imobiliário possui com a aplicação quase plena da boa-fé registral.

O ordenamento jurídico não pode ser analisado de forma fracionada, isto é, as situações nem sempre são passíveis de encaixotamento e separação em gavetas incomunicáveis. O que se quer dizer com isso é que, ainda que seja o registro imobiliário a instituição responsável pela tutela da propriedade imobiliária e dos atos que nela repercutem, existem situações que, mesmo não levadas a registro, podem interferir na certeza da informação registrada.

Desta forma, a conduta do comprador, no que diz respeito à segurança das informações registradas, deve ser integrada por um comportamento diligente que esteja em harmonia com a extensão do seu ônus de autoinformação. Isto quer dizer que não se mostraria juridicamente plausível e razoável que informações públicas que possam refletir na propriedade tabular e na segurança do negócio a ser feito fiquem à margem de qualquer consideração, valoração e oponibilidade jurídica, tão somente pelo fato de não constarem do assento registral.

Ainda, a diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, não deve ser analisada somente sob o aspecto da higidez do direito de propriedade, mas sim sobre a viabilidade jurídico-econômica do negócio.

O comprador diligente sempre terá consigo o vocativo de adquirente de boa-fé, justamente por estar amparado por um comportamento que integra o exaurimento de seu dever de autoinformação; já o comprador não diligente, por sua vez, não será necessariamente tido como adquirente de boa-fé (e sim de má-fé), visto que, ainda que pautado nas informações constantes do registro, não adotou as cautelas necessárias a fim de garantir a sua posição de privilégio (ônus que lhe pertence), considerando as suas peculiaridades pessoais, as do negócio, e das pessoas envolvidas na aquisição.

Desta forma, defende-se que o correto atendimento ao ônus de diligência prévia pelo adquirente, na compra e venda imobiliária, é o que possibilita que a presunção *iuris tantum*, que emana do registro, passe a ser, em relação a ele, comprador, muito próxima de uma presunção *iure et de iure*, de modo que é o comportamento singular do adquirente, calcado em elementos de diligência aplicáveis à sua realidade e a realidade do negócio por ele feito, que irá potencializar o assento registral, a fim de torná-lo, em seu favor, robusto e dificilmente maculado.

Finalmente, analisadas as inovações trazidas pela Lei nº 13.097/2015 e pela Lei nº 14.382/2022, defende-se que as disposições legais nelas contidas não podem ser interpretadas literalmente. Os critérios trazidos não representam a integralidade do ônus de diligência prévia do comprador, mas, sim, os elementos mínimos para que se possa falar no atendimento ao ônus de diligência caracterizador da boa-fé.

Desta forma, a Lei nº 14.382/2022, ao alterar a Lei nº 13.097/2015 e a Lei nº 7.433/1985, positivou um *standard* de conduta mínima indicativa de um correto atendimento ao ônus de diligência do adquirente, na compra e venda imobiliária, apto a ser caracterizador da existência de uma boa-fé subjetiva em seu favor.

A lei normatizou as cautelas mínimas que deve adotar o terceiro adquirente de bem imóvel, sem as quais sua presunção de boa-fé subjetiva é destruída. Foi mantida, portanto, a presunção relativa de boa-fé subjetiva do adquirente.

As mencionadas leis, em verdade, buscaram trazer elementos indicativos de um atendimento minimamente correto do ônus de diligência prévia do adquirente, nas operações de venda e compra e de transação que envolvem bens imóveis, de forma geral. Desta maneira, a fim de justificar o posicionamento adotado acerca da estipulação de um caráter mínimo, e não exauriente, trazido pela nova lei, foram enumerados diversos pontos que coadunam com este posicionamento, tais quais (i) presunção relativa de veracidade; (ii) imprecisão do texto legal; (iii) aspectos relativos às serventias de protesto, dentre outros; (iv) exceções que a própria legislação trouxe.

Não se negou que a Lei n° 14.382/2022 buscou trazer elementos objetivos e especialmente caracterizadores deste ônus de cautela, porém, não se pode desprezar toda a lógica jurídica que está exteriorizada no ordenamento jurídico, o que retira a nova legislação da interferência de todos os institutos jurídicos que permeiam o tema.

Portanto, a natureza dos atos que devem ser praticados e a assunção de determinadas obrigações exigem do indivíduo comportamento mais atento e cuidadoso a ser apreciado concretamente. Daí porque a Lei n° 14.382/2022, ao alterar o artigo 54 da Lei n° 13.097/2015, conforme dito anteriormente, estabeleceu padrões mínimos de diligência aplicáveis, e não um padrão taxativo e exauriente. Caso assim fosse, para além dos pontos já mencionados, estar-se-ia exigindo padrões de conduta idênticos de pessoas diferentes: a diligência da pessoa física que adquire um imóvel teria a mesma extensão e completude que a de uma empresa (incorporadora ou loteadora, por exemplo), cuja razão de existir é o desenvolvimento de negócios imobiliários.

Certamente, é o caso concreto e as características particulares do negócio a ser firmado, e das pessoas nele envolvidas, que permitirão uma análise efetiva do ônus de autoinformação existente e que indicarão a consequente extensão do ônus de diligência a ser respeitado.

O padrão de diligência, conforme verificado, deve ser visto de forma mais minuciosa e criteriosa, quando da análise das condições do negócio a ser firmado, justamente considerando a especialidade e o grau de profissionalismo da parte envolvida. Quanto maior o nível de especialidade e profissionalismo, mais será “aumentado o sarrafo”, conforme jargão popular. Tudo isto, evidentemente, desde que considerados os padrões mínimos aqui tratados.

O ônus de diligência prévia do comprador, na compra e venda imobiliária, é, portanto, a mola propulsora que, uma vez atendido, potencializa a certeza e a integralidade do registro imobiliário, tornando-o quase que imaculado em face daquele que o atendeu; daí porque é a

diligência do comprador um ônus que, por assim o ser, e se cumprido, colocará o adquirente em uma posição de privilégio tamanha, que o registro terá presunção quase que absoluta de veracidade em seu favor.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André; CHALHUB, Melhim; VITALE, Olivar. **Sistema eletrônico de registros públicos**: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

A desjudicialização é um caminho sem volta, diz juiz da Corregedoria Nacional. **Corregedoria Nacional de Justiça**, 2017. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/a-desjudicializacao-e-um-caminho-sem-volta-diz-juiz-da-corregedoria-nacional/>. Acesso em 15 out. 2023.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. Proteção da boa-fé subjetiva. **Revista da AJURIS**, v. 39, n. 126, p. 187-234, jun. 2012.

ALEM, Fábio P. **Contrato preliminar**: níveis de eficácia. Grupo Almedina (Portugal), 2018. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584933082/>. Acesso em: 25 jun. 2023.

ALEMANHA. **BGB** (Código civil). Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>. Acesso em: 24 jun. 2023.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. Grupo Almedina (Portugal), 2022. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556275437/>. Acesso em: 25 abr. 2023.

ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 90. Ano 44, p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

ALMEIDA, Tabosa de. Das inexatidões registraes e sua retificação. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 11/1983. jan-jun/1983.

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de registros públicos comentada**. 2. ed. Grupo GEN, 2019. [*E-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

ARGENTINA. **Lei nº 17.801/1968** (Ley de Registro de la propiedad inmueble). Disponível em: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-17801-53050/texto>. Acesso em: 1 maio 2023.

ARRUDA ALVIM, José Manoel de; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Estatuto da cidade**. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

ASCENÇÃO, José de Oliveira. Cláusulas gerais e segurança jurídica no Código Civil de 2002. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro. v. 7. n. 28. out/dez. 2006.
ASCENSÃO, José de O. **Direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3: Teoria geral: relações e situações jurídicas. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502141537/>. Acesso em: 27 jun. 2023.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil**: reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

ASCENSÃO, José de Oliveira. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 69, n. 2, p. 179, 1974. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66738/69348>. Acesso em: 6 maio 2023.

ÁVILA, Humberto Bergmann. Benefícios fiscais inválidos e a legítima expectativa do contribuinte. **Revista Diálogo Jurídico**, Salvador, n. 13, abr.-maio, 2002.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. **Estudos e pareceres de direito privado**. São Paulo: Saraiva, 2004.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico: existência, validade e eficácia**: Editora Saraiva, 2002. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553615629/>. Acesso em: 7 out. 2023.

BANDEIRA, Paula Greco. A evolução do conceito de culpa e o artigo 944 do código civil. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 42, p. 231, 2008. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista42/Revista42_227.pdf. Acesso em 7 jun. 2023.

BENETTI, Giovana. Dever de informar *versus* ônus de auto-informação na fase pré contratual. In. HENRIQUE BARBOSA; JORGE CESA FERREIRA DA SILVA (COORS). A evolução do direito empresarial e obrigacional. Os 18 anos do Código Civil – Societário & Direito de empresa – Vol. 2. *Quartier Latin*. 2020.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BETTI, Emilio. **Teoría general de las obligaciones**. Traducción y notas de derecho español por José Luis de los Mozos. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1969. t. 1.

BETTI, Emilio, **Teoría general del negocio jurídico**. 2. ed. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1959.

BIANCA, C. Massimo. **Diritto civile: il contratto**. Milano: Giuffré, 1987.

BOCCHINI, Fernando. **La Vendite Immobiliari**. Seconda edizione riveduta e aggiornata. Giuffrè Francis Lefebvre S.Pa. Milano - 2022.

BORGES, Marcus Vinícius Motter; VITALE, Olivar. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo: Thonson Reuters Brasil, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2016.

BRASIL. Código Civil. **Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 4 dez. 2023.

BRASIL, Código Civil de 1916. **Lei n° 3071, de 1° de janeiro de 1916**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em 5 dez. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 139, de 1 de fevereiro de 2023.** Regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), o Operador Nacional do Sistema de Registros Públicos (ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (FIC-ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas Naturais (FIC-RCPN) e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (FIC-RTDPJ), institui o Operador Nacional do Registro Civil de Pessoas Naturais (ON-RCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ), e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>. Acesso em: 6 maio 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).** Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/extrajudicial/sistema-eletronico-dos-registros-publicos-serp/>. Acesso em: 6 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 4 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.** Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm. Acesso em 7 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997.** Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm. Acesso em 7 dez. 2023.

BRASIL, **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997,

10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm. Acesso em 7 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em 4 dez. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AREsp 1.439.869**, Relator Ministro Benedito Gonçalves, 24/06/2019

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AREsp 2.382.053/ES**, Rel. Ministro Francisco Falcão, 22/09/2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Corte Especial, ED no **REsp 440.837**, Min. Barros Monteiro, j. 16.8.06, quatro votos vencidos. DJU, 28 maio 2007.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.806.324/AM**, Rel. Ministro Sérgio Kukina, 18/09/2023.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.894.625**, Ministra Nancy Andrichi, DJe de 19/10/2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 84**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf. Acesso em 6 dez. 2023.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 375**, Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 7 dez. 2023.

BRECCIA, Umberto. **Diligenza e buona fede nel'attuazione del rapporto obbligatorio**. Milano: Giuffrè, 1968.

CANÃS, Antonio Gordillo. **El principio de fe pública registral**. v. 3. Jurista Editores, 2010.

CANCELLI, Filippo. **Diligenza**: diritto romano. Enciclopedia Del Diritto. Milano: Giuffrè, 1964, v. 12.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1998.

CAON, Felipe Varela. **O problema das obrigações de meios e de resultado**. Belo Horizonte: Dialética, 2021.

CAPIBERIBE, Denise de Araújo de. O princípio da boa-fé objetiva e sua evolução doutrinária e jurisprudencial ao longo dos 10 anos de edição do novo código civil. Rio de Janeiro: **Revista da EMERJ**, 2013. v. 1, p. 117-124. (Série Aperfeiçoamento de Magistrados, v. 13). Disponível em:

https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil_117.pdf. Acesso em: 10 jun. 2023.

CARNELUTTI, Francesco. **Sistema di diritto processuale civile**. Padova: CEDAM, 1936. v. I.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1977.

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

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Lumen Juris, 25ª, 2012.

CASSETARI, Christiano; BRANDELLI, Leonardo. **Comentários à lei do sistema eletrônico dos registros públicos**: lei 14.382, de 27 de junho de 2022. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

CHAVINHO, Mateus Bicalho de Melo. **A teoria da aparência e seus reflexos no direito brasileiro**. – 2. ed. – Belo Horizonte, São Paulo: D'Plácido, 2021.

COMPARATO, Fábio Konder. Obrigações de meios, de resultado e de garantia. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 56, n. 386, p. 26-35, dez. 1967.

CORDEIRO, António Menezes. **Direitos reais**. Lisboa: LEX, 1993.

CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil I**. Grupo Almedina (Portugal), 2016. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724091365/>. Acesso em: 8 jun. 2023.

COSTA, Mariana Fontes da. O dever pré-contratual de informação. **Revista da FDUP**, a. 4, p. 367-394, 2007. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/23890/2/49873.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2023.

COSTA, Mario Júlio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 7. ed. Almedina.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar Joseph. **Vocabulário jurídico**. Atualizadores Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli. **O direito notarial e registral em artigos**. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2017.

DI PIRRO, Massimiliano. **Manuale di Diritto privato** (Diritto civile), XXVIII Edizione. Ed. Simone Giuridico. 2022.

DINIZ, Carlos Eduardo Iglesias. A boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios. Rio de Janeiro: **Revista da EMERJ**, 2013. p. 65-66. (Série Aperfeiçoamento de Magistrados, v. 1).

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico universitário**. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo. Qualificação registral: abrangência e importância. **Boletim Eletrônico do IRIB**, Porto Alegre, n. 3.212, 11 dez. 2007. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/602>. Acesso em: 6 maio 2023.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: vários estudos. Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

DUARTE, Melissa de F.; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Grupo A. [*E-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 1 dez. 2022.

ESCOBAR, Eduardo Caicedo. **Derecho Inmobiliario Registral**. Registro de la Propriedade y Seguridad Jurídica. Segunda edición. Editorial Temis S.A. Bogotá-Colombia. 2022

ESPANHA. **Lei hipotecaria**. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 26 jun. 2023.

FABIAN, Christoph. **O dever de informar no direito civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2002.

FRANÇA. **Code civil** (Código Civil). Lei n° 2014-873, de 4 de agosto de 2014. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/. Acesso em: 14 jun. 2023.

FRITZ, Karina Nunes. **Boa-fé objetiva na fase pré-contratual**: a responsabilidade pré-contratual por ruptura das negociações. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2009.

GADIG, Bárbara. Critérios e limites do dever de informação na fase pré-contratual. **RJLB**, ano 6, n. 4, p. 463-481, 2020. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_0463_0481.pdf. Acesso em: 25 jun. 2023.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direito civil**: obrigações. São Paulo: Atlas, 2008.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **Matrícula**: uma abordagem prática. Porto Alegre: IRIB, 2002. (Publicações do IRIB, n. 301).

GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis: o caso Maison de Poésie. **Migalhas**, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em: 30 abr. 2023.

GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. Grupo GEN, 2022. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644773/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Grupo GEN, 2022. p. 260. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645640/>. Acesso em: 7 maio 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro. Forense. 2010.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. A proteção do terceiro adquirente na fraude de execução e a edição da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. **Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo**. v. 25/2010. jan-jun/2010.

GOMIDE, Alexandre Junqueira Gomide. “Lei 13.786/2018 (Lei dos “Distratos”): Primeiras Impressões a Respeito da Extinção da Relação Contratual” faz interessante abordagem, tratando os aspectos inovadores e as mudanças legislativas ocorridas. **Migalhas**, 2020. <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/1/art20190116-11.pdf>, aceso em 29.11.2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 3.

GRAU, Eros Roberto. Nota sobre a distinção entre obrigação, dever e ônus. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, n. 77, p. 178. jan./dez. 1982.

GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica e confiança na publicidade registral imobiliária: recentes avanços e problemas remanescentes. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 84/2018. jan-jun /2018. p. 353-382.

ITÁLIA. **Codice Civile** (Código civil). Disponível em: <https://www.brocardi.it/codice-civile/>. Acesso em: 26 jun. 2023.

JARDIM, M. **Efeitos substantivos do Registro Predial** - Terceiros para efeitos do Registro Predial. Grupo Almedina (Portugal); 2021.

KONDER, Carlos Nelson. A proteção pela aparência como princípio. *In*. BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar: 2006

KONNO, Aline. **Registro de imóveis para profissionais do direito**: guia prático para o cotidiano jurídico-imobiliário-registral. 2. ed. Campinas: Russel Editores, 2008.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista Brasileira de Direito Imobiliário**. vol. 81/2016. jul-dez/2016. p. 155-184.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**, 2. ed. rev. e atual. –São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário; v. 1 / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenação).

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações**. v. I. 14^a ed. 2017. Almedina.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Manual de direito civil**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1969. v. 4.

LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2022. [*e-book*]. v. 2: Obrigações. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596274/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2022. [*e-book*]. v. 3: Contratos.

LOUREIRO, Luiz Guilherme de. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – Salvador. JusPODIVM, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. São Paulo: JusPODIVM, 2017.

LOURENÇO, Haroldo. **Teoria Dinâmica do ônus da prova no novo CPC (Lei nº 13.105/15)**. Grupo GEN, 2015. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6543-3/>. Acesso em: 13 maio 2023.

MAFFINI, Rafael. Princípio da proteção da confiança legítima. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun, Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/120/edicao-1/principio-da-protexao-da-confianca-legitima>. Acesso em 13 out. 2023.

MAFFINI, Rafael da Cás, **Princípio da proteção substancial da confiança no direito administrativo brasileiro**. Porto Alegre: Verbo Jurídico. 2006.

MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais, 2013.

MANHÃES, Raphael Martins. Análise paradigmática do direito das obrigações: boa-fé, deveres laterais e violações positivas do contrato. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 44, 2008.

MANZANO SOLANO, António; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar. **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**, Madri: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercatiles y Bienes Muebles, 2008.

MARTINS COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Saraiva, 2018. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553601622/>. Acesso em: 8 jun. 2023.

MARTINS COSTA, Judith. A obrigação de diligência: sua configuração na obrigação de prestar melhores esforços e efeitos do seu inadimplemento. *In*: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). **Inexecução das obrigações**: pressupostos, evolução e remédios. Rio de Janeiro: Processo, 2020. v. 1.

MASCARENHAS, Carlos E. **Nueva enciclopedia jurídica**. Barcelona: Ed. Francisco Seix, 1955, tomo VII.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Doutrinas essenciais**: direito registral: registro imobiliário: dinâmica registral. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011. v. 6.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito civil**: contratos / coordenação Marco Aurélio Bezerra de Melo, J. M. Leoni Lopes de Oliveira. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de; SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio, SIMÃO, José Fernando, DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado** – Doutrina e Jurisprudência. 5 ed. Rio de Janeiro. 2023. Forense.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo** – 35. ed. rev. e atual até a Emenda Constitucional 109, de 15.3.2021 e a Lei 14.133, de 1.4.2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). – São Paulo: Malheiros, 2021.

MIRAGEM, Bruno. **Direito civil** - direito das obrigações. Grupo GEN, 2021. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994259/>. Acesso em: 12 maio 2023.

MOMO, Maria Vitória Galvan. Dever de informação pré-contratual: a reforma do direito contratual francês no contexto de modernização do direito das obrigações. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 31/2022. abr-jun/2022.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. **A reforma dos direitos reais**: a caminho da unidade aos direitos patrimoniais. Rio de Janeiro: Processo, 2020.

MORELLO, Umberto. **Trattato dei diritti reali**. Milano: Giuffrè, 2008. v. 1.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. A teoria da aparência jurídica. **Revista de Direito Privado**. v. 32/2007. out-dez/2007. p.218-279.

MOURA VICENTE, Dario. A responsabilidade pré-contratual no Código Civil brasileiro. **Revista do CEJ**, n. 25. Brasília, 2004. Abr./jun., 2004

NACATA JUNIOR, Edson Kiyoshi. **Sistema brasileiro de transmissão da propriedade: princípios da aquisição por atos inter vivos**. Belo Horizonte: Casa do Direito, 2022.

NANNI, Giovanni Ettore. **Comentários ao código civil: direito privado contemporâneo**. São Paulo: Saraiva, 2021. [e-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591934/>. Acesso em: 7 maio 2023.

NANNI, Giovanni Ettore. **Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

NANNI, Giovanni Ettore. O dever de cooperação nas relações obrigacionais à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: NANNI, Giovanni Ettore (coord.). **Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os 5 anos do código civil: estudos em homenagem ao Professor Renan Lotufo**. São Paulo: Atlas, 2008. p. 299.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2013. [e-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502203204/>. Acesso em: 12 maio 2023.

NORONHA, Fernando. **O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual**. São Paulo: Saraiva, 1994.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de direito civil: contratos**. Grupo GEN, 2022. v. 3.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. São Paulo: Renovar, 1997.

PIRES, Catarina M. **Impossibilidade da prestação**. Grupo Almedina (Portugal), 2020. [e-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9789724084718/>. Acesso em: 27 jun. 2023.

PONTES, Valmir. **Registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva. 1982.

POPP, Carlyle. **Responsabilidade civil pré-negocial: o rompimento das tratativas**. Curitiba: Juruá, 2008.

PORTUGAL. **Código civil**. Disponível em: <https://www.igac.gov.pt/documents/20178/358682/C%C3%B3digo+Civil.pdf/2e6b36d8-876b-433c-88c1-5b066aa93991>. Acesso em: 26 jun. 2023.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de. Sobre a fé pública. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, 1998. Disponível em <https://www.irib.org.br/obras/sobre-a-fe-publica> . Acesso em 20 ago. 2023.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIBEIRO DE FARIA, Jorge Leite Areias. **Direito das obrigações**. Coimbra: Almedina, 2001. v. 1.

RICHTER, Luiz Egon. A trajetória do título no registro de imóveis: considerações gerais. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, s/d. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais>. Acesso em: 30 abr. 2023.

ROCHA, Maria Vital da; DIAS, Eliza Cristina Gonçalves. O critério da *diligentia quam in suis* no direito romano e no código civil brasileiro. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 6, p. 75-88, jan./mar. 2016.

RODOTÀ, Stefano. Diligenza: diritto civile. **Enciclopedia del Diritto**. Milano: Giuffrè, 1964.

ROSTRO, Bruno Montanari. **Aspectos jurídicos e econômicos da fase pré-contratual**. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2011. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>. Acesso em: 1 dez. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo **Apelação Cível nº 1006844-42.2020.8.26.0003**, Relator: Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan, em julgamento datado de 27 de janeiro de 2021.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1087692-21.2017.8.26.0100**. Relatora: Desembargadora Maria Lúcia Pizotti, em julgamento datado de 03 de abril de 2019.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo**. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>. Acesso em 4 dez. 2023.

SÃO PAULO (Município) **Lei nº 16.050/2014, de 31 de julho de 2014** (Plano Diretor). Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em 4 dez. 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Direito civil e constituição**. Grupo GEN, 2013. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477210/>. Acesso em: 10 jun. 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Equilíbrio contratual e dever de renegociar**. São Paulo: Saraiva, 2020. [e-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555591118/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos**. São Paulo: Atlas, 2007.

SEABRA LOPES, Joaquim de. **Direito dos Registros e do Notariado**. 1ª. ed. Almedina. Jan. 2002.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos registros públicos em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v. 1. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/03/serpalopes-voli.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2023.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis**. Coordenado por Christiano Cassettari. 4. ed. Indaiatuba: Foco, 2020.

SILVA, Clóvis do Couto e. **A obrigação como processos**. São Paulo: José Bushtsky Editor, 1976.

SILVA, Eva Sónia Moreira. **As relações entre a responsabilidade pré-contratual por informações e os vícios de vontade (erro e dolo): o caso da indução negligente em erro**. 2010. Tese (Doutorado em Direito). Coimbra: Almedina, 2010.

SILVEIRA, Alípio. **A boa-fé no direito civil**. São Paulo, 1972.

SORIANO NETO. **Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição**. Recife: s/e., 1940, *apud.*, GRUBER, Rafael Ricardo. *op. cit.* p. 353-382

SOUZA, Eduardo Nunes de. **Teoria geral das invalidades do negócio: nulidade e anulabilidade no direito civil contemporâneo**. – São Paulo: Almedina, 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro D. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2022. [e-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 30 nov. 2022.

TAVARES, Débora Carvalho; HIRATA, Alessandro. **Vícios na aquisição da propriedade imobiliária: diferenças entre os sistemas registrais brasileiro e alemão**. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, a. 10, n. 2, 2021. Disponível em: <http://civilistica.com/vicios-na-aquisicao/>. Acesso em 1 maio 2023.

TELLES, Inocência Galvão. **Direito das Obrigações**. 7ª edição (Revista e Atualizada). Coimbra Editora. 1997.

THEODORO JÚNIOR, Humberto T. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. [e-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5653-0/>. Acesso em: 25 jun. 2023.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **O princípio da boa-fé no direito civil**. São Paulo: Almedina, 2020.

TOMÉ, Patricia Rizzo. O princípio da boa-fé na relação privada. **Revista de Direito Privado**. v. 94/2018. p. 43-64. out. 2018. Thomson Reuters. DTR\2018\1977.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. **Assentos registrais provisórios**. – Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais: sobre a necessidade de seu amplo acesso ao álbum imobiliário como forma de possibilitar o correto funcionamento do princípio da fé pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 86/2019. jun/2019.

TUNC, André. A distinção entre obrigações de resultado e obrigações de diligência. *In*: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org.). **Doutrinas essenciais: obrigações e contratos**: São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011. v. 1: Obrigações: estrutura e dogmática, p. 747-760.

VARELA, João de Matos Antunes. **Das Obrigações em geral**. v. I. 9ª. ed. Rev. Atual. Almedina. 1996.

VELOSO, Valdir Pinho. **Registro de imóveis**. Curitiba: Juruá, 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil: direitos reais**. Grupo GEN, 2022. v. 4. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 1 maio 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil: obrigações e responsabilidade civil**. v. 2.: Grupo GEN, 2023. [*e-book*]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774692/>. Acesso em: 7 jun. 2023.

WALD, Arnaldo. **Direito civil**. São Paulo: Saraiva. 2009. v. 4.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assim. Fundamentos do Direito Imobiliário na Alemanha. **Revista CEJ**, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.