UNIALFA - CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA

CURSO: MESTRADO EM DIREITO CONSTITUCIONAL ECONÔMICO (MADIR)

RAFAEL DE ARAÚJO DOMINGUES

A SEGURANÇA JURÍDICA E A NECESSIDADE DE PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ NO DIREITO REGISTRAL: FOMENTO E AMPLIAÇÃO DO FLUXO ECONÔMICO NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA

GOIÂNIA-GO
ABRIL DE 2024

RAFAEL DE ARAÚJO DOMINGUES

A SEGURANÇA JURÍDICA E A NECESSIDADE DE PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ NO DIREITO REGISTRAL: FOMENTO E AMPLIAÇÃO DO FLUXO ECONÔMICO NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional Econômico, do Centro Universitário Alves Faria - UNIALFA, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre

Orientador: Diógenes Faria de Carvalho

GOIÂNIA-GO
ABRIL DE 2024

Catalogação na fonte: Biblioteca UNIALFA

D671s

Domingues, Rafael de Araújo.

A segurança jurídica e a necessidade de proteção ao terceiro de boa-fé no direito registral: fomento e ampliação do fluxo econômico na atividade imobiliária brasileira. / Rafael de Araújo Domingues. – 2024.

83 f.:. 30cm.

Orientador: Prof. Dr. Diógenes Faria de Carvalho.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito Constitucional Econômico, Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA) – Goiânia, 2024.

1. Registro de Imóveis. 2. Segurança Jurídica. 3. Desenvolvimento Econômico. 4. Atividade Imobiliária. I. Carvalho, Diógenes Faria de. II. UNIALFA. III. Título.

CDU: 347.235 (81)

Defesa da dissertação de mestrado do **Rafael de Araújo Domingues**, intitulada: "**A SEGURANÇA JURÍDICA E A NECESSIDADE DE PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ NO DIREITO REGISTRAL: FOMENTO E AMPLIAÇÃO DO FLUXO ECONÔMICO NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA BRASILEIRA**" orientado pelo Professor **Diógenes Faria de Carvalho**, apresentado à banca examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional Econômico, em (dia) de (mês) de (ano).

Os membros da Banca Examinadora consideraram o candidato APROVADO.

Banca Examinadora:

_____

Diógenes Faria de Carvalho

_____

Liziane Paixão Silva Oliveira

_____

Rodrigo de Camargo Cavalcanti

RESUMO

O presente trabalho busca entender a segurança jurídica, bem como a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé para ampliação da atividade imobiliária brasileira. A boa-fé e a confiança são conceitos jurídicos essenciais para a segurança jurídica e a estabilidade das relações sociais. Intentou-se, também, analisar no âmbito do registro de imóveis como a boa-fé e a confiança são essenciais para a proteção do adquirente de um imóvel de quem não é o verdadeiro proprietário. A Lei 13.097/2015 regulamentou a proteção ao terceiro de boa-fé no registro de imóveis, estabelecendo as hipóteses em que o adquirente de boa-fé tem direito à proteção do registro. O objetivo desse trabalho é demonstrar a necessidade de efetiva proteção ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral. A metodologia utilizada na pesquisa foi a hipotética- dedutiva, com pesquisa aplicada, bibliografia e comparada visando fazer uma revisão de literatura em livros, artigos científicos, teses e dissertações, bem como nos textos das leis. Discutiu-se a evolução história e o perfil conceitual da boa-fé, bem como a segurança jurídica no registro de imóveis e os argumentos que indicam a necessidade de proteção ao terceiro de boa-fé para uma atividade econômica adequada do mercado imobiliário.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Terceiro de Boa-Fé. Segurança Jurídica. Atividade Imobiliária. Desenvolvimento Econômico.

ABSTRACT

This work seeks to understand legal security, as well as the need to protect third parties in good faith to expand Brazilian real estate activity. Good faith and trust are essential legal concepts for legal security and the stability of social relations. The aim was also to analyze, within the scope of property registration, how good faith and trust are essential for the protection of the purchaser of a property from someone who is not the true owner. Law 13,097/2015 regulated the protection of bona fide third parties in property registration, establishing the hypotheses in which the bona fide acquirer is entitled to registration protection. The objective of this work is to demonstrate the need for effective protection of the rights of third parties in good faith within the scope of registration law. The methodology used in the research was hypothetical-deductive, with applied research, bibliography and comparison aimed at carrying out a literature review in books, scientific articles, theses and dissertations, as well as in the texts of laws. The historical evolution and conceptual profile of good faith were discussed, as well as legal security in property registration and the arguments that indicate the need to protect third parties in good faith for adequate economic activity in the real estate market.

Keywords: Property Registration. Private propriety. Third Party in Good Faith. Legal Security. Real Estate Activity. Economic Development

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....5
1 SEGURANÇA JURÍDICA E BOA-FÉ: ASPECTOS CONCEITUAIS 9
1.1 DA SEGURANÇA JURÍDICA COMO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL.....9
1.2 DA BOA FÉ.....13
1.3 DA BOA-FÉ À PROTEÇÃO À CONFIANÇA LEGÍTIMA.....22
1.4 TEORIA DA APARÊNCIA E TERCEIRO DE BOA-FÉ.....30
2 SEGURANÇA JURÍDICA E BOA FÉ NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....32
2.1 ASPECTOS PRINCIPIOLÓGICOS GERAIS 32
2.2 A SEGURANÇA JURÍDICA E OS REGISTROS PÚBLICOS.....37
3 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA FÉ NO REGISTRO DE IMÓVEIS....42
3.1 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ NA LEI 13.097/2015 E NO CÓDIGO CIVIL 42
3.2 O DIREITO REGISTRAL ALEMÃO COMO FUNDAMENTO À LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....46
3.3 A JURISPRUDÊNCIA COMO FUNDAMENTO PARA A POSITIVAÇÃO DOS INTERESSES DO TERCEIRO DE BOA-FÉ.....49
3.4 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ PARA A MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA NA ATIVIDADE ECONÔMICA DO PAÍS 68
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....70
REFERÊNCIAS 76

INTRODUÇÃO

De acordo com Jardim e Lorrany, “o mercado de crédito imobiliário brasileiro sofreu um grande crescimento nos últimos quinze anos, passando de 1,5% para quase 10% do produto interno bruto (PIB) entre 2003 e 2018”.[1]

Partindo do princípio Constitucional Econômico da propriedade privada (art. 170, II, da CF/88) e a inegável relevância dos negócios jurídicos imobiliários para a economia brasileira esse trabalho busca analisar aspectos relevantes para garantir maior segurança jurídica ao tráfego imobiliário no país.

A linha de pesquisa do presente trabalho é o “Desenvolvimento econômico e princípios constitucionais da ordem econômica” do Programa de Mestrado da Universidade Alves de Faria – UNIALFA em Direito Constitucional Econômico.

O problema de pesquisa se consubstancia em responder os seguintes questionamentos: em que pontos se evidencia a necessidade de proteção efetiva ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral? E por quais motivos?

A elaboração do problema de pesquisa tem como fundamento a definição de Lamy[2], que compreende ser desnecessária a apresentação de solução para as questões apresentadas, sendo relevante, no entanto, tingir o conhecimento necessário para que tal questionamento prático possa ser repensado.

A qualidade na apresentação pode ser observada quando sua redação se fundamenta em dados atuais ou informações de especialistas sobre o assunto, configurando um cenário no qual o problema da pesquisa não tem sua origem somente na criatividade do pesquisador. Esse questionamento deve surgir da necessidade identificada por autoridades no assunto e elaborado por meio de variáveis encontradas em fontes relevantes e de prestígio que discutem atualmente o mesmo[3].

O trabalho tem como objetivo geral demonstrar a necessidade de efetiva proteção ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral. Os objetivos

---

[1] JARDIM, E.; LORRANY, L. Evolução recente do mercado de crédito imobiliário no brasil. Boletim Radar: tecnologia, produção e comércio exterior. Brasília. Edição especial nº 63, p. 11 -16. 2020. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/10223/1/Radar_63.pdf. Acesso em: 26 fev. 2024.

[2] LAMY, M. Metodologia da Pesquisa Jurídica. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

[3] LAMY, M. Op. cit.

específicos são discutir os aspectos conceituais relacionados à segurança jurídica, analisar a evolução histórica e o perfil conceitual da boa-fé e da confiança, bem como sua importância para a segurança jurídica, registro de imóveis e atividade econômica imobiliária.

A metodologia utilizada no trabalho foi a dedutiva, na medida em que se busca, no âmbito do Direito Civil e Econômico, a amplitude dos aspectos atuais do tema. Propõe-se também análise de fontes bibliográficas, documental e jurisprudencial de pesquisa, com ênfase na legislação, nas obras nacionais e internacionais, artigos científicos, bem como dissertações e teses já concluídas.

A boa-fé e a confiança são conceitos que remontam à antiguidade, por isso um perfil histórico e conceitual completo. A confiança, por sua vez, era considerada como a expectativa de que uma determinada situação se manteria inalterada.

No direito brasileiro, a boa-fé e a confiança foram inicialmente previstas no Código Civil de 1916, apenas no sentido subjetivado. Já, a boa-fé objetiva é o princípio que exige que as partes atuem de acordo com padrões de conduta leais e honestos. Ela se desdobra em três funções, que são a interpretativa, integrativa e controladora.

A função interpretativa consiste em interpretar os atos jurídicos de acordo com os padrões de conduta leais e honestos. A função integrativa consiste em preencher as lacunas da lei ou do contrato de acordo com os padrões de conduta leais e honestos. A função controladora consiste em impedir o abuso de direito e a violação da confiança legítima. A confiança legítima é a expectativa de que uma determinada situação se manterá inalterada. Ela pode ser protegida pelo direito, por meio da boa-fé objetiva.

O Código Civil Brasileiro aproximou o ordenamento jurídico brasileiro do Código Civil Alemão, que valoriza a boa-fé objetiva nos negócios jurídicos, inclusive nos negócios imobiliários. Esse conceito jurídico, que surgiu no Direito alemão, está previsto no Código Civil brasileiro. Ressalta-se, desse modo, que a boa-fé e a confiança são princípios fundamentais do direito, que visam a garantir a segurança jurídica e a estabilidade das relações sociais.

No âmbito do registro de imóveis, a segurança jurídica é essencial para proteger o adquirente de boa-fé, que adquire um imóvel de quem não é o verdadeiro proprietário. O registro de imóveis é um sistema de publicidade oficial que tem por objetivo dar publicidade aos atos relativos aos imóveis, tais como a propriedade, a posse, as garantias e as ônus. A boa-fé e a confiança são essenciais para a segurança

jurídica no registro de imóveis. A boa-fé objetiva exige que o adquirente de boa-fé seja protegido, mesmo que o transmitente não seja o verdadeiro proprietário. A confiança legítima também é essencial para a segurança jurídica, pois protege a expectativa do adquirente de boa-fé de que a situação do imóvel permanecerá inalterada.

A proteção ao terceiro de boa-fé no registro de imóveis é um tema complexo, que vem sendo discutido há muitos anos. No Brasil, esta proteção ao terceiro de boa-fé foi regulamentada pela Lei 13.097/2015, que alterou o Código Civil para prever que o adquirente de boa-fé tem direito à proteção do registro, mesmo que o transmitente não seja o verdadeiro proprietário. A lei citada estabeleceu as hipóteses de proteção ao terceiro de boa-fé. No entanto, trata-se de um assunto de necessária discussão, compreendendo tratar-se de uma temática ainda distante de uma pacificação.

O primeiro capítulo do trabalho apresenta o princípio da segurança jurídica como um princípio constitucional, seu significado, aspectos que se relacionam à boa-fé, a proteção da confiança legítima, abordando também a definição de terceiro de boa-fé e da teoria da aparência, servindo de base conceitual e estabelecendo a premissa maior do raciocínio jurídico.

O segundo capítulo discute a aplicação destes conceitos no âmbito do sistema registral brasileiro, abordando aspectos principiológicos gerais, a correlação da segurança jurídica com os registros públicos. Faz-se uma subsunção dos conceitos abstratos apresentados no primeiro capítulo à realidade registral brasileira.

O terceiro capítulo aborda especificamente a necessidade de proteção ao terceiro de boa-fé para garantir segurança jurídica às mutações jurídico reais, potencializando e fomentando um maior fluxo econômico à atividade imobiliária brasileira. Estabelece como fundamento a Lei 13.097/2015, o Código civil, o direito registral alemão e a jurisprudência.

Diante dessas considerações, o problema de pesquisa proposto surge das controvérsias e imprecisões inerentes ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral, identificadas a partir da análise dos textos das leis, da doutrina e da jurisprudência.

Ressalta-se, inclusive, a importância dos negócios imobiliários na economia do país. Segundo o Sebrae[4], o desenvolvimento do mercado imobiliário reflete a

[4] SEBRAE. Mercado imobiliário tem oportunidades e transformação digital. 2023. Disponível em: https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/am/artigos/mercado-imobiliario-tem-oportunidades-e-transformacao-digital,5857437094d96810VgnVCM1000001b00320aRCRD. Acesso em 19 mar. 2024.

vitalidade econômica de uma nação ou área geográfica. Vários elementos contribuem para esse avanço, como a necessidade crescente de habitação decorrente do aumento populacional, a melhoria das condições econômicas, o acesso expandido ao crédito imobiliário e a realização de eventos esportivos e culturais.

O bem imóvel em circulação, devido à sua longa durabilidade econômica, é considerado um ativo tangível. Isso resulta em uma variedade de comportamentos por parte dos agentes envolvidos no mercado imobiliário, às vezes complementares, que afetam os níveis de oferta e demanda desse ativo. Em algumas ocasiões, os imóveis são adquiridos ou alugados para uso em atividades comerciais (bens de consumo), em outras para potenciais ganhos de valorização no futuro (especulação), ou ainda como um investimento imobiliário que pode ser convertido em um ativo financeiro, ou simplesmente como reserva de valor.

Além disso, os bens imóveis têm conotações simbólicas, permitindo que o proprietário participe de um determinado estrato social, historicamente associado ao poder[5]. Tem-se, diante dessa realidade, um conjunto de condições que remete à importância dos negócios imobiliários de modo geral, sendo esta relevância tanto econômica quanto social.

[5] LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 24, e202230pt, 2022.

1 SEGURANÇA JURÍDICA E BOA-FÉ: ASPECTOS CONCEITUAIS

1.1 DA SEGURANÇA JURÍDICA COMO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL

A formação conceitual da segurança jurídica, bem como de outras categorias importantes da Filosofia e da Teoria Jurídica, não resulta de uma elaboração lógica, mas representa o resultado das conquistas políticas da sociedade. A segurança constitui um desejo enraizado na vida da alma do homem, que sente aversão à insegurança da sua existência, face à imprevisibilidade e incerteza. A segurança é, portanto, uma das necessidades humanas básicas que o direito tenta satisfazer através da evidenciação da dimensão jurídica da segurança[6].

A segurança jurídica refere-se à segurança como um valor social intersubjetivo, ligado ao Direito. Ou seja, a segurança jurídica garante que os indivíduos possam planejar suas ações com base em leis e normas claras e estáveis, sem a interferência do arbítrio estatal. Nesse contexto, a compreensão conceitual pode ser favorecida pela ideia de segurança não-jurídica, que se refere à sensação individual de segurança, sem necessariamente considerar a proteção legal. Por exemplo, uma pessoa pode se sentir segura em um local com baixos índices de criminalidade, mesmo que o sistema legal seja precário[7].

A segurança jurídica é um valor intimamente ligado ao Estado de Direito, que se concretiza em demandas objetivas de correção estrutural, indicada pela formulação adequada das regras do sistema legal; e da correção funcional, indicada pela conformidade com o Direito pelos seus destinatários e especialmente pelos órgãos responsáveis pela sua aplicação. Juntamente com esta dimensão objetiva, apresenta-se a segurança jurídica, em seu sentido subjetivo consubstanciado pela certeza do Direito, como a projeção em situações pessoais das garantias estruturais e funcionais

[6] LUÑO, A. E. P. La seguridad jurídica: una garantía del der Echo y la justicia. Boletín de La Facultad de Der Echo, n. 15, 2000. Disponível em: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF. Acesso em 27 set. 2023.
[7] ÁVILA, H. Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.

de segurança objetiva[8]. O artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal traz implícito o princípio da segurança jurídica[9].

Nesse sentido, a segurança jurídica é a garantia de que as pessoas possam tomar decisões com base nas leis vigentes, sem medo de que essas leis mudem repentinamente e afetem seus direitos. Uma importante condição da segurança jurídica é que as leis sejam claras e previsíveis, para que as pessoas possam saber quais são as consequências de seus atos[10].

A segurança jurídica, em sua definição mais básica, refere-se à previsibilidade das consequências jurídicas de atos e fatos. Ou seja, a segurança jurídica permite que indivíduos e empresas saibam, com antecedência, quais serão os resultados jurídicos de suas decisões. Sob essa ótica, a segurança jurídica transcende um ideal abstrato, tornando-se um estado de fato, palpável e observável na realidade. A expressão "não há segurança jurídica no Brasil" exemplifica essa perspectiva, indicando a inconstância nas decisões dos órgãos aplicadores do Direito. Para o cidadão comum, a segurança jurídica significa a possibilidade de planejar sua vida com confiança e segurança. Saber, com antecedência, quais serão os efeitos jurídicos de seus atos permite que ele tome decisões mais assertivas e evite problemas com a justiça[11].

A segurança jurídica representa um princípio constitucional, sendo relevante a indicação da abrangência de tais princípios que, segundo Lacombe[12], são normas que expressam valores fundamentais de uma sociedade. Eles estão presentes no direito positivo, influenciando a interpretação e aplicação das normas jurídicas. São, portanto, normas que expressam valores e objetivos fundamentais, representando a base do sistema jurídico, fornecendo-lhe uma estrutura lógica e racional. Os princípios irradiam-se sobre as demais normas, guiando sua interpretação e aplicação.

O Estado de Direito se caracteriza por a primazia da lei e um sistema hierárquico de normas que preserva a segurança jurídica, que por sua vez se

---

[8] LUÑO, A. E. P. La seguridad jurídica: una garantía del der Echo y la justicia. Boletín de La Facultad de Der Echo, n. 15, 2000. Disponível em: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF. Acesso em 27 set. 2023.

[9] “A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”. Esse artigo garante que os direitos adquiridos sob uma lei antiga não serão anulados por uma lei nova, desde que a lei antiga tenha sido respeitada.

[10] SILVA, J. A. Comentário Contextual à Constituição. São Paulo: Malheiros, 2006.

[11] ÁVILA, H. Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.

[12] LACOMBE, A. M. Os princípios constitucionais. COÊLHO, S. C. N. Segurança Jurídica: Irretroatividade das Decisões Judiciais. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

concretiza na diferente natureza das distintas normas e em seu respectivo âmbito de validade. A segurança jurídica representa um dos objetivos básicos de uma Constituição Federal, juntamente com a justiça, equidade, equilíbrio de interesses, resultados satisfatórios, razoabilidade e praticabilidade. O princípio da legalidade também é de fundamental importância para a segurança jurídica.[13].

Conforme Oliveira[14], as constantes mudanças no Estado Democrático de Direito, em um ritmo acelerado, têm dificultado a compreensão do papel do jurista. Por vezes, o aplicador da lei, entusiasmado com os novos valores e princípios constitucionais, se afasta do direito positivo para criar soluções nos casos concretos que divergem da lei infraconstitucional. No entanto, no conflito entre a Constituição e a lei comum, a Constituição deve prevalecer, pois é o fundamento do Estado Democrático de Direito. A lei também é importante, pois garante segurança jurídica. Criada pelo poder competente, não cabe aos juízes e tribunais aplicá-la ou ignorá-la.

Conforme Di Pietro[15], o Estado Democrático de Direito é um sistema jurídico em constante evolução, o que pode dificultar a compreensão do papel do jurista. Por vezes, o aplicador da lei, motivado por novos valores e princípios constitucionais, pode se afastar do direito positivo para criar soluções nos casos concretos que divergem da lei infraconstitucional. No entanto, a Constituição deve prevalecer em qualquer conflito com a lei comum, pois é o fundamento do Estado Democrático de Direito. A lei também é importante, pois garante segurança jurídica. Criada pelo poder competente, não cabe aos juízes e tribunais aplicá-la ou ignorá-la.

A segurança jurídica completa envolve a segurança estática e a dinâmica, devendo ser o fim desejado pela publicidade registral. O titular do direito inscrito não pode ser dele privado sem seu consentimento ou sem determinação judicial, representando a segurança estática[16].

> A publicidade protege e assegura, através do registro, duas ordens de interesses: o interesse social e o interesse privado. Quando em causa o primeiro, como em muitas relações atinentes ao estado civil, aos direitos reais, o Registro é obrigatoriamente imposto, mediante sanções. Por meio de seus órgãos competentes, o Estado intervém

[13] MORAES, A. Título I: Dos Princípios Fundamentais. In: MORAES, A. et al. Constituição Federal Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
[14] OLIVEIRA, J. E. Constituição Federal Anotada e Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2013.
[15] DI PIETRO, M. S. Z. O STJ e o princípio da segurança jurídica. Migalhas de Peso, maio, 2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica. Acesso em 29 set. 2023.
[16] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.

> diretamente, assegurando, de um modo mais eficaz e imediato, o interesse coletivo. Se de caráter privado e particular o interesse preponderante, o Registro é, em regra, facultativo, cingindo-se o interesse do Estado ao cumprimento das regras formais pertinentes ao mesmo, como, v.g., no caso de alguém levar a registro um documento simplesmente para garanti-lo contra qualquer perda ou extravio[17].

A Segurança Estática refere-se ao fato de que os registros relacionados à pessoa natural geram certeza jurídica e autenticidade, assegurando-se e preservando-se importantes situações fáticas e jurídicas a elas relacionadas. Protege-se, portanto, o titular do registro, no que tange à pessoa natural e ao seu estado, por meio da certeza gerada quanto ao seu conteúdo e à sua publicidade.

A Segurança dinâmica pode ser compreendida diante da consideração de que, do mesmo que o ser humano vive e está sujeito a diversas situações que impactam sua pessoa e suas relações jurídicas, os registros determinam a certeza dessas relações privadas e sociais, favorecendo para que ocorra o devido conhecimento sobre as inúmeras mutações a que a pessoa natural passa ao longo de sua vida. A vida é dinâmica e os registros devem atender às constantes alterações e mutações da pessoa natural[18].

A segurança jurídica, no entanto, não significa previsibilidade absoluta. A interpretação do Direito, embora envolva algum grau de indeterminação, não é totalmente desvinculada de critérios de legitimação. A proporcionalidade e a razoabilidade são exemplos de critérios que guiam a interpretação jurídica. A escolha do sentido da norma depende de estruturas externas, como regras de competência e procedimentos administrativos e judiciais. O intérprete não cria o significado da norma, mas o reconstrói a partir dos elementos textuais e do sistema jurídico. A norma de decisão é constrangida pelos sentidos do texto legal e a margem de indeterminação da linguagem não autoriza interpretações arbitrárias ou manipulações dos elementos normativos[19].

---

[17] LOPES, M. M. S. apud PEREIRA, M. C. B. Direito do proprietário do imóvel versus direito do terceiro de boa-fé: princípios e critérios que devem orientar a correta aplicação do artigo 1.247, parágrafo único, do código civil. 2014. 149 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

[18] GENTIL, A. et al. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2023.

[19] ÁVILA, H. Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.

1.2 DA BOA FÉ

A boa-fé domina as relações mútuas entre diferentes atores nas fases pré-contratuais, contratuais e pós-contratuais. Isto não só funciona como um princípio subsidiário que se aplica como *ultima solutio*, mas também constitui a base moral do cumprimento das promessas. A boa-fé como regra no direito internacional tem duas funções correlatas. Primeiro, ela se manifesta como *pacta sunt servanda*, considerando que os acordos devem ser mantidos, como reflexo da honestidade e lealdade. Em segundo lugar, opera como uma regra de interpretação[20].

No Brasil, o princípio da boa-fé objetiva foi inserido no Código Civil de 2002, semelhantemente à forma empregada pelo Código Civil da Itália, de 1942. O Código Civil Brasileiro anterior, de 1916, indicava apenas a boa-fé subjetiva, relacionada às questões possessórias[21].

O Código Comercial brasileiro, de 1850, referia-se à boa-fé como critério interpretativo dos contratos comerciais, em seu art. 131. Porém, esse dispositivo, não teve representatividade na jurisprudência, limitando-se apenas à escassa referência doutrinária[22].

O Código de Defesa do Consumidor, no entanto, foi o pioneiro quanto à positivação da boa-fé objetiva, fazendo com que ela passasse a ser um princípio a orientar a totalidade do sistema de defesa do consumidor e de representar uma cláusula geral de conduta. Desse modo, Carvalho[23] afirma que a boa-fé representa uma regra de conduta mostrada nas lições modernas, indicando a ruptura com o pensamento individualista liberal da concepção clássica de contrato, ainda que represente a própria positivação da teoria da função social do contrato.

> No Brasil, embora a boa-fé já fosse conhecida desde a década de 70, seu ingresso formal no ordenamento positivo se deu somente em 1990, por meio do Código de Defesa do Consumidor. Com efeito, o Código Civil Brasileiro de 1916 não continha norma geral que consagrasse o princípio da boa-fé, e essa omissão pode ter sido causada em razão da mentalidade capitalista da segunda metade do

[20] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.
[21] MARTINS, D. J. O princípio da boa-fé: da sua inserção no direito civil brasileiro e a sua relação com os contratos. Revista da Esmesc, v. 27, n. 33, p. 315-342, 2020.
[22] TEPEDINO, G.; KONDER, C. N.; BANDEIRA, P. G. Fundamentos do Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
[23] CARVALHO, D. F. Do princípio da boa-fé objetiva nos contratos de consumo. Goiânia: Editora da PUC Goiás, 2011.

> século XIX, mais preocupada com a segurança da circulação e desenvolvimento das relações jurídicas do que com a justiça material dos casos concretos, sendo importante lembrar que a ausência de tratamento legislativo dedicado ao princípio da boa-fé do Direito Brasileiro causou enormes prejuízos ao estudo a à aplicação desse princípio no nosso sistema jurídico[24].

Ressalta-se a correlação entre boa-fé e a legislação consumerista, mas o conceito se estende para diversas outras áreas, como o direito sucessório e no Direito Penal, no qual, ainda que não exista disposição expressa, a defesa da boa-fé́, principalmente a boa-fé objetiva, em cada caso concreto, é modalidade de aceitação da aparência no contexto jurídico. No direito possessório, conforme o Código Civil, pode-se trazer como exemplo a determinação de que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé́, salvo prova em contrário, ou nos casos em que a lei expressamente não admite esta presunção[25].

O artigo 422 do Código Civil diz respeito a ambos os contratantes, não aplicando o princípio da boa-fé apenas ao devedor. Nas relações de consumo, no entanto, mesmo que o inciso III do artigo 4º do Código de Defesa do Consumidor aplique tal princípio a consumidores e fornecedores, é aos fornecedores que ele se impõe, mormente devido à vulnerabilidade dos consumidores[26].

Segundo o Código Civil Brasileiro, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Parte da doutrina afirma que o fundamento constitucional da proteção da boa-fé objetiva encontra-se no inciso I do art. 3º da Constituição da República, no qual é indicado como objetivo da República Federativa Brasileira a construção de uma sociedade livre, justa e solidária. O dever fundamental de solidariedade, nesse contexto, é compreendido como aquele que resulta no dever de não quebrar a confiança e de não praticar ação desleal. A boa-fé é citada também na jurisprudência, sendo uma importante maneira de se compreender sua relevância.

---

[24] DINIZ, C. E. I. A boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios. Série Aperfeiçoamento de Magistrados. 2012. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil_61.pdf. Acesso em 22 fev. 2023. p. 62

[25] VENOSA, S. S. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.

[26] LÔBO, P. L. N. Direito Civil – Contratos. São Paulo: Saraiva Jur, 2022.

> O princípio da boa-fé objetiva impõe às partes de uma relação de consumo a adoção de postura que guarde conformidade com os padrões sociais de ética, correção e transparência, a respeitar a legítima expectativa depositada nessa relação. Nesse contexto, o princípio da boa-fé objetiva cria deveres anexos à obrigação principal, os quais devem ser também respeitados por ambas as partes contratantes. Dentre tais deveres, há o dever de cooperação, que pressupõe ações recíprocas de lealdade dentro da relação contratual, que, uma vez descumprido, implicará inadimplemento contratual de quem lhe tenha dado causa (violação positiva do contrato). Acórdão 1168030, 07148415120188070003, Relator: Fernando Antonio Tavernard Lima, Terceira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, data de julgamento: 30/4/2019, publicado no DJE: 8/5/2019.

A boa-fé se encontra definida no Código Civil de 2002, que abarcou os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, respeitando a ética, a operabilidade e a socialidade[27].

A partir das determinações do Código Civil, as condições do negócio jurídico, definidas por suas cláusulas, devem indicar equilíbrio e justiça. A disposição do artigo 113 apresenta conteúdo ético e orienta o operador à interpretação dos negócios jurídicos de acordo com a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. O art. 422 exige que as partes contratantes observem, tanto na celebração do ato quanto em sua execução, os princípios da boa-fé e probidade. A boa-fé nos contratos tem, portanto, como significado, a honestidade e justiça nas condições gerais estabelecidas[28].

> A norma do art. 113 revela, nitidamente, que os seus destinatários são tanto os declarantes quanto os juízes. Aqueles, porque se colocam em alerta quanto a necessidade de ajustarem as cláusulas contratuais à luz dos critérios de lealdade e honestidade, sabendo que o contrário implicará, na instância judicial, correção do desvio ético. [...] Embora o art. 113, por si só, imponha aos contratantes a obrigação de guardarem os princípios de probidade e boa-fé, o art. 422 reproduz a mensagem em linguagem mais direta[29].

A boa-fé se insere também no âmbito do Direito Administrativo, compreendendo que o cumprimento das obrigações ou o exercício dos direitos correspondentes requer a boa-fé́, cujo requisito é um juízo de oportunidade[30]. A

[27] TEODORO JÚNIOR, H. Direitos do Consumidor. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
[28] NADER, P. Curso de Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
[29] NADER, P. Curso de Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
[30] FERRAZ JÚNIOR, T. S. Argumentação Jurídica. Barueri: Manole, 2016.

abordagem acerca da boa-fé, no entanto, estende-se para outras vertentes do Direito e outros espaços, como no campo da teoria das obrigações, da interpretação jurídica e da responsabilidade civil. Nesses contextos, a tarefa dos juristas é de resgate da confiança no direito, por meio da segurança jurídica, da especificação do que soa indeterminado e da certeza do direito[31].

Uma revisão do direito contratual permite verificar que nas últimas duas décadas houve uma ampliação dos princípios contratuais, somando-se à autonomia da vontade, tanto na formação do contrato, considerando o consensualismo e a liberdade contratual, quanto na sua execução, inerente à força obrigatória e efeito relativo. Nesse contexto, insere-se também a boa-fé, que não só se delineia entre as manifestações especiais da liberdade contratual, mas também de equidade[32].

O princípio da liberdade de contratar, ou liberdade de não contratar, e a ausência de estágio intermediário legalmente relevante entre contrato e não contrato, geralmente impede uma possível causa de ação por violação da boa-fé no procedimento pré-contratual. No sistema de direito consuetudinário, há duas noções de liberdade, que são a liberdade positiva de contrato, o que significa que a formação de um acordo e a seleção de suas condições e termos são resultado do livre arbítrio das partes; e da liberdade contratual negativa, o que significa que as partes estão livres de obrigações, desde que não tenha sido celebrado um contrato que estabeleça um vínculo entre elas[33].

A boa-fé como norma geral é uma norma integradora e criadora no ordenamento jurídico, que lhe reconhece o caráter heterônomo tanto do contrato como de todo o ordenamento jurídico. Desse modo, pode-se afirmar que os acordos alcançados pelos sujeitos contratuais são normas que, embora autônomas, são incompletas. Dentro dessa tendência, então, surge o princípio da boa-fé, como horizonte norteador das operações jurídicas na medida em que a própria natureza do direito o auxilia, supre e corrige[34]. Do mesmo modo que se verifica, no entanto, a

---

[31] CAMPILONGO, C. F. Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

[32] DÍAZ, P. V. L. et al. La confiança razonable y su relevancia como criterio fundante de la tutela de ciertas anomalías o disconformidades acaecidas durante el iter contractual: una aproximación desde la doctrina y la jurisprudencia chilenas. Revista de Derecho Privado, núm. 36, pp. 127-168, 2019.

[33] QUAGLIATO, P. B. The duty to negotiate in good faith. International Journal of Law and Management, v. 50, n. 5, 2008.

[34] CABALLERO, V. M. La boina fé como fundamento de lós deveres deveres de conducta: una doctrina europea en construcción. Rev. Der Echo, v. 30, Barranquilla, jul.-dez. 2008.

existência de controvérsias no que diz respeito à aplicação do princípio da boa-fé no direito internacional, estas são também apontadas no ordenamento jurídico pátrio.

Mesmo diante de sua relevância, a aplicação do princípio da boa-fé tem recebido um elevado número de críticas, diante da percepção, entre outras, de que a alusão à boa-fé objetiva nos contratos, presente no artigo 422 do Código Civil não determina se este diz respeito à norma cogente ou dispositiva. Além disso, o artigo denota que a boa-fé se limita à abordagem contratual, se omitindo quanto às etapas anteriores. Ressalta-se que as tratativas são uma fase propícia para a aplicação da boa-fé, considerando que ainda não existe um contrato, mas que já existe a exigência quanto aos deveres de comportamento entre as partes. Desse modo, a incidência no direito brasileiro ainda não representa ponto pacífico, chegando mesmo a jurisprudência a restringir sua aplicação em alguns casos[35].

Como o dispositivo do art. 422 diz respeito ao que se denomina boa-fé objetiva, importa que se distinga da boa-fé subjetiva. Na boa-fé subjetiva, o manifestante de vontade crê que sua conduta é correta, tendo em vista o grau de conhecimento que possui de um negócio. Para ele há um estado de consciência ou aspecto psicológico que deve ser considerado[36].

Entre as situações já consagradas na doutrina e jurisprudência, representando a última função do princípio da boa-fé objetiva, trata-se da teoria dos atos próprios, conhecida, também, como *venire contra factum proprium*. Conforme esta teoria, no caso em que uma das partes tenha agido de um modo em uma das etapas do contrato, não se admite uma ação posterior em contradição total em relação à primeira. Considerando o lado negativo, refere-se à vedação a atitudes que apresentem contradição em uma relação jurídica determinada.

> [...] o comportamento contraditório se apresenta no campo jurídico como uma conduta ilícita, passível mesmo, conforme a situação concreta de prejuízo, de indenização por perdas e danos, inclusive de índole moral. A aplicação do princípio não exige dano efetivo, porém, basta a potencialidade do dano[37].

---

[35] DINIZ, C. E. I. A boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios. Série Aperfeiçoamento de Magistrados. 2012. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil_61.pdf. Acesso em 22 fev. 2023. p. 62

[36] VENOSA, S. S. Direito Civil: Contratos. Barueri: Atlas, 2022.

[37] VENOSA, S. S. Direito Civil: Contratos. Barueri: Atlas, 2022. p. 41

Segundo Lôbo[38], uma das mais importantes aplicações do princípio da boa-fé objetiva diz respeito ao exercício inadmissível de direito, como a proibição de *venire contra factum proprium*, ou de comportamento contraditório. Tem-se que a ninguém é dado valer-se de determinado comportamento, quando lhe for conveniente e vantajoso, e depois voltar-se contra ele quando não mais lhe interessar mediante comportamento contrário.

A boa-fé representa o limite negativo ao exercício de direitos, impedindo, no âmbito dos contratos, o exercício irregular ou abusivo de posições contratuais. Esta atribuição da boa-fé teve sua inserção no ordenamento jurídico por meio do artigo 187 do Código Civil, responsável por incluir a boa-fé como um dos parâmetros do controle de abusividade[39].

A abordagem positiva indica que se exige uma atuação coerente, a partir do imperativo de observação da palavra dada, intrínseca à cláusula geral da boa-fé[40]. Ressalta-se a correlação da boa-fé objetiva e a teoria do abuso de direito:

> Diante da ordenação contratual, o princípio da boa-fé e a teoria do abuso de direito complementam-se, operando aquela como parâmetro de valoração do comportamento dos contratantes: o exercício de um direito será irregular, e nesta medida abusivo, se consubstanciar quebra de confiança e frustração de legítimas expectativas. Nesses casos, o comportamento formalmente lícito, consistente no exercício de um direito, é, contudo, um comportamento contrário à boa-fé e, como tal, sujeito ao controle da ordem jurídica[41].

A consideração acerca da aplicação do princípio da boa-fé é de que ele se trata de um componente inserido no ordenamento jurídico de modo explícito e também implicitamente, sendo relevante sua análise em contextos específicos.

O Código de 2002 constitui-se um sistema aberto, com a prevalência do exame do caso concreto na área contratual. Trata-se de uma abordagem que incorpora todas as ciências, principalmente as ciências sociais. Seguindo uma técnica moderna, o citado Códex cria cláusulas gerais para os contratos[42].

---

[38] LÔBO, P. Teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2005.
[39] TEPEDINO, G.; KONDER, C. N.; BANDEIRA, P. G. Fundamentos do Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
[40] BALBINO, R. D. B. O princípio da boa-fé objetiva no Novo Código Civil. Direito de Família. 2020. Disponível em: https://www.direitodefamilia.adv.br/2020/wp-content/uploads/2020/07/renata-domingues-o-principio-da-boa-fe-objetiva-no-novo-codigo-civil.pdf. Acesso em 22 fev. 2023.
[41] NEGREIROS, T. Teoria do contrato: novos paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 141.
[42] VENOSA, S. S. Direito Civil: Contratos. Barueri: Atlas, 2022.

A boa-fé denota que pode existir confiança entre as partes para adesão aos princípios adotados. O fundamento desta confiança carece de avaliação a partir da possibilidade de que uma das partes honre o que foi pactuado mesmo que essa ação resulte em condição desfavorável[43].

A raiz do princípio da boa-fé é a noção de *fides*, que em tempos anteriores enfatizava a virtude da fidelidade. A *fides* passou a contemplar o comportamento honesto de uma pessoa nas relações sociais e posteriormente adotou uma norma jurídica significado como honrar a promessa, cumprimento adequado do acordo consensual das obrigações e proteção da confiança[44].

No período clássico, o princípio de boa-fé tinha um significado tanto subjetivo quanto objetivo, uma vez que o termo fides não significava apenas fé e proteção da confiança em um sentido objetivo, mas também a intenção dos atores subjetivos na vida contratual[45].

> [...] desde os primórdios do direito romano, já se cogitava uma outra boa-fé, aquela direcionada à conduta das partes, principalmente nas relações negociais e contratuais. Com o surgimento do jusnaturalismo, a boa-fé ganhou, no Direito Comparado, uma nova faceta, relacionada com a conduta dos negociantes e denominada boa-fé objetiva[46].

O princípio da lei natural da boa-fé desempenha um papel importante no desenvolvimento da teoria do direito internacional porque a relação entre os indivíduos e entre estados soberanos não tem diferença moral significativa, portanto, são regidos por princípios semelhantes[47].

As nações e seus governantes devem ser vistos como indivíduos em termos de princípios romanos de direito privado, que devem agir em de acordo com o princípio da boa-fé. Esta visão também é compatível com a teoria kelseniana do direito internacional, tomando o direito internacional no quadro da teoria geral do direito e

---

[43] DUTRA, D. J. V. Boa-fé e validade dos contratos em Hobbes: uma interpretação a partir de Rawls. Kriterion, Belo Horizonte, nº 140, p. 385-408, ago. 2018.
[44] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.
[45] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.
[46] TARTUCE, F. Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 94
[47] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.

sugerindo que o direito interno e o direito internacional não são intrinsecamente diferentes[48].

A lei romana clássica, no entanto, não continha nenhuma passagem especial relacionada com o direito internacional. Foram os estudiosos do século XI que desenvolveram suas teorias jurídicas internacionais baseadas principalmente em textos clássicos de direito privado. Por outro lado, a relação era bidirecional. A Fides também se concentrou no direito público, derivado da palavra *foedus* que significava alianças entre Estados no Direito Internacional Romano. A boa-fé sempre foi central como medida de proporcionalidade entre as obrigações das diferentes partes soberanas[49].

O estabelecimento da relação entre boa-fé e equidade, mormente no que diz respeito ao conceito aristotélico de equidade, indica que alguns sistemas não distinguem entre equidade e boa-fé. Diante dessa consideração, as regras abstratas podem levar a um resultado injusto em um caso específico, e a boa-fé pode fornecer a base para uma exceção sobre os fatos daquele caso particular. Por isso, às vezes uma decisão baseada na boa fé não pode servir de precedente, pois visa apenas prevenir a injustiça em um determinado caso, e que, portanto, nenhum esforço deve ser feito para determinar o conteúdo inerente à boa-fé em termos mais gerais[50].

A doutrina da boa-fé é reconhecida como um dos princípios gerais do direito contratual. Em linhas gerais, a boa-fé é um conceito de honestidade, que significa agir sem más intenções ou desejo de defraudar os outros. No entanto, a boa-fé é um conceito subjetivo e deve ser compreendido caso a caso[51].

Verifica-se que a abordagem acerca da boa-fé não se limita às relações entre as pessoas, mas passa a nortear inclusive a atuação do Estado. Esse princípio caracteriza-se como indício de um nível adequado de preservação da liberdade garantida pelas leis, sugerindo o desenvolvimento cultural de uma população[52]. Diante destas afirmações, surge:

---

[48]UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.
[49]UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.
[50] HESSELINK, M. W. The concept of good faith. University fo Amsterdam, 2011. Disponível em: https://pure.uva.nl/ws/files/1019849/94441_The_concept_of_good_faith_in_Towards_a_European_Civil_Code.pdf. Acesso em 24 fev. 2023.
[51] QUAGLIATO, P. B. The duty to negotiate in good faith. International Journal of Law and Management, v. 50, n. 5, 2008.
[52] SALDANHA, D. C. Brevíssimo ensaio sobre as origens históricas da boa-fé e sua intercessão com o Direito Público. Prisma Jur., São Paulo, v. 9, n. 1, p. 189-203, jan./jun. 2010.

> [...] a constatação de que a boa-fé se atrela ao fenômeno de inovação do Direito, oferecendo, no sistema, acolhida àquilo que de novo surge. Uma acolhida balizada por princípios morais de elevada nobreza, como a honradez e o compromisso com a palavra dada. Se em seu nascedouro, a boa-fé restringia-se ao campo de atuação do Direito privado, seu distanciamento em relação ao Direito público não ocorre em razão da natureza do instituto ou mesmo de pretensa incompatibilidade, mas sim do pioneirismo histórico do sistema de direito privado em relação ao direito público[53].

Observa-se, em alguns casos, a manifesta incompatibilidade de determinadas ações estatais, exteriorizadas em atos, regulamentos, contratos, com os princípios cardeais da segurança jurídica, da boa-fé e da fraude à confiança legítima ou à confiança legítima ou plausível e justificada. Tratam-se de expectativas que os cidadãos depositaram em condutas anteriores de órgãos do Estado, consideradas dignas de proteção e, consequentemente, motivo de reparação pelos danos causados por tal afastamento[54].

Uma correlação importante no âmbito das análises que se referem à boa-fé diz respeito ao princípio da dignidade humana, situando o respeito como elemento essencial. Desse modo, verifica-se a possibilidade de que o princípio da boa-fé seja convergente ao ideário constitucional que define que o objetivo fundamental da República é a construção de uma sociedade solidária, com o respeito mútuo sendo elevado à condição de componente principal em todas as relações jurídicas[55].

A boa-fé tem sua materialização a partir do dever de manutenção da fidelidade à palavra dada, não frustrando ou abusando da confiança de outrem. A concretização da boa-fé depende da proteção da confiança. Esse princípio se fundamenta em duas vertentes, que são a boa-fé objetiva e a boa-fé subjetiva[56].

A boa-fé objetiva representa um princípio que se relaciona ao dever de agir em conformidade com valores éticos e morais da sociedade. Trata-se de uma postura que

---

[53] SALDANHA, D. C. Brevíssimo ensaio sobre as origens históricas da boa-fé e sua intercessão com o Direito Público. Prisma Jur., São Paulo, v. 9, n. 1, p. 189-203, jan./jun. 2010.
[54] ALIANAK, R. C. Seguridade jurídica, boina fé y confiança legítima frente a atos estateles. Revista estateles de Der Echo Administrativo, v. 2, n. 2, 2015.
[55] RIBEIRO, M. C. P.; STEINER, R. C. Paradigma da essencialidade nos contratos: recensão da obra de Teresa Negreiros. Rev. Direito GV, v. 4, n. 2, dez. 2008.
[56] GONÇALVES, C. J. M. Princípio da Boa-fé: respectivas e aplicações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

se relaciona, a princípio, às relações de consumo, originando outros deveres, como a colaboração, a transparência e a lealdade[57].

O princípio da boa-fé objetiva representa, juntamente com o princípio da função social dos contratos, as normas denominadas superiores, considerando que elas devem nortear a interpretação e aplicação de todo o sistema, além de serem capazes de romper a concepção individualista. A inclusão destes princípios, de forma expressa, promove a repercussão do caráter ético e da socialidade esperadas pelos idealizadores do atual Código Civil.

A boa-fé em seu sentido objetivo exige que os sujeitos de um sistema jurídico adotem uma postura leal e padrão de comportamento honesto no exercício de seus direitos e no desempenho suas obrigações, visando resguardar a confiança razoável e o direito de interesses de terceiros que merecem ser protegidos[58].

A boa-fé subjetiva diz respeito ao caráter interno e psicológico da vontade, com relação exclusivamente ao sujeito, relacionando-se à boa crença. Desse modo, a boa-fé faz alusão à crença de que a ação esteja se processando de modo adequado, ou na titularidade de algum direito que não se tem. O sujeito possui a tendência à consideração de que sua situação possui legitimidade[59].

1.3 DA BOA-FÉ À PROTEÇÃO À CONFIANÇA LEGÍTIMA

A respeito do princípio da confiança legítima, da expectativa razoável ante a atuação do Estado e sua necessária tutela administrativa e jurisdicional, tratam-se de aspectos que representam manifestações concretas de efetividade dessa tutela, sendo que ambas derivam da garantia constitucional do devido processo, que se estende em sua totalidade ao procedimento administrativo e que também gozam de reconhecimento supranacional.

A força expansiva e vital desses princípios autoriza sua aplicação a uma grande variedade de temas que podem estar envolvidos na ação do Estado, contra os quais

---

[57] TJDFT. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. 2021. Disponível em: https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/cdc-na-visao-do-tjdft-1/principios-do-cdc/principio-da-boa-fe-objetiva#:~:text=A%20boa-fé%20objetiva%20é,todas%20as%20fases%20do%20contrato. Acesso em 23 fev. 2023.

[58] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.

[59] GONÇALVES, C. J. M. Princípio da Boa-fé: respectivas e aplicações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

é necessário opor, como teste de legitimidade e convencionalidade, aqueles padrões de boa-fé e confiança legítima, abrangendo, assim, uma variedade de atos passíveis de resultar em lesões de diversas naturezas, desde comportamentos relacionados com os direitos humanos fundamentais dos indivíduos, até comportamentos que produzam prejuízos patrimoniais inesperados, ocorridos em contratos administrativos, quando o Estado não honra precisamente o expectativas da contraparte privada[60].

Nesse contexto, importa compreender que a relação entre boa-fé e confiança se evidencia, sendo pertinente uma contextualização acerca da forma como se identifica a boa-fé nas relações pessoais. Conforme Eisenberg[61], o mínimo, para que se configure a boa fé, é a ação executada da maneira como o autor acredita ser adequada, caracterizando-se como um teste subjetivo, acompanhado de diversos testes objetivos. Em primeiro lugar, não basta que um ator realmente acredite que sua conduta seja adequada; sua crença deve ser honesta no sentido de que tem alguma base na moralidade. Em seguida, embora a crença de um ator não precise ser razoável para ser de boa fé, ela deve ser pelo menos racional.

A Constituição Federal de 1988 (CF/88) estabelece princípios fundamentais que norteiam a Administração Pública brasileira, dentre os quais se destaca o princípio da moralidade administrativa (art. 37). Este princípio, apesar de sua amplitude, exige da Administração Pública comportamentos sérios e leais, fundamentados e justificados, que respeitem a confiança e as expectativas legítimas do cidadão. Essas exigências de seriedade e lealdade são pilares do ideal de segurança jurídica, que se traduz na busca incessante pelo autêntico interesse público. Este não se confunde com o interesse do aparato estatal ou do erário, mas sim com o bem-estar da coletividade como um todo. A segurança jurídica também implica no respeito aos interesses privados e na observância da boa-fé objetiva, garantindo previsibilidade e confiança nas relações entre a Administração Pública e os cidadãos[62].

A moralidade administrativa, portanto, assume papel fundamental na construção da segurança jurídica. Uma Administração Pública que atua com

---

[60] ALIANAK, R. C. Seguridade jurídica, boina fé y confiança legítima frente a atos estateles. Revista Eurolatinoamericana de Derecho Administrativo, v. 2, n. 2, 2015.
[61] EISENBERG, M. A. Fifty-Two The Principle of Good Faith in Contract Law. In: EISENBERG, M. A. Foundational Principles of Contract Law. Oxford University Press, out. 2018.
[62] ÁVILA, H. Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.

seriedade e lealdade gera um ambiente propício à confiança e à previsibilidade, elementos essenciais para o desenvolvimento social e econômico do país.

Segundo Díaz[63], a proteção da confiança razoável encontraria seu fundamento, então, mais do que na obrigação do emissor da declaração de intenção de agir de forma justa e correta, no fato de sua atuação ter gerado expectativas razoáveis em seu destinatário que devem ser protegidas, porque houve uma aparência que determinou o surgimento de uma confiança digna de proteção. Tal proteção se traduzirá em ressarcimento de danos, diante da rescisão injustificada de acordos anteriores, na subsistência do ato ou contrato, caso o erro e a fraude causados forem concebidos como dispositivos de distribuição do risco de informação defeituosa, ou na configuração de uma não conformidade contratual, integrando publicidade enganosa no contrato.

Assim, concorrem as três funções da razoabilidade, uma vez que esta serve de modelo de conduta exigido ao declarante e constitui norma de responsabilidade do mesmo no caso de indenização por ruptura injustificada de negociações preliminares e subsistência de o contrato por erro ou dolo, além de permitir que o equilíbrio entre os interesses conflitantes seja preservado[64].

A boa-fé difere quanto à sua natureza, por exemplo, quando se trata da entrada em vigor de uma relação jurídica, em comparação com a boa-fé em termos de implementação de direitos e obrigações em uma relação jurídica. A primeira boa fé encontra-se no estado de alma do ser humano num determinado momento, nomeadamente no momento em que se estabelece a relação jurídica[65].

Ela mostra-se diferente da boa fé na implementação de direitos e obrigações nas relações jurídicas, na qual ela pode ser vista nas ações que serão tomadas por ambas as partes para a efetivação do acordo. Ao realizar esta ação, a boa-fé deve fazer parte das intenções de alguém na forma de sempre lembrar que os humanos, como parte de uma sociedade, devem estar longe de serem prejudiciais a outras partes, cumprindo adequadamente o que for pactuado no acordo[66].

---

[63] DÍAZ, P. V. L. et al. La confiança razonable y su relevancia como criterio fundante de la tutela de ciertas anomalías o disconformidades acaecidas durante el iter contractual: una aproximación desde la doctrina y la jurisprudencia chilenas. Revista de Der Echo Privado, núm. 36, pp. 127-168, 2019.
[64] DÍAZ, P. V. L. et al. La confiança razonable y su relevancia como criterio fundante de la tutela de ciertas anomalías o disconformidades acaecidas durante el iter contractual: una aproximación desde la doctrina y la jurisprudencia chilenas. Revista de Derecho Privado, núm. 36, pp. 127-168, 2019.
[65] MULIARTA, I. G. N. The Principle of Good Faith in the Sale and Purchase Agreement of Rights Made Before a Notary. Community Service Journal of Law, v. 1, n. 1, p. 44-48, jan. 2022.
[66] MULIARTA, I. G. N. The Principle of Good Faith in the Sale and Purchase Agreement of

Este conceito geral do princípio da boa-fé, intrínseco a todo o ordenamento jurídico, estende-se igualmente ao conteúdo ético de cada ato que deve ser examinado à luz das circunstâncias particulares. Como qualquer figura jurídica, a boa-fé não é um fim em si mesma, mas um meio para canalizar a proteção de determinados valores e interesses sociais. A boa-fé, como princípio geral de direito, não pode ser alheia à própria conformação dos usos e do mandato legislativo; portanto, deve-se pressupor estar inserido em ambos ou, pelo menos, inspirando-os teoricamente. Mas, ao mesmo tempo, sua virtualidade como princípio geral do direito significa, por definição, que sua concretização não pode ser reduzida ao que está estabelecido na lei ou nas normas usuais[67].

Os mandatos e prescrições que a boa-fé exige serão sempre aplicados, não só ao acordo contratual, mas também serão chamados a governar todo o processo formativo, em seu refinamento e execução. A boa-fé, como regra geral, é uma norma integradora e criativa dentro do ordenamento jurídico, sendo reconhecido o caráter heterônomo tanto do contrato quanto de todo o processo de formação e construção. É, por sua vez, fonte de criação de deveres especiais de conduta exequível através do conceito de boa-fé *in contrahendo*, que se baseia na boa-fé objetiva, mas é exequível às partes somente quando estas entrarem em negociações[68].

Este conceito tem sua origem no contato social, que é gerado no campo da relações econômico-patrimoniais entre os sujeitos. A boa fé *in contrahendo* indica a criação da obrigação de uma norma de conduta social e pré-legal, o que impõe a adoção de atitudes leais que devem ser adotadas pelas partes, em seus deveres e condutas, sempre apresentando situações reais e identificáveis[69].

Verifica-se que “a abordagem kelseniana sugere que a boa-fé não é uma regra, mas uma lei de prudência. Não precisa ser codificada em direito positivo, uma vez que é um princípio de direito natural”[70].

A confiança legítima ou razoável gerada por um dos contratantes no outro deve ser protegida ou honrada, sacrificando, o interesse de quem, com base em uma

---

Rights Made Before a Notary. Community Service Journal of Law, v. 1, n. 1, p. 44-48, jan. 2022.

[67] CABALLERO, V. M. La boina fé como fundamento de lós deveres deveres de conducta: una doctrina europea en construcción. Rev. Der Echo, v. 30, Barranquilla, jul.-dez. 2008.

[68] CABALLERO, V. M. La boina fé como fundamento de lós deveres deveres de conducta: una doctrina europea en construcción. Rev. Der Echo, v. 30, Barranquilla, jul.-dez. 2008.

[69] CABALLERO, V. M. La boina fé como fundamento de lós deveres deveres de conducta: una doctrina europea en construcción. Rev. Derecho, v. 30, Barranquilla, jul.-dez. 2008.

[70] UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.

determinada situação legal, criou ou manteve objetivamente essa confiança. Essa premissa revela a existência de um conflito de interesses que deve ser resolvido em favor daquele que merece ser legalmente protegido. Desse modo, existe, por um lado, o interesse de quem gera essa aparência e, por outro, o interesse de quem razoavelmente a invoca. Assim se dá, por exemplo, no caso da ruptura injustificada das negociações preliminares, a concepção do erro como dispositivo de distribuição dos riscos de informação defeituosa e a integração da publicidade enganosa no contrato[71].

A confiança integra o contexto das relações entre direito e realidade, de modo que não ocorra a abstração voltada à substituição dos fatos, mas limitada a favorecer a compreensão de sua essência e de seus efeitos. Esse entendimento se relaciona à segurança jurídica e ao Estado de Direito, diante do qual se processa, por exemplo, a fé pública intrínseca à atividade notarial[72].

No entanto, Carvalho[73] compreende que o princípio da boa-fé, ainda que seja voltado à efetivação dos direitos constitucionais no âmbito da ordem econômica, no que diz respeito aos conflitos, não tem como limitação a defesa do vulnerável.

Um aspecto importante relacionado ao princípio da boa-fé refere-se às implicações de sua adoção. Trazendo como exemplo as considerações de Dean e Kazaz[74] acerca da boa-fé no direito inglês, considera-se que existem três objeções principais a esse dever. Primeiro, a lei inglesa procede de forma incremental e oferece soluções específicas para problemas específicos, em vez de impor princípios amplos e abrangentes.

Em segundo lugar, dá às partes liberdade para contratar em seus próprios termos específicos, com seu próprio interesse, tanto nas negociações quanto na execução do contrato, desde que nenhum dos termos seja quebrado. Em terceiro lugar, implicar um dever de boa-fé seria criar incerteza quando as partes concordassem expressamente com suas respectivas obrigações sob um determinado

---

[71] DÍAZ, P. V. L. et al. La confianza razonable y su relevancia como criterio fundante de la tutela de ciertas anomalías o disconformidades acaecidas durante el iter contractual: una aproximación desde la doctrina y la jurisprudencia chilenas. Revista de Der Echo Privado, núm. 36, pp. 127-168, 2019..

[72] CAMPILONGO, C. F. Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

[73] CARVALHO, D. F. Do princípio da boa-fé objetiva nos contratos de consumo. Goiânia: Editora da PUC Goiás, 2011.

[74] DEAN, P.; KAZAZ, N. Good faith, honesty, and reasonableness: goodwill to all? The duty to act in good faith and what it means to act reasonably. HFW, dez. 2014. Disponível em: https://www.hfw.com/Good-faith-honesty-and-reasonableness-December-2014. Acesso em 04 mar. 2023.

contrato. No entanto, no direito inglês, a exceção é que os deveres de boa-fé são devidos em contratos relacionais, onde existe uma relação fiduciária, como nos contratos de parceria, agência, trabalho ou seguro[75].

A lei inglesa geralmente não impõe um dever de boa-fé às partes contratantes, ao contrário de alguns outros sistemas jurídicos. No entanto, as partes contratantes devem estar cientes de um número crescente de casos em que um dever de boa-fé está implícito aos seus contratos. A lei inglesa também impõe algumas restrições ao exercício da discricionariedade contratual, que podem passar despercebidas pelas partes contratantes[76].

Desse modo, não se indica, no direito inglês, que a boa-fé represente um dever implícito em todos os contratos. No entanto, os tribunais são preparados para implicar tal dever quando se mostre possível fazê-lo com base na intenção presumida das partes. Esta consideração ainda é incerta, e permanece questionável se uma parte em um contrato comercial ordinário será capaz de processar por danos por violação de um dever implícito de boa-fé, onde não se trata de dever expresso presente no contrato[77].

Considerando a abordagem a respeito da boa-fé na Alemanha, ela é codificada com mais destaque no Código Civil, que define que o devedor tem o dever de cumprir os requisitos da boa-fé, tendo em consideração a prática habitual.

Verifica-se que o Código Civil alemão de 1900 já previra o conceito de boa-fé ao atribuir aos juízes o poder de apreciar os contratos sob o prisma da equidade. As cláusulas contratuais que se mostrassem condizentes com os princípios da honestidade e da justiça deveriam ser desconsideradas[78].

Como uma cláusula geral, o judiciário e os estudiosos jurídicos elaboraram e refinaram os preceitos jurídicos distintos que podem ser aplicados a casos individuais. Uma vez que uma cláusula geral é uma disposição legal aberta, o Código Civil Alemão

---

[75] DEAN, P.; KAZAZ, N. Good faith, honesty, and reasonableness: goodwill to all? The duty to act in good faith and what it means to act reasonably. HFW, dez. 2014. Disponível em: https://www.hfw.com/Good-faith-honesty-and-reasonableness-December-2014. Acesso em 04 mar. 2023.

[76] COVINGTON ALERT. Implied Duties of Good Faith in Commercial Contracts Under English Law. Dez. 2022. Disponível em: https://www.cov.com/en/news-and-insights/insights/2022/12/implied-duties-of-good-faith-in-commercial-contracts-under-english-law. Acesso em 07 mar. 2023.

[77] DEAN, P.; KAZAZ, N. Good faith, honesty, and reasonableness: goodwill to all? The duty to act in good faith and what it means to act reasonably. HFW, dez. 2014. Disponível em: https://www.hfw.com/Good-faith-honesty-and-reasonableness-December-2014. Acesso em 04 mar. 2023.

[78] NADER, P. Curso de Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

exige que sejam equilibrados os interesses divergentes em um caso individual, a fim de encontrar o valor da disposição e torná-la aplicável a um cenário factual[79].

No Código Civil Alemão a boa-fé foi amplamente aplicada para resolver problemas como a imposição de direitos de proteção para as partes, não só porque é uma exigência da sociedade em geral, mas porque sob lei alemã não havia cláusula geral nesse sentido, como sobre responsabilidade civil tal como existe no Código Civil Francês ou como existia no artigo 159 do Código Civil Brasileiro de 1916, aprimorado com a redação do artigo 186 do Código Civil de 2002. Da mesma forma, a proibição de abuso de direitos foi associada ao conceito de boa-fé[80].

A aplicação direta da boa-fé na Alemanha tem, portanto, sido limitada à casuística, a uma aplicação de justiça corretiva adaptada ao caso individual. Alguns aspectos particulares que se desenvolveram são a proibição de abuso de direitos, preclusão equitativa e aquiescência por lapso de tempo. O judiciário tem tido um papel proeminente na formação dos fundamentos da boa-fé, do ponto de vista do direito público. O reequilíbrio das prestações contratuais também passou a ser evidenciado a partir da aplicação do princípio da boa-fé, considerando que em alguns países esse reequilíbrio somente poderia ocorrer a partir da resolução por onerosidade excessiva ou diante das teorias da imprevisão[81].

Outras análises a respeito da boa-fé no Direito Comparado mostram-se pertinentes, em países como a China, na qual o termo boa-fé é uma cláusula principal da lei da República Popular da China. Isso também está ligado ao sistema de valores. O princípio, naquele país, é um neologismo do Código Civil Republicano de 1931, muito influenciado pelas leis alemã e japonesa[82].

A introdução do termo em 1931 pretendia encontrar um equilíbrio entre a modernidade e os valores tradicionais chineses, e a qualidade coletiva da boa-fé era considerada instrumental para a justiça social. A interpretação socialista não leva necessariamente a soluções particularmente originais, considerando que o uso da

---

[79] REINHOLD, S. Good faith in international law. UCL Journal of Law and Jurisprudence, v. 2, n. 1, 2013.
[80] TOMASEVICIUS FILHO, E. Good faith in the Brazilian Civil Code: ten years later. Teise, 2013.
[81] REINHOLD, S. Good faith in international law. UCL Journal of Law and Jurisprudence, v. 2, n. 1, 2013.
[82] NOVARETTI, S. General Clauses and Practice: The Use of the Principle of Good Faith in the Decisions of Chinese Courts. European Review of Private Law, v. 18, n. 5, p. 953-981, 2010.

noção de boa-fé em um contexto judicial é consistente com a prática judicial em vários países pertencentes a uma tradição jurídica ocidental[83].

No entanto, a boa-fé é muitas vezes colocada ao lado de critérios tradicionais chineses, como razoabilidade e equidade e, como tal, é frequentemente usada para alcançar o fim da justiça em casos específicos, levando à constatação de que a aplicação de regras emprestadas das culturas jurídicas ocidentais, em vários casos, aparentemente reproduzia soluções desenvolvidas dentro da tradição chinesa[84].

Trazendo como exemplo a legislação da Singapura, a estrutura concretiza realisticamente a boa-fé em três componentes, todos os quais são essencialmente objetivos e verificáveis em uma matriz específica e são bem reconhecidos tanto no direito consuetudinário quanto no direito civil. Tendo em vista a importância do comércio internacional para o status de Singapura como um centro de comércio internacional e seu crescente status como um fórum líder para serviços jurídicos e resolução de disputas comerciais, é do interesse daquele país tentar conciliar as diferenças entre o direito contratual inglês-cingapuriano e o direito contratual civil europeu-asiático em relação à boa fé em contratos comerciais[85].

Verifica-se, no entanto, que a boa-fé apresenta elementos controversos no direito internacional. Han[86] afirma que as controvérsias são encontradas em discussões judiciais e acadêmicas sobre boa-fé nas leis contratuais inglesas, australianas, americanas e canadenses.

Possivelmente, o aspecto mais controverso da boa-fé no direito internacional é a proibição do abuso de direito. O aspecto do abuso de direito e o exercício arbitrário de um direito estão intimamente relacionados e não claramente distinguíveis. Diz-se que ocorre abuso de direito quando um Estado exerce seus direitos de forma a invadir os direitos de outro Estado, e que o exercício é irracional e realizado de maneira arbitrária, sem a devida consideração das expectativas legítimas do outro Estado. A base que proíbe esse comportamento é a boa-fé. Se um Estado é capaz de exercer discrição, o exercício arbitrário e irracional desta discricionariedade equivale a um

---

[83] NOVARETTI, S. General Clauses and Practice: The Use of the Principle of Good Faith in the Decisions of Chinese Courts. European Review of Private Law, v. 18, n. 5, p. 953-981, 2010.
[84] NOVARETTI, S. General Clauses and Practice: The Use of the Principle of Good Faith in the Decisions of Chinese Courts. European Review of Private Law, v. 18, n. 5, p. 953-981, 2010.
[85] HAN, Y. Q. When West Meets East: Thinking Big in Singapore Over Good Faith in Commercial Contract Law. Journal of Commonwealth Law, 2019.
[86] HAN, Y. Q. When West Meets East: Thinking Big in Singapore Over Good Faith in Commercial Contract Law. Journal of Commonwealth Law, 2019.

abuso de direito, diante do qual um Estado pode ser considerado internacionalmente responsabilizado[87].

Todavia, mesmo diante das controvérsias, a boa-fé é um princípio geral do direito internacional, incluindo direito comercial internacional, e está explicitamente incluída no Artigo 26 da Convenção de Viena sobre o Direito dos Tratados. O que parecem ser conceitos um tanto equivalentes aparecem em outros acordos europeus. O artigo 4.º do Tratado da União Europeia aplica o dever de cooperação leal, por vezes referido como o princípio da lealdade, aos Estados-Membros. Já o artigo 3° do Acordo do Espaço Econômico Europeu aplica o que o Tribunal da Associação Europeia de Livre Comércio chama de dever de cooperação sincera ou lealdade para com as partes desse acordo. Importa compreender, no entanto, que esses acordos não utilizam o termo boa-fé, ainda que implicitamente seja indicada sua existência[88].

No contexto da evolução das relações negociais na Comunidade Internacional, não é mais possível a busca legítima de vantagens sem considerar o outro como parte integrante e igual parte desta busca. Desse modo, não se pode desconsiderar o objetivo da parte com quem se está negociando[89].

1.4 TEORIA DA APARÊNCIA E TERCEIRO DE BOA-FÉ

A aparência de direito é definida a partir de alguns fenômenos, sendo que um deles é uma situação de fato, presente e real, que se manifesta de modo a parecer real, ainda que na realidade não exista, ou mesmo possa existir, mas com aparência diferente da apresentada. O segundo componente que diz respeito à teoria da aparência é o erro, no qual incide a pessoa que passa a crer que é verdadeiro algo que não é. Outro elemento da aparência do direito é a boa-fé, que, para efeito da legitimidade da aparência, refere-se à ignorância a respeito das características de determinada situação, o que remete à boa-fé subjetiva[90].

---

[87] EGGERS, P. M. The Past and Future of English Insurance Law: Good Faith and Warranties. UCL Journal of Law and Jurisprudence, v. 1, n. 2, 2012.

[88] MCCRUDEN, C. Good Faith and Sincere Co-operation. Cambridge University Press. In: MCCRUDEN, C. The Law and Practice of the Ireland-Northern Ireland Protocol. 2022. Disponível em: https://www.cambridge.org/core/books/law-and-practice-of-the-irelandnorthern-ireland-protocol/good-faith-and-sincere-cooperation/5EFD1EFD021CE9F15B574584FB11FFA1. Acesso em 04 mar. 2023.

[89] GASPAR, R. A.; JACOB, M. R. The implications of good faith as a cogent rule in international procedural agreement in light of the United Nations Convention on contracts for the internacional sale of goods of 1980. Meritum Law Journal, Belo Horizonte, vol. 15, n. 4, p. 328-348, 2020.

[90] MOTA, M. J. P. A teoria da aparência jurídica. Revista de Direito da Procuradoria Geral, v. 62, 2007.

> Sobre a teoria da aparência, ela se identifica e se relaciona com a boa-fé e a confiança. Nesse sentido, [...] a ideia de confiança surge das diversas manifestações da boa-fé, seja como um dado efetivo, depreendido das várias concretizações do fenômeno, seja como tentativa de explicação, apresentada em conjunturas diversas. [...]. A confiança exprime a situação em que uma pessoa adere, em termos de atividade ou de crença, a certas representações, passadas presentes ou futuras, que tenha por efetivas[91].

Desse modo, abordando a proteção ao terceiro de boa-fé tem-se como fundamento relevante teoria da aparência, que sugere que as consequências jurídicas, em situações por vezes inválidas ou inexistentes, podem ser derivadas da confiança legítima do terceiro de boa-fé.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhece a ampla aplicabilidade da teoria da aparência, que concede efeitos jurídicos a situações que, embora apenas aparentando ser reais, geram consequências legítimas. Essa teoria se baseia na proteção do terceiro que, de boa-fé, acredita na veracidade da situação e age em conformidade com ela[92].

Nesse sentido, importa compreender sua aplicação no que se refere ao registro de imóveis, compreendendo seus aspectos conceituais gerais. Segundo Justen Filho[93], a teoria da aparência é amplamente utilizada no contexto das atividades privadas, buscando a proteção da boa-fé, além de evitar soluções que não sejam justas e garantir a dinâmica mais rápida da vida social e empresarial.

---

[91] STJ. Recurso Especial n° 1.637.611-RJ. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 22/08/2017. DJe 25/08/2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1629697&num_registro=201602610165&data=20170825&peticao_numero=-1&formato=PDF. Acesso em 07 jul. 2023.

[92] STJ. Assim é, se lhe parece: a teoria da aparência nos julgados do STJ. Superior Tribunal de Justiça. 2021. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/25042021-Assim-e--se-lhe-parece-a-teoria-da-aparencia-nos-julgados-do-STJ.aspx. Acesso em 16 fev. 2024.

[93] JUSTEN FILHO, M. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

2 SEGURANÇA JURÍDICA E BOA FÉ NO REGISTRO DE IMÓVEIS

2.1 ASPECTOS PRINCIPIOLÓGICOS GERAIS

Os serviços notariais e de registros são as atividades de organização técnica e administrativa destinados a garantir a autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Tais atividades possuem atribuições específicas de dar segurança jurídica, eficácia e efetividade, especialmente no tocante às relações jurídicas privadas, conferindo certeza e garantia à consolidação do pactuado entre as partes e terceiros. Pode-se definir sinteticamente a atividade desenvolvida pelo notário como aquela que tem a incumbência de amparar os direitos fundamentais do homem, prevenindo os conflitos jurídicos através da imparcialidade com que orienta as partes.

A segurança jurídica se caracteriza como um dos requisitos essenciais no âmbito dos negócios imobiliários. Diante da necessidade de que as negociações que envolvem a propriedade imobiliária sejam pautadas pela redução dos riscos que se relacionam a todo tipo de transação, mormente as de elevado valor, tem-se a imprescindibilidade de que seja aportada tal segurança.

Todavia, importa compreender que a própria ideia de segurança jurídica traz consigo interpretações que diferem significativamente entre si. Nesse contexto, a segurança dos atos registrais, segundo Melo[94], inclui o princípio da legalidade, que define a atenção do registrador aos títulos que sejam juridicamente válidos, reunindo os requisitos legais para que ocorra o registro ou que sejam realizadas as retificações porventura necessárias.

Especificamente abordando a legalidade sob o prisma registral, ainda que o princípio da legalidade mantenha seu significado constitucionalmente atribuído, ele sugere a exigência de uma especial previsão legal para validação dos títulos registráveis, admitindo e condicionando o ingresso apenas dos títulos expressamente indicados ou previstos em lei[95].

A legalidade, qualificação ou legitimidade consiste na atribuição outorgada ao registrador para examinar se o documento cujo registro ou averbação que lhe foi

---

[94] MELO, M. A. S. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. 2004. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2. Acesso em 01 jul. 2023.

[95] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.

solicitado reúne os pressupostos legais ou imprescindíveis para ingressar no registro; trata-se de um juízo de valor[96].

Quanto ao princípio da publicidade, este possibilita o acesso de qualquer pessoa interessada aos atos realizados em cartórios. Trata-se de um conteúdo que se relaciona à estrutura do Estado, principalmente relacionando-se ao princípio republicano e que diz respeito ao uso da publicidade institucional e à potencialidade transformadora intrínseca ao direito ao acesso da informação[97].

No entanto, Salles[98] considera que os principais compêndios que dizem respeito ao Direito Registral, que são escassos, indicam a existência de sete princípios estruturais ou internos típicos, indicados pela própria Lei de Registros Públicos, e que são princípio da unitariedade; o princípio da legalidade; o princípio de instância; o princípio da legitimação registral; o princípio da prioridade; o princípio da continuidade; e o princípio da especialidade.

O princípio da unitariedade impõe um padrão de segurança, exigindo que cada bem imóvel somente possa ter um único registro ou, conforme a lei, uma única e exclusiva matrícula[99].

Conforme Souza[100], princípio da unitariedade da matrícula impede que uma matrícula se relacione a mais de um imóvel ou que seja matriculada fração de imóvel. Desse modo, a unidade imobiliária representa a propriedade imobiliária descrita na matrícula ou no conjunto de matrículas, nos casos em que é possível a sua fusão.

Quanto ao princípio da instância, este define que o ato de registro deve ser mantido intacto enquanto não for apresentado pedido de revisão feito e formalizado pelo detentor do direito. O princípio da legitimação registral determina a validade dos atos de registro, mesmo quando o título seja portador de anomalia ou vício passível de comprometer sua higidez jurídica. Nesse sentido, ressalta-se que os efeitos do registro são mantidos mesmo diante desses vícios, até que se materialize o cancelamento[101].

---

[96] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.
[97] SALGADO, E. D. Princípio da publicidade. Tomo Direito Administrativo e Constitucional, Edição 1, abr. 2017. Disponível em: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/37/edicao-1/principio-da-publicidade. Acesso em 01 jul. 2023.
[98] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[99] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[100] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.
[101] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.

O princípio da prioridade apresenta sentido temporal ou cronológico, relacionado à eficácia, priorização e prioridade dos títulos levados a registro. Trata-se da cronologia do ato de registro, definida pela relação de precedência dos direitos resultantes de títulos concorrentes, contraditórios ou opostos[102].

Verifica-se que o oficial de registro deve estar atento e impedir que a regra de prioridade possa ser utilizada para fraudar interesses de terceiros, seguro que a sua atuação se projeta na tutela de interesses representados por todos os terceiros, além, é claro, do próprio titular inscrito. Trata-se de concretizar a segurança jurídica, conciliando os aspectos representados pelos direitos do titular e de terceiros, quanto à segurança estática e dinâmica do registro[103].

Além disso, tem-se o princípio da continuidade, que define a necessidade de fixação de um liame rigoroso a totalidade da filiação entre o titular do domínio indicado no fólio e aquele que realiza a alienação ou efetiva a oneração. Acerca do princípio da especialidade, este determina que toda a inscrição deve recair sobre um objeto precisamente definido[104].

No entanto, importa compreender que outro princípio vem sendo considerado no contexto notarial e registral, que é o princípio da concentração. Tal princípio vem sendo destacado na doutrina e na jurisprudência, constando expressamente das normas administrativas dos serviços notariais e registrais do Estado de Minas Gerais, no Provimento n. 260/CGJ/2013, art. 621[105].

> O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como: (...) IX – da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé[106].

Os princípios têm como função essencial a orientação às normas jurídicas, realizando sua integração, situando-se no interior do sistema jurídico, mais ou menos nitidamente, com destaque para a temática intrínseca aos direitos reais. A Lei de

---

[102] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[103] ALVIM NETO, A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
[104] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[105] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.
[106] TJMG. Provimento n. 260/CGJ/2013. Disponível em: http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.PDF. Acesso em 03 jul. 2023. p. 211

Registros Públicos e o Código Civil apresentam um cenário normativo completo para a compreensão estática e dinâmica dos direitos reais. Ou seja, tais como passam a *existir* situações de direitos reais, e, também, como *se* operam as mutações nos direitos reais[107].

Segundo o artigo 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos por atos entre vivos somente podem ser adquiridos a partir do registro no Cartório de Registro de Imóveis. Desse modo, o serviço registral possui a necessidade de promover a garantia de segurança jurídica aos atos que se relacionam aos direitos reais, como os sistemas registrais.

Nesse contexto, observa-se que existem diversos sistemas registrais, variáveis de acordo com as legislações nacionais e as diversas tradições do direito. Quanto à mutação jurídico-real, uma das classificações indica que os sistemas podem ser do modo, do título e do título e modo.

Conforme Bottega[108], o sistema do modo se caracteriza pelo fato de que nele o efeito real independe do negócio obrigacional no qual a vontade se manifesta. Neste sistema, tal efeito depende de um processo abstrato com resultado derivado do direito real, e não do direito obrigacional. Além disso, no sistema do modo, o assento registral apresenta efeito constitutivo e a independência entre o registro e o negócio causal resultante da separação entre eles faz com que a ocorrência de nulidade não afete o registro.

O sistema do modo puro tem como fundamento a adoção do princípio da tradição. Nesse sistema, o registro é elemento constitutivo da propriedade, ocorrendo a relação abstrata e a separação entre o negócio jurídico real e o negócio jurídico obrigacional. A transferência da propriedade resulta da combinação do acordo de vontade com o registro, não sendo prejudicada por eventual vício do negócio jurídico obrigacional. Nesse sistema, que é uma exclusividade da Alemanha, não há vínculo do título obrigacional com o registro[109].

---

[107] ALVIM NETO, A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

[108] BOTTEGA, J. L. Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do Direito: Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Dissertação (Mestrado). 2021. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9860/Jéverson%20Luís%20Bottega_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em 03 jul. 2023.

[109] KÜMPEL, V. F. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Migalhas, n. 5.639, jul. 2021.

Abordando o sistema do título, este tem entre suas características o fato de que nele o assento registral adquire uma função eminentemente declaratória, buscando a efetivação da oponibilidade erga omnes. No sistema do título o registro não é condição necessária ou suficiente para modificação da situação jurídico-real efetivada pela manifestação da vontade e declarada no título que representa o ato jurídico[110].

O sistema do título e modo, que é o adotado no Brasil, se caracteriza pelo fato de que nele a extinção, transferência, declaração e constituição de direitos reais depende de um título. No Brasil, para a constituição, transferência e extinção, bem como a disponibilidade ou para a validade com relação a terceiros, é exigido o registro dos títulos referentes aos direitos com efeitos reais sobre imóveis[111].

Segundo Kümpel[112], nos casos em que o sistema for apenas do título, ele terá o consenso com referência, sem que seja necessário o registro para que ocorra a efetivação da transferência do direito real. No caso em que o sistema for de título e modo ou de modo, o registro será o elemento de efetivação da transferência, sendo norteado pela tradição.

Outra classificação empregada para a categorização dos sistemas destaca sua publicidade. Nessa classificação, os sistemas são o sistema consensual ou privativista, o publicista e o eclético. No sistema consensual dispensa-se a publicidade para a operação da transmissão com a transmissão dos direitos sobre o imóvel ocorrendo por acordo entre as partes[113].

Quanto ao sistema publicista, este tem na publicidade um componente indispensável para a mutação jurídico-real dos direitos sobre o bem. O sistema eclético combina o título e o modo, definindo que a publicidade registral é quem

---

[110] BOTTEGA, J. L. Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do Direito: Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Dissertação (Mestrado). 2021. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9860/Jéverson%20Luís%20Bottega_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em 03 jul. 2023.

[111] BOTTEGA, J. L. Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do Direito: Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Dissertação (Mestrado). 2021. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9860/Jéverson%20Luís%20Bottega_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em 03 jul. 2023.

[112] KÜMPEL, V. F. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Migalhas, n. 5.639, jul. 2021.

[113] KÜMPEL, V. F. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Migalhas, n. 5.639, jul. 2021.

determina a transmissão da propriedade ou a constituição de direito real, sendo que, antes da publicidade registral, o ato causal produz efeitos somente entre as partes[114].

Uma vertente considera que o fundamento da publicidade não é a boa-fé, mas a segurança e tranquilidade de terceiros em relação aos direitos ou qualidades que podem ter relevância para os seus próprios interesses. A admissão da prova do conhecimento como substituto da publicidade, além de obrigar a indagações de natureza psicológica sempre difíceis, atuaria como obstáculo à subsistência dessa certeza[115].

A publicidade é também abordada, por outra vertente doutrinária, como instituto de boa-fé, destinado para fazer com que os fatos jurídicos não sejam oponíveis a terceiros, enquanto eles não tomarem deles conhecimento. No entanto, considerando que tal conhecimento ocorre independentemente dos registros, a função da publicidade deixa de operar com tal finalidade, já que não há lugar à proteção de uma ignorância de terceiros, que se pressupõe não existir. A má-fé de terceiros anula a necessidade de uma condição de eficácia que na boa-fé se baseia[116].

2.2 A SEGURANÇA JURÍDICA E OS REGISTROS PÚBLICOS

A segurança jurídica personifica o objetivo dos registros púbicos, voltando-se aos meios da ação dos trabalhos registrais e à permanência de seu resultado. Trata-se de um princípio que tem busca garantir proteção aos atos realizados no fólio real, promovendo a publicidade, autenticidade e eficácia aos atos jurídicos[117].

Entende-se por interesse público e segurança jurídica o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes. Inclusive, o princípio pacta sunt servanda, a força obrigatória dos contratos, é um sustentáculo do postulado da segurança jurídica[118].

Ressalta-se que, aos bens imóveis, a lei confere significativa proteção, exigindo formalidades para transferência de sua propriedade. A aquisição de direitos reais

---

[114] KÜMPEL, V. F. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Migalhas, n. 5.639, jul. 2021. Op. cit.
[115] ALMEIDA, C. F. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022.
[116] ALMEIDA, C. F. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022.
[117] DIP, R. Registro de Imóveis. São Paulo: Primus, 2017.
[118] LOUREIRO FILHO, L. S.; LOUREIRO, C. R. M. Notas e registros públicos. São Paulo: Saraiva, 2012.

sobre imóveis somente se realiza com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, que é a maneira de transferir entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo. Enquanto não ocorrer o registro do título de transferência da propriedade, esta permanece como sendo daquele que a alienou[119].

Realizado o registro, a propriedade é transferida e enquanto não se decretar a invalidade do registro, por meio de ação própria, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o lançar no protocolo. O registro deve retratar exatamente os fatos e, caso não exprima a verdade, o interessado poderá exigir que seja retificado ou anulado o ato[120].

Cada sistema jurídico define, com relativa liberdade, as causas de invalidade e, no ordenamento jurídico pátrio, as regras centrais estão, para os casos de nulidade negocial, nos arts. 104 a 109 e 166 a 170 do Código Civil, e no art. 51 do CDC. Para os casos de anulabilidade, as regras gerais estão, no Código Civil, nos arts. 138 a 165 e 171. A Lei 6.404/1976 não contém um regime geral próprio de invalidade, por isso remetendo à disciplina da Parte Geral do Código Civil, embora disponha sobre causas de nulidade específicas a relações societárias[121].

Ainda que o Código Civil não tenha definido a conduta contrária à boa-fé objetiva dentre as causas de nulidade dos atos jurídicos, ele determina, entre outras hipóteses, a nulidade do ato quando for ilícito, impossível ou quando seu objeto for indeterminado e quando tiver por objetivo fraudar lei imperativa[122].

Ressalta-se que a atividade notarial e de registro é historicamente considerada fundamental instrumento da fé pública, observando que a evolução das sociedades em todo o mundo necessitou de adequações dos modos de se assegurar tal condição. Atribuições outrora atribuídas aos tribunais foram transferidas para a atividade notarial, compreendendo estas mudanças no bojo dos aspectos inerentes a desjudicialização. No entanto, a qualidade da atividade notarial e registral dizem respeito à necessidade de atenção à segurança jurídica estática e dinâmica.

---

[119] TAPAI, M. A. Direito Imobiliário. São Paulo: Método, 2022.
[120] TAPAI, M. A. Direito Imobiliário. São Paulo: Método, 2022.
[121] MARTINS-COSTA, J. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
[122] MARTINS-COSTA, J. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

Os registradores são profissionais do direito e que a partir de sua atuação na qualificação surgem os efeitos da publicidade, resultando em segurança jurídica estática e dinâmica.

A função essencial do registro imobiliário é garantir a segurança jurídica da propriedade privada dos bens imóveis e, para tanto, é imprescindível atribuir certeza e publicidade às situações jurídicas referentes a estes bens, com o exame prévio da legalidade dos títulos[123].

A qualificação registrária é exclusivamente exercida com pelo registrador, diante de sua independência e autonomia funcional, sendo realizada a partir da análise da aptidão de ingresso de um determinado título no registro imobiliário. A qualificação registral é, desse modo, uma análise do título como um todo, forma e conteúdo, buscando atender à finalidade a que se propõe o sistema registral, realizado sob o prisma da publicidade, segurança, autenticidade e segurança dos atos[124].

A segurança jurídico-registral pode ser vista sob dois prismas, sendo que o primeiro é a chamada segurança estática, que se obtém por intermédio da garantia da solidez do domínio, e que se ampara no sistema jurídico constitucional, e o segundo, a segurança dinâmica, que se obtém pela função exercida pelo Registrador de Imóveis de organizar com método, coordenar, conservar e publicar as situações jurídicas que têm por objeto a propriedade imobiliária[125]. A necessidade de que seja observada a segurança tanto estática quanto dinâmica em âmbito registral é apontada, inclusive, pelos tribunais brasileiros.

> Registro de Imóveis – Cadastramento de áreas contaminadas sob a responsabilidade da CETESB, qualificado com presunção de veracidade e legalidade, própria dos atos da Administração Pública – Interesse público que envolve a referida matéria ambiental e que impõe amplitude de informação – Segurança jurídico-registral, estática e dinâmica, que reclama concentração da notícia de contaminação, oficialmente declarada, no fólio real – Integração do Registro Predial na esfera da tutela ambiental – Admissibilidade da publicidade registral de áreas contaminadas por substâncias tóxicas e perigosas, por averbação enunciativa de “declaração” ou “termo” emitido pela Cetesb – Inteligência do artigo 246 da Lei de Registros Públicos – Consulta conhecida, com resposta positiva” (CGJSP, Decisão 167/2005, 20/04/2006, São Paulo; Juízes Corregedores Relatores: Álvaro Luiz

[123] DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[124] DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[125] ALVIM NETO, A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

> Valery Mirra, Ana Luiza Villa Nova, Roberto Maia Filho e Vicente de Abreu Amadei).

Deve ser ofertada proteção ao adquirente de um direito subjetivo imobiliário contra os ataques por elementos que não constem do registro por ocasião da aquisição, personificando a segurança dinâmica. A segurança nos negócios imobiliários, com a proteção daqueles que confiaram no teor dos registros, atinge-se com a publicidade registral, a permitir potencialmente o conhecimento geral a respeito da publicação, com efeitos *erga omnes*[126].

Segundo Berdejo[127], devido ao fato de que o princípio da legalidade vigora no sistema registral brasileiro, a qualificação do registrador brasileiro não se limita à forma do título, se imposta a qualificação quanto ao fundo. Os registradores são profissionais do direito e os efeitos da publicidade de sua atuação na qualificação geram segurança jurídica estática e dinâmica. O afastamento da qualificação quanto ao fundo significa a redução do registro imobiliário a uma instituição burocrática, não atingindo a segurança jurídica.

O lançamento em livro especial feito por oficial de ocorrências públicas ou particulares, trazendo publicidade ao ato ou fato mencionado, tem como objeto a busca pela autenticidade, segurança, eficácia dos atos jurídicos, bem como pela justiça e pelo resguardo das pessoas de boa fé. A consequência da publicidade dos atos pode ser necessária ou não necessária[128].

Na publicidade necessária, ela surge como razão da oponibilidade do ato jurídico a terceiros ou como elemento integrador do ato jurídico. A publicidade necessária pode ser constitutiva, nos casos em que se mostra indispensável para formação de um direito; ou declarativa, quando tem relação com atos ou fatos jurídicos perfeitos. Na publicidade não necessária, o objetivo se limita a levar a público o conhecimento a respeito de situações jurídicas ou fatos de interesse comum[129]

A lei atribui ao ato de registro uma força inaugural, equiparando-o a um ato de autoridade ou ato administrativo. Essa força inaugural dá ao ato de registro o efeito

---

[126] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.
[127] BERDEJO, J. L. L. Elementos de der Echo civil, der Echo imobiliário registral. Madri: Divinos, 2003.
[128] SIQUEIRA, M. A. S.; SIQUEIRA, B. L. W. Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal. Revista de Informação Legislativa. Brasília, v. 37 n. 148, out./dez. 2000.
[129] SIQUEIRA, M. A. S.; SIQUEIRA, B. L. W. Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal. Revista de Informação Legislativa. Brasília, v. 37 n. 148, out./dez. 2000.

de criar ou modificar uma situação jurídica. O ato de registro também deve ser seguro. Isso significa que ele deve ser imutável, ou seja, não pode ser alterado ou revogado. A segurança do ato de registro é importante para garantir a estabilidade dos direitos e a segurança jurídica[130].

Um exemplo da aplicabilidade desse conceito trata-se do fato de que o sistema legal não permite a existência de duas ou mais matrículas envolvendo o mesmo imóvel ou duas matrículas versando sobre um único imóvel. O princípio da segurança jurídica exige esse controle, sendo a base e sustentação para o princípio da unitariedade[131]. Ressalta-se que a fidelidade integra a ideia de confiança e também de intenção, que não são prejudicadas diante da ausência de conhecimento prévio de algo, ainda que esse desconhecimento resulte em consequências a uma das partes que compõem o negócio jurídico.

Destaca-se a inexistência de conflito entre a boa-fé e a tranquilidade ou segurança de terceiros, já que só parece ser merecedor de proteção este valor quando se apoia numa aparência dada pelo registro. A aparência citada não é compatível com o conhecimento efetivo dos fatos, ainda que não registrados. O prejuízo que possa resultar da oponibilidade de um fato não publicado limita-se àqueles terceiros que estejam de má-fé, não colidindo, pois, com os possíveis direitos que venham a ser adquiridos por terceiros de boa-fé[132].

[130] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[131] SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.
[132] ALMEIDA, C. F. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022.

3 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA FÉ NO REGISTRO DE IMÓVEIS

A segurança jurídica significa paz, a ordem e a estabilidade e consiste na certeza de realização do direito. Nesse contexto, a segurança jurídica registral, trata-se da certeza sobre a existência de um sistema de controle que garanta ao titular do domínio ou de direitos uma situação de estabilidade da relação jurídico-patrimonial[133]. Diante da necessidade de que seja aportada segurança jurídica aos serviços notariais, tem-se a importância de uma legislação que seja efetiva nesse sentido. Um exemplo nesse sentido trata-se da Lei n° 13.097/2015.

3.1 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ NA LEI 13.097/2015 E NO CÓDIGO CIVIL

A Lei 13.097/2015 trouxe consigo uma inversão prudente no beneficiário da regra, ou seja, o terceiro de boa-fé. Assim, quando o credor for diligente, também não terá problemas. Conforme o art. 54 da referida lei, atos jurídicos que visam criar, transferir ou alterar direitos reais sobre imóveis são válidos mesmo se não houver registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórios na matrícula do imóvel. Isto significa que, se um terceiro adquire um imóvel de boa-fé, mesmo que haja uma ação judicial em andamento contra o vendedor, esse terceiro não será afetado pelo resultado da ação[134].

A exceção a essa regra são as situações previstas nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005, que trata da recuperação judicial e extrajudicial de empresas, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput do artigo, ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da

---

[133] ALVIM NETO, A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

[134] BRASIL. Lei n° 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 03 jul. 2023.

Lei nº 7.433/1985, e a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais[135].

A observação dos incisos do artigo 54 indica uma abrangência que envolve praticamente a totalidade das fases de um processo no qual a notícia da demanda pode incidir sobre a matrícula, reduzindo de modo significativo os riscos na aquisição. Desse modo, a Lei nº 13.097 sedimentou o entendimento trazido na Súmula 375 do STJ, de 2009, que dispõe que “o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente". Nesse sentido, pode-se observar o julgado a seguir:

> PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO PELA PARTE CREDORA DE QUE O ADQUIRENTE DO BEM SABIA DA EXISTÊNCIA DE DEMANDA CONTRA O ALIENANTE. ARTS. 593, II DO CPC E 109 DO CÓDIGO CIVIL. OPERAÇÃO NEGOCIAL CELEBRADA EM CLIMA DE BOA-FÉ. I - A ocorrência de fraude à execução, para ensejar a desconstituição da transação celebrada entre o terceiro adquirente do devedor e o adquirente do bem, não se contenta com a simples existência de demanda contra aquele, mas se exige que o credor demonstre que a insolvência do devedor era do conhecimento da outra parte, salvo se pública e notória, ou que tenham havido má-fé na operação de alienação. II - Sem a demonstração de tais pressupostos que seriam encargo do credor, não se decreta o desfazimento de ato negocial que ostenta todas as características de licitude e validade. III - Matéria de fato (Súmula 07/STJ). IV - Recurso não conhecido."[136]

Tem-se, diante da súmula 375, o prestígio do STJ à boa-fé do terceiro adquirente. No entanto, a observação a respeito do § 2º do art. 792 do Código de Processo Civil atribui maior complexidade à questão, considerando que quando o bem adquirido não está sujeito a registro, o terceiro adquirente deve demonstrar que tomou as precauções necessárias para a aquisição, apresentando certidões relevantes obtidas na residência do vendedor e no local onde o bem se localiza[137].

Esta afirmação acerca da valorização dos atos inscritos na matrícula dos imóveis e no registro de Imóveis, para a proteção do terceiro de boa-fé, adquirente ou tomador de garantia, impede que sejam opostas situações jurídicas inexistentes na matrícula dos imóveis, resultando na dispensa quanto à busca de certidões dos distribuidores judiciais para a caracterização da boa-fé nos negócios imobiliários. Tal

---

[135] BRASIL. Lei n° 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 03 jul. 2023.

[136] STJ, Terceira Turma, REsp nº 155.355/PE, DJ de 30/11/1998, Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER j. em 06/10/1998.

[137] BRASIL. Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 03

valorização determina, inclusive, que sejam reunidas na matrícula dos imóveis as informações a respeito de ações judiciais ou qualquer outra medida relacionada ao negócio imobiliário.

Verifica-se, inclusive, que restou expressamente reconhecida a não oponibilidade das averbações de restrições administrativas ou convencionais não averbadas, aumentando o acesso também na esfera do direito urbanístico, o que ocorre quando um imóvel possui uma restrição legalmente definida, mas que não foi trazida para a matrícula do imóvel. Um julgado nesse sentido, que indica a necessidade da publicidade das restrições porventura existentes, pode ser observado a seguir:

> Recurso administrativo. Distrito Industrial criado por Leis Municipais, que estabelecem restrições à alienação dos imóveis que o compõem. Constatação de que vários imóveis foram alienados pelos beneficiários sem a observância dos requisitos legais. Pedido de averbação para noticiar essas restrições nas matrículas que permanecem sob a titularidade dos beneficiários originais. Possibilidade. Inteligência do artigo 246 da Lei nº 6.015/73. Averbação que garante a observância de requisito legal de qualificação incomum e presente apenas em legislação municipal. Parecer pelo provimento do recurso, para determinar o lançamento de averbação enunciativa nas respectivas matrículas (Corregedoria-Geral da Justiça Paulista, Processo CG 1005381-06.2015.8.26.0047, *DJe* 10.11.2017).

Outra regra essencial no contexto da Lei n° 13.097/2015 trata-se da determinação do artigo 55, que prestigia a boa-fé objetiva ao presumir a eficácia dos negócios jurídicos que envolvam lotes de parcelamento do solo ou unidade futura em condomínio edilício com incorporação, quando devidamente registrados[138].

A alienação ou oneração de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários, devidamente registrada no registro de imóveis, é protegida contra evicção ou decretação de ineficácia. No entanto, eventuais credores do alienante têm o direito de receber o valor da venda ou o crédito imobiliário, além de serem ressarcidos por perdas e danos causados pelo incorporador ou empreendedor, se estes agiram de má-fé ou com culpa[139].

Ressalta-se que ao credor de boa-fé não são oponíveis matérias ligadas a terceiros e não pode ser oposta ao possuidor do título a falta de legitimidade de quem

---

[138] GENTIL, A. et al. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2023.

[139] BRASIL. Lei n° 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 03 jul. 2023.

o transferiu. Desse princípio decorrem dois subprincípios, que são a abstração e a inoponibilidade de exceção pessoal a terceiro de boa-fé. Tal inoponibilidade de exceções pessoais a terceiros de boa-fé representa um subprincípio da autonomia, sendo também considerado como um dos aspectos e um dos efeitos da autonomia, enquanto a abstração é definida como um princípio próprio[140].

Observa-se que os fatos inoponíveis não podem ser invocados contra terceiros, mas poderão ser por estes invocados a seu favor. A presunção de ignorância de terceiros pode ser afastada por eles próprios, quando for da sua conveniência. Existem sistemas legislativos que suscitam unidade de vistas na doutrina respectiva, com a oponibilidade do ato não registrado, que é a regra para o direito comercial alemão.

A Lei 6.015/1973 indica, de modo implícito, o princípio da inoponibilidade dos atos jurídicos não inscritos, o que veio a se tornar explícito com a promulgação da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, em seu art. 54, parágrafo único[141].

A norma do citado art. 54 da Lei nº 13.097 define um princípio de algum modo existente no ordenamento jurídico pátrio, que é a inoponibilidade dos atos jurídicos não inscritos diante de negócios constitutivos, de transferência ou modificativos de direitos reais sobre imóveis. Tal regra, que diz respeito à eficácia substantiva da inscrição, com incidência na esfera dos efeitos processuais ofensivo e defensivo derivados do status da legitimidade registral, é mais que uma expressamente limitada extensão. Assim, o art. 54 em comento não trouxe novidade registral ou um novo princípio, mas veio explicitar os efeitos substantivos da falta de inscrição de alguns títulos[142].

Afirma-se que, mesmo pontuais, as novidades não são poucas nem insignificantes no que se refere aos atos registrais e notariais a partir do Código Civil, e também não são apenas de simples atualização aos novos institutos jurídicos ou à evolução jurisprudencial na matéria. Estas mudanças se encontram na mesma linha de reforço dos efeitos da publicidade do registro predial, tal como, antes do CPC, encontra-se a Lei 13.097/2015, o que leva ao entendimento de que gradativamente, o

---

[140] FIGUEIREDO, D. M. L. Titulação de negócios jurídicos sobre imóveis. Coimbra: Almedina, 2014.
[141] ANDRIGHI, N.; DIP, R. Apontamentos acerca dos registros públicos – Lei nº 13.097/2015. In: DIP, R. H. M.; JACOMINO, S.; PASSOS, J. M. Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. São Paulo: Quinta Editorial/Conselho Nacional de Justiça, 2015.
[142] ANDRIGHI, N.; DIP, R. Apontamentos acerca dos registros públicos – Lei nº 13.097/2015. In: DIP, R. H. M.; JACOMINO, S.; PASSOS, J. M. Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. São Paulo: Quinta Editorial/Conselho Nacional de Justiça, 2015.

direito registral imobiliário caminha da tutela da segurança jurídica estática, próxima ao princípio de legitimação registral, para a tutela da segurança jurídica dinâmica, fundamentada no princípio de fé pública registrária, com maior proteção ao adquirente de boa-fé[143].

A relação processual representa uma relação jurídica que pode produzir efeitos somente inter partes. Na medida em que determinados atos processuais, acompanhados de outros requisitos, são passíveis de conduzir à existência da fraude à execução, prejudicando a um terceiro que não participa da relação processual, e que, desse modo, não tem dever de conhecer seu teor, o Direito deve ter como objeto de atenção a publicidade registral dos atos processuais que digam respeito a bens imóveis[144].

Tem-se, diante dessa realidade, que o registro dos atos processuais é uma das mais importantes questões que dizem respeito à compreensão a respeito da possível fraude à execução imobiliária. A omissão quanto à informação ao terceiro adquirente, acerca da situação processual, e este agindo de boa-fé, a aquisição deve ser mantida e a boa-fé tutelada. Diante dessa consideração, justifica-se o fato de que o ordenamento jurídico evoluiu para criar órgãos de publicidade, por meio do registro de imóveis, em matéria imobiliária, onde devem ser concentradas informações sobre qualquer situação jurídica que pretenda ter eficácia *erga omnes*, sem a qual não terá tal eficácia, podendo a publicidade ser exigida ainda que para a criação do direito, do modo como geralmente ocorre com os direitos reais[145].

3.2 O DIREITO REGISTRAL ALEMÃO COMO FUNDAMENTO À LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

A doutrina alemã define a proteção ao terceiro de boa-fé de maneira ampla e abrange todos os atos que se baseiem em dados constantes do registro público. Isso inclui a aquisição de propriedade de um bem de um não-proprietário; a aquisição de um direito real de garantia, como hipoteca, de um não-proprietário; a aquisição de um direito real de garantia, por cessão feita por um não-credor; a aquisição de um imóvel livre de ônus, quando estes não aparecem no registro público e o pagamento de

[143] DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[144] DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[145] DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

prestações ao titular inscrito, sem qualquer restrição do pagador. Diante dessas considerações, tem-se que o terceiro adquirente de boa-fé é protegido contra eventuais fraudes ou vícios na aquisição do bem, desde que tenha se baseado nas informações constantes do registro público[146].

O Código Civil Brasileiro representou a aproximação do ordenamento jurídico pátrio ao que é preconizado pelo Código Civil Alemão, que privilegia a boa-fé objetiva no âmbito dos negócios jurídicos de modo geral, inclusive nos negócios imobiliários. Trata-se de um conceito jurídico que surgiu no Direito alemão, com os §157 e 242 do Código Civil alemão, adotado por diversos outros países, incluindo o Brasil, onde está previsto nos artigos 421, 187 e 113 do Código Civil.

De acordo com Baur e Stürner apud Zanini[147], o § 892, 1, do *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) protege a transmissão da propriedade e o terceiro adquirente, exceto nos casos em que exista a inscrição de uma oposição contra a correção ou nas situações em que o adquirente tenha conhecimento da inexatidão do registro imobiliário.

As inscrições no registro imobiliário alemão, segundo Wilhelm apud Zanini[148], são consideradas exatas em virtude da fé pública. No entanto, em situações excepcionais, um não proprietário pode ceder um imóvel e o registro imobiliário pode não perceber o problema.

Segundo Luke apud Zanini[149] aquisição de um imóvel de um não proprietário é um problema raro no direito imobiliário alemão. No entanto, se ocorrer, a primeira coisa a ser verificada é se o registro imobiliário está correto.

O Direito Registral é um ramo do Direito Civil que regula os registros de imóveis, bem como o funcionamento das serventias de registro. No entanto, a realidade social brasileira nas últimas décadas tem dificultado o registro de imóveis, especialmente urbanos. Isso ocorre devido ao descontrole monetário e à diminuição do poder aquisitivo da população. Como consequência, cresce o número de contratos e

---

[146] ROMANO, Rogério Tadeu. Princípios da presunção e da fé pública. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6252, 13 ago. 2020.
[147] ZANINI, L. E. A. Fundamentos do direito imobiliário na Alemanha. Revista CEJ, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.
[148] ZANINI, L. E. A. Fundamentos do direito imobiliário na Alemanha. Revista CEJ, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.
[149] ZANINI, L. E. A. Fundamentos do direito imobiliário na Alemanha. Revista CEJ, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.

promessas de venda não registrados[150]. Trata-se, no entanto, de uma das motivações para que existam as demandas no contexto do registro de imóveis, sendo que o assunto envolve a boa-fé como um dos elementos essenciais a serem discutidos.

A comprovação da boa-fé é fundamental para a validade de negócios jurídicos, pois evita o reconhecimento de fraude à execução e a perda do imóvel adquirido por evicção. A Súmula 375 do STJ estabelece que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. A primeira hipótese exige que o credor faça a averbação da penhora na matrícula do imóvel, para que os eventuais adquirentes tenham conhecimento da restrição[151].

A segunda hipótese exige que o terceiro adquirente prove que não tinha conhecimento da dívida, que o devedor estava insolvente ou que a alienação do imóvel foi feita em fraude à execução. Para demonstrar a boa-fé, o adquirente deve comprovar que realizou as devidas diligências para verificar a situação do imóvel e dos vendedores, como consultar o registro imobiliário, verificar se o vendedor tinha dívidas e se o imóvel estava em situação regular. Além das ações de natureza real, o Código de Processo Civil também permite o registro de ações reipersecutórias e de qualquer ação que possa levar o devedor à insolvência, mediante ação judicial[152].

Assim, a proteção ao terceiro de boa-fé na aquisição de imóvel denota ser uma iniciativa relevante no contexto do Direito Civil brasileiro. A discussão, nesse sentido, pode ter como ponto de partida a análise do artigo 1.247 do Código Civil, que determina que, no caso em que o teor do registro não seja a expressão da verdade, o interessado poderá reclamar que tal registro seja retificado ou anulado. O parágrafo único do mesmo artigo determina também que, a partir do cancelamento do registro, poderá ocorrer a reivindicação do imóvel por parte do proprietário, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente[153]. Nesse sentido, tem-se o exemplo a seguir:

---

[150] VENOSA, S. S. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.
[151] STJ. Súmula nº 375. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. 2013. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 07 set. 2023.
[152] STJ. Súmula nº 375. Op. cit.
[153] BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 03 ago. 2023.

> O reconhecimento da nulidade do registro imobiliário por vício na alienação originária acarreta o retorno das partes ao *status quo ante*. Essa invalidação, portanto, atinge o terceiro adquirente, ainda que demonstrada a sua boa-fé. A ele será resguardado tão somente o direito a buscar eventual ressarcimento pelas perdas e danos experimentados em detrimento do vendedor em ação autônoma[154].

O entendimento, em consonância com o artigo 1.247 do Código Civil, pode ser reiterado em outro julgado, como se segue:

> O ato jurídico de compra e venda efetuado sem o consentimento do proprietário do bem é nulo, sendo considerado inexistente, com o retorno das partes ao status quo ante. (...) Eventual indenização deverá ser pleiteada em ação própria contra os verdadeiros responsáveis pelos danos causados aos adquirentes, quais sejam, aqueles que fraudaram o negócio e causaram a nulidade do negócio jurídico viciado[155].

Conforme Salles[156], os estudos sobre o negócio jurídico identificam vários níveis de análise, como o da validade e da eficácia. A validade é um requisito essencial para a produção de efeitos jurídicos. A análise deste texto, no entanto, limita-se à validade do negócio jurídico, sem considerar a eficácia. A validade é aferida pela presença dos elementos essenciais do negócio jurídico, como a capacidade das partes, a licitude do objeto e a forma prescrita em lei. O negócio jurídico nulo é aquele que não atende a esses requisitos, sendo incapaz de produzir efeitos jurídicos, sendo que, nas transferências de propriedade, o vício mais comum é a falsidade do título.

3.3 A JURISPRUDÊNCIA COMO FUNDAMENTO PARA A POSITIVAÇÃO DOS INTERESSES DO TERCEIRO DE BOA-FÉ

No Brasil, o parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil, ao estabelecer que o proprietário pode reivindicar o imóvel "independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente", cria uma aparente insegurança jurídica para o adquirente de boa-fé. Afinal, se o registro do imóvel foi cancelado, é porque houve algum vício no negócio jurídico que gerou a transmissão da propriedade. Esse vício pode ser de natureza

---

[154] TJSC, Apelação Cível n. 0000195-78.1993.8.24.0036, de Jaraguá do Sul, Rel. Des. Henry Petry Júnior, j. 7-11-2016.
[155] TJSC, Apelação Cível n. 2010.046890-4, de Balneário Camboriú, Rel. Des. Joel Dias Figueira Júnior, j. 15-8-2013.
[156] SALLES, V. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.

subjetiva, como a má-fé do adquirente, ou de natureza objetiva, como um erro ou fraude no registro.

No caso de vício subjetivo, soa evidente que o adquirente não deveria ter adquirido a propriedade, o que, nessa situação, faz com que o cancelamento do registro seja uma medida justa para proteger o direito do proprietário. No entanto, no caso de vício objetivo, o adquirente de boa-fé não deve ser prejudicado. A proposta de releitura do parágrafo único do artigo 1.247 trata-se de uma solução passível de apreciação para esse problema.

Ao limitar a aplicação do dispositivo à hipótese de má-fé do adquirente, o adquirente de boa-fé estaria protegido em caso de cancelamento do registro por vício objetivo. O vício que gerou o cancelamento pode ser meramente formal, o que faz com que o adquirente de boa-fé não tenha nenhuma culpa pelo cancelamento do registro, e não deva ser prejudicado. Uma reforma legislativa para explicitar essa possibilidade passa a ser necessária e pode ter como fundamento o próprio entendimento dos tribunais, como pode ser observado no trecho do julgado a seguir:

> CIVIL. SUCESSÃO HEREDITÁRIA. ALIENAÇÃO DE ASCENDENTE A DESCENDENTES. VENDA POSTERIOR A TERCEIROS. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DAS ESCRITURAS. CC, ART. 1.132. AQUISIÇÃO DE BOA-FÉ. ATO ANULÁVEL. PROVA DE VENDA EFETUADA POR VALOR INFERIOR AO DOS BENS. AUSÊNCIA. I. A venda por ascendente aos filhos depende do consentimento de todos os descendentes, nos termos do art. 1.132 do Código Civil, sendo desinfluente o fato de o reconhecimento e registro daqueles concebidos fora da relação matrimonial, mas em sua constância, ter ocorrido após a alienação dos imóveis, porquanto se a existência de irmãos era desconhecida dos filhos legítimos, o mesmo não acontecia em relação ao genitor, na hipótese. II. Inobstante farta discussão doutrinária e jurisprudencial, adota-se a corrente que entende cuidar-se de ato anulável, de sorte que o seu desfazimento depende da prova de que a venda se fez por preço inferior ao valor real dos bens, para fins de caracterização da simulação, circunstância sequer aventada no caso dos autos, pelo que é de se ter como hígida a avença. III. Impossibilidade, de outro lado, e independentemente disso, de se atingir as alienações ulteriores a terceiros de boa-fé, mormente quando concluído nos autos que os descendentes que lhes venderam parte dos imóveis não sabiam, à época, da existência de irmãos concebidos de vínculo extraconjugal[157].

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que a fraude à execução pode ser descaracterizada pela boa-fé do adquirente, ainda que ele tenha adquirido o bem

[157] REsp 74.135/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 11.12.2000.

de um vendedor que já o havia alienado em fraude anteriormente. A jurisprudência anterior do STJ, bem como a doutrina e os tribunais estaduais, exigiam a prova da boa-fé do terceiro adquirente para afastar a fraude à execução. O STJ, no entanto, passou a presumir a boa-fé do adquirente, salvo prova em contrário.

Tem-se, desse modo, que o artigo 1.247 do Código Civil de 2002, que trata da retificação ou anulação de registro de imóvel, não tem paralelo no Código Civil de 1916. Isso ocorre porque o atual Código incorporou o conceito de negócio jurídico e da boa-fé objetiva, ambos presentes no Código Civil Alemão. Tais conceitos foram fundamentais para a introdução do princípio da fé pública nos negócios imobiliários na Alemanha.

No entanto, o que verifica é que, no Brasil, esta inserção dificulta a segurança jurídica dos negócios, além de representar um paradoxo, diante da observação também a respeito do artigo 422 do mesmo códex, que evidencia a imprescindibilidade da boa-fé dos contratantes para a celebração dos atos jurídicos. Tal exigência, *a priori*, sugere ser a boa-fé um princípio de relevância destacada o que, no entanto, resta descaracterizado diante da leitura do artigo 1.247, que fundamenta os julgados anteriormente considerados.

Desse modo, se o terceiro adquirente comprou o bem de boa-fé, ele não será afetado por eventual vício na aquisição anterior. O credor ou o interessado na anulação dos atos de alienação terá o ônus de provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da fraude. Observa-se, todavia, que o artigo 1.247 do Código Civil indica um entendimento contrário ao que é predominantemente defendido pelos tribunais, a exemplo do STJ, que entende que a fraude à execução é um ato do devedor, e não do adquirente. A partir da ementa do julgado a seguir tem o entendimento a respeito do terceiro de boa-fé e a questão de sua intenção em prejudicar.

> AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE ATO SIMULADO. CÓDIGO CIVIL, ART. 105. VENDA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE, POR INTERPOSTA PESSOA. TRANSFERENCIA DE IMÓVEL, ENTRETANTO, FEITA PELO ADQUIRENTE A TERCEIRO. SIMULAÇÃO INOCENTE. FALTA DE INTENÇÃO DE PREJUDICAR A TERCEIROS. ACÓRDÃO QUE EXAMINOU, APENAS, O ÚLTIMO NEGÓCIO JURÍDICO. SEGUNDO ADQUIRENTE CONSIDERADO TERCEIRO DE BOA-FÉ. A PRIMEIRA VENDEDORA CONCORDOU COM A SEGUNDA COMPRA E VENDA, RECEBENDO O VALOR RESPECTIVO. VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO

> PELO PROPRIETARIO APARENTE COM O NOVO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ, AINDA QUANDO SE DEMONSTRE A SIMULAÇÃO DA PRIMEIRA COMPRA E VENDA. CÓDIGO CIVIL, ART. 103. SIMULAÇÃO INOCENTE. IMPROCEDENCIA DAS ALEGAÇÕES DE NEGATIVA DE VIGENCIA DO ART. 105, DO CCB; DOS ARTS. 515, PARAGRAFO 1., E 535, II, DO CPC. DISSIDIO PRETORIANO NÃO DEMONSTRADO (SÚMULA 291). RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO[158].

Além disso, conforme decisão contida em outro julgado, constituem-se pressupostos genéricos da fraude à execução a prova da má-fé do terceiro adquirente, o processo judicial em curso em face do devedor/executado; ou o registro, na matrícula do bem, da penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória. No caso em questão, o tribunal constatou que não há que se falar em extensão da decisão que reconheceu a fraude à execução na primeira alienação, o que inviabiliza a declaração da ineficácia do negócio celebrado entre os recorridos e o primeiro comprador[159].

Complementa-se o argumento, nesse contexto, a partir da determinação de que ainda que tenha sido reconhecida que a venda originária se deu em fraude à execução, “aquela não contamina esta última, sendo, para tanto, necessária a demonstração da má-fé dos adquirentes na venda sucessiva, o que não foi feito pela apelada”[160]. O ônus relacionado à comprovação da má-fé por parte do adquirente é da parte autora, como pode ser identificado na ementa a seguir:

> Tribunal de Justiça de São Paulo. Ação pauliana. Escritura de compra e venda. Anulação pretendida. Inadmissibilidade. Ausência de prova do consilium fraudis. Alienação anterior ao processo de execução. Adquirente que fez todas as investigações de praxe. Inexistência de ônus impeditivo para a compra do imóvel. Estando o comprador com boa-fé o ato não pode ser anulado, ainda mais quando o autor da ação não faz prova da má-fé[161].

Outro julgado que ilustra a proteção ao terceiro de boa-fé na aquisição de imóvel trata-se de um caso julgado pelo STJ, referente a uma mulher que comprou um imóvel de um homem que havia vivido em união estável. Após o fim de uma união estável, é possível que um dos ex-companheiros venda um bem sem o consentimento

---

[158] RE 90960, Relator(a): NÉRI DA SILVEIRA, Primeira Turma, julgado em 13-11-1984, DJ 11-10-1985.
[159] REsp 1863999/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 03.08.2021.
[160] REsp 1863999/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 03.08.2021.
[161] TJSP. Apel. Cív. nº 214.367-1, rel. Mattos Faria, Mogi das Cruzes, 09.08.1994.

do outro. Nesses casos, o comprador de boa-fé, ou seja, aquele que não sabia da existência da união estável, não pode ser prejudicado. A ex-companheira do vendedor pediu a nulidade da compra, alegando que o imóvel deveria ter sido partilhado entre os dois[162].

No entanto, o STJ decidiu que o comprador de boa-fé não poderia ser prejudicado, pois não havia registro da união estável em cartório. Portanto, para que um ex-companheiro possa anular a venda de um bem adquirido durante a união estável, é necessário que a união tenha sido registrada em cartório. Caso contrário, o comprador de boa-fé será protegido pelo direito[163].

Nesse caso, "não se pode imputar a terceiros de boa-fé conhecer a existência de união estável entabulada entre o alienante e outrem na falta de registro cartorário da situação familiar. É, aliás, o que se afere do teor do art. 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015"[164].

A Lei n. 13.097/2015, que alterou artigos da Lei n. 7.433/85 (que dispõe dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas), entrou em vigor em fevereiro de 2015 para determinar a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Conforme o parágrafo único do art. 54 da Lei n. 13.097/2015, um terceiro adquirente de boa-fé de um imóvel não pode ser prejudicado por situações jurídicas que não constam da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção, salvo se essas situações estiverem previstas em lei ou se a aquisição ou extinção da propriedade não depender de registro de título.

A complexidade da questão envolve a análise de outros textos legais, como o art. 792, IV, do CPC, que define que a alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução, nos casos em que, por ocasião da alienação ou da oneração, existia uma ação contra o devedor que pudesse torna-lo insolvente[165].

> No momento em que há alienação de bens pelo devedor insolvente, temos dois tipos de interesses em choque: o primeiro com relação ao credor frustrado com a alienação e o segundo que diz respeito ao terceiro adquirente. Ao longo dos anos, foram criados diversos mecanismos que objetivam o favorecimento da satisfação da prestação executiva, prevalecendo, aliás, somente critérios objetivos para a configuração da fraude. Contudo, é indiscutível que, ao se

[162] TJSP. Apel. Cív. nº 214.367-1, rel. Mattos Faria, Mogi das Cruzes, 09.08.1994.
[163]REsp 1.592.072/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJ de 18.12.2017.
[164]REsp 1.592.072/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJ de 18.12.2017.
[165] BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 30 ago. 2023.

> ignorar a conduta daquele que forma vínculo obrigacional com o devedor, está se desmerecendo um dos princípios mais relevantes, que é o da boa-fé. É justamente por isso que houve modificação do entendimento sobre o assunto por parte da jurisprudência, pois o Superior Tribunal de Justiça, ao zelar pela proteção do terceiro adquirente, reconhece ser válido o ato praticado em fraude à execução se demonstrada a boa-fé do adquirente no negócio jurídico[166].

Segundo Scavone Júnior[167], apenas o registro de um imóvel garante a propriedade sobre ele. No entanto, mesmo que um imóvel esteja registrado, isso não significa que o proprietário seja o legítimo titular. Isso ocorre porque a Lei 13.097/2015, com a redação dada pela Lei 14.382/2022, passou a não exigir certidões e documentos para caracterizar a boa-fé do adquirente. No entanto, a intenção da lei não foi dar favorecer a prática de crimes ou conceder validade a atos inexistentes, se aplicando apenas às questões referentes à fraude contra credores e à fraude à execução, não se relacionando às hipóteses previstas no parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil.

Nesse contexto, um parecer judicial, redigido pela 32ª câmara de Direito Privado do TJ/SP[168], rejeitou o recurso de agravo de instrumento apresentado por um credor que alegava fraude à execução devido à venda de dois imóveis pelo devedor, enquanto já estava em andamento o Cumprimento de Sentença. O recurso foi rejeitado porque não havia registro da execução nos registros dos imóveis e também não havia evidências de má-fé por parte do comprador terceiro[169].

Assim, ainda que as modificações trazidas pela lei 14.382/22 visem garantir uma maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis, notadamente ao dispensá-los da exigência de apresentar certidões forenses ou judiciais, é claro que a eficácia prática da legislação dependerá da interpretação dos tribunais nacionais sobre tais dispositivos, algo que, como mencionado, não se dará de imediato. Enquanto a consolidação da mudança na jurisprudência não ocorrer plenamente, é prudente que os compradores de imóveis mantenham a cautela durante a transação, garantindo a

---

166 SCHAEDLER, J. A análise da boa-fé do terceiro adquirente nas fraudes à execução e contra credores. PUC-RS. 2018. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/jordana_schaedler_2014_2.pdf. Acesso em 18 mar. 2024. p. 15

167 SCAVONE JÚNIOR, L. A. Direito Imobiliário - Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

168 CORRÊA, G. R.; LIRA, M. Inovações registrárias: necessidade ou não de obtenção de certidões dos vendedores nas aquisições de imóveis. Migalhas. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/378931/obtencao-de-certidoes-dos-vendedores-nas-aquisicoes-de-imoveis. Acesso em 19 mar. 2024.

169 CORRÊA, G. R.; LIRA, M. Op. cit.

obtenção e o arquivamento de certidões relevantes e a condução de pesquisas judiciais, embora tais medidas preventivas possam vir a ser consideradas excessivas no futuro.

O art. 792, IV, do CPC, contraria o que é definido por outra lei, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que em seu artigo 54, §2º, determina que 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 o registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença[170].

Além disso, a Lei nº 13.097 determina a manutenção da eficácia dos negócios jurídicos precedentes nos casos em que inexistir a averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei e averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência[171]. Desse modo, pode-se compreender que o art. 792, IV do CPC não deve ser aplicado ao objeto de discussão do presente trabalho, que diz respeito à aquisição de imóvel por terceiro de boa-fé.

Uma alternativa à revogação do inciso em questão é sua interpretação sob o prisma citado por Dellaqua[172], que considera o texto legal refere-se à possibilidade de o terceiro adquirente de um bem penhorado opor embargos de terceiro antes da declaração de fraude à execução. Essa é uma situação excepcional, pois, nos casos gerais, o prazo para a oposição de embargos de terceiro é de um ano, conforme o artigo 675 do CPC.

O legislador colocou esse dispositivo no artigo 792, que trata de fraude à execução, justamente para garantir o contraditório e a ampla defesa ao terceiro adquirente. Isso porque, se a fraude à execução for declarada, o bem será ineficaz para a cobrança do crédito do exequente, o que poderá prejudicar o terceiro

---

170 BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm.
171 Idem.
172 DELLAQUA, L. G. A fraude à execução e os seus desdobramentos diante do Código de Processo Civil de 2015. Anais do II Congresso de Processo Civil Internacional, Vitória, 2017. Disponível em: https://periodicos.ufes.br/processocivilinternacional/issue/view/860. Acesso em 30 ago. 2023.

adquirente. Portanto, a oposição de embargos de terceiro no incidente de fraude à execução é uma oportunidade para o terceiro adquirente demonstrar que não agiu de má-fé e que não teve conhecimento da fraude quando adquiriu o bem.

A fraude à execução é um ato de disposição de bens pelo devedor que tem o objetivo de prejudicar o credor e para que seja caracterizada a fraude à execução, é necessário que o ato de disposição seja feito com a intenção de prejudicar o credor e que o devedor esteja insolvente. No caso de fraude à execução imobiliária, é necessário que o ato de disposição seja registrado no cartório de imóveis e, caso o ato de disposição não estiver registrado, o credor pode provar que o terceiro adquirente sabia da fraude e que agiu de má-fé. A boa-fé do terceiro adquirente deve ser tutelada pelo ordenamento jurídico, pois é um princípio do Estado democrático de Direito[173].

> [...] é irrelevante a boa ou má-fé do adquirente, pois a intenção fraudulenta está *in re ipsa*, e também de que, como os devedores, ora agravados, foram citados para ação de execução em 1981 e efetivaram a alienação aos 03.07.83, restou flagrante a fraude a execução. Coligiram arestos do Pretório Excelso no sentido da desnecessidade da Inscrição da penhora na demanda executiva, e de que não há cogitar da boa ou má-fé do adquirente para caracterização da fraude[174].

Afirma-se, nesse sentido, que no caso de conflito entre o direito de terceiros que adquiriram imóveis de boa-fé e o direito da recorrente à sua parte nesses imóveis, o direito dos terceiros deve prevalecer. No entanto, a recorrente ainda pode buscar reparação por perdas e danos, junto à parte que de modo irregular realizou o negócio[175].

Nesse contexto, Pereira[176] considera a necessidade de que ocorra a correta aplicação do artigo 1.247 do Código Civil, observando, a título de exemplo, que um terceiro de boa-fé, quando contrata com um herdeiro aparente, desconhece que a pessoa que se mostra como proprietária não seja, por lei, a verdadeira dona do bem.

---

[173] BRANDELLI, L. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, R. et al. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[174] STJ. ArAg n° 4602 – PR. Relator: Athos Carneiro, 4 de março de 1991.
[175] REsp 1.592.072/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJ de 18.12.2017.
[176] PEREIRA, M. C. B. Direito do proprietário do imóvel versus direito do terceiro de boa-fé: princípios e critérios que devem orientar a correta aplicação do artigo 1.247, parágrafo único, do código civil. 2014. 149 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

Desse modo, seu desconhecimento não se limita à determinação de que somente o proprietário encontra-se apto a negociar os bens da sucessão.

O autor defende que, em casos de conflitos entre o verdadeiro proprietário de um imóvel e um terceiro adquirente de boa-fé, é importante considerar fatores como o interesse do verdadeiro proprietário, o interesse do terceiro adquirente, a função social da propriedade e o princípio da dignidade da pessoa humana. Com base nisso, o autor sugere que a norma que faculta ao proprietário o direito de reivindicar o imóvel independentemente da boa-fé do terceiro adquirente, se o registro for cancelado, possa ser flexibilizada[177].

Brandelli[178] considera que o reconhecimento judicial da fraude à execução pode prejudicar um terceiro que adquiriu um direito de boa-fé. Isso cria um conflito entre os interesses do credor, que quer executar a dívida, e do terceiro adquirente, que quer manter o seu direito. O tratamento jurídico que se dê à fraude à execução vai determinar a solução para este conflito. A depender da solução jurídica, o credor pode ter o seu direito reconhecido, mesmo que o terceiro adquirente seja de boa-fé, ou o terceiro adquirente pode ter o seu direito protegido, mesmo que o credor tenha um título executivo válido. Nesse contexto, tem-se o julgado a seguir:

> FRAUDE À EXECUÇÃO - TERCEIRO DE BOA-FÉ - Ficando demonstrada a boa-fé do terceiro adquirente, tem-se por não configurada a fraude à execução. Frise-se que a lei procura garantir aos credores o recebimento de seus créditos, mas também assegura ao adquirente de boa-fé o direito de ver reconhecida a legalidade dos atos negociais, evitando que terceiro pague dívida de outrem, caracterizando injustiça maior ainda, em ofensa ao direito à propriedade, assegurado pela Constituição Federal (artigo 5º, XII)[179].

A solução para o conflito passa pela análise do ônus do credor de publicizar o seu interesse em relação a terceiros. Também é importante considerar o fundamento existencial e a eficácia da publicidade registral imobiliária, assim como a "não publicidade" processual. Assim, o problema fundamental da fraude à execução é um

---

[177] PEREIRA, M. C. B. Direito do proprietário do imóvel versus direito do terceiro de boa-fé: princípios e critérios que devem orientar a correta aplicação do artigo 1.247, parágrafo único, do código civil. 2014. 149 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

[178] BRANDELLI, L. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, R. et al. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

[179] TRT. Tribunal Regional do Trabalho-PR-25713-1998-013-09-00-6-ACO-21544-2012 - Seção Especializada. Relator: Luiz Celso Napp. Publicado no DEJT em 18-05-2012.

conflito entre o interesse do credor e o interesse de um terceiro adquirente. A publicidade jurídica tem um papel essencial na solução deste conflito[180].

O princípio da boa-fé exige que as pessoas ajam de forma honesta e leal, sendo que, no caso da fraude à execução, o credor deve provar que os adquirentes do bem sabiam que ele estava penhorado. Isso é necessário para proteger os interesses dos terceiros adquirentes, que podem ter adquirido o bem de boa-fé. Nos casos de alienações sucessivas, o credor deve provar que cada adquirente subsequente sabia da penhora. Mesmo que a fraude tenha sido reconhecida em relação ao devedor original, isso não significa que os adquirentes subsequentes também tenham agido de má-fé[181]. Outro exemplo nesse sentido pode ser observado no julgado a seguir:

> APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DA CONSTRIÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA NO MOMENTO DA AQUISIÇÃO. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ. SÚMULA 84 DO STJ. SENTENÇA REFORMADA. 1. Embora não registrado, o contrato de compra e venda torna legítima a propositura de embargos de terceiro pelo comprador. 2. Sendo a penhora do imóvel posterior ao contrato de compra e venda, presume-se a boa-fé do terceiro adquirente, uma vez que não tinha como ter conhecimento da existência de execução em face do vendedor. Apelação Cível provida[182].

Assim, mantem-se a prevalência da boa-fé nos negócios e esta constatação não deriva de uma interpretação subjetiva, mas da ausência de elementos que possam sustentar a hipótese de que o adquirente tenha agido com má-fé. Nesse sentido:

> Processual Civil. Embargos de terceiro. Alegação de fraude à execução. Alienação na pendência de execução. Inexistência de inscrição da penhora. Boa-fé presumida do adquirente. Lei n. 8.953/1994. CPC, art. 593, II. I. Nos termos do art. 659 do CPC, na redação que lhe foi dada pela Lei n. 8.953/1994, exigível a inscrição da penhora no cartório de registro imobiliário para que passe a ter efeito *erga omnes* e, nessa circunstância, torne-se eficaz para impedir a venda a terceiros em fraude à execução. II. Caso em que, à míngua de tal requisito, a alienação, ainda que posterior à citação da empresa

[180] BRANDELLI, L. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, R. et al. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[181] REsp n. 110.336-PR, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 5.8.2002.
[182] TJPR. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná – 15ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Jucimar Novochadlo. Data: 13-09-2017

> alienante na ação de execução, é eficaz. III. Precedentes do STJ. IV. Recurso especial conhecido e provido[183].

Ainda que seja um entendimento recorrente nos tribunais brasileiros, importa compreender a necessidade de que o terceiro de boa-fé tenha seu interesse protegido diante de situações nas quais este seja ameaçado. Discute-se, nesse contexto, a interpretação das situações fáticas à luz da teoria da aparência, adotada pelo ordenamento jurídico brasileiro, é uma construção jurídica que visa proteger a boa-fé de terceiros que, por erro escusável, tomam uma situação de fato como verdadeira, mesmo que essa situação não corresponda à realidade jurídica.

De acordo com o artigo 309 do Código Civil, "o pagamento feito de boa-fé ao credor putativo é válido, ainda que depois se prove que não era credor". Esse dispositivo legal exemplifica a aplicação da teoria da aparência no campo das relações obrigacionais.

A doutrina alemã também vincula a regra da boa-fé à teoria da aparência, que exige que o adquirente seja de boa-fé e que o registro imobiliário esteja correto[184]. Essa realidade indica o reconhecimento da veracidade do registro imobiliário e faz com que este seja de necessária ciência por parte do adquirente, ou este terá descaracterizada a atenção ao princípio da boa-fé.

Assim, em alusão ao ordenamento alemão, Schapp e Schur apud Zanini[185] consideram que o desconhecimento negligente da incorreção do registro imobiliário não prejudica o adquirente, pois o registro imobiliário é considerado uma fonte de verdade. Desse modo, pressupondo sua correção, a indicação de erros ou fraudes, em momento posterior, não pode fazer com que o adquirente seja penalizado.

De modo geral, sugere-se que a maior aproximação com o Código Civil Alemão pode conduzir à maior segurança jurídica nos negócios, quanto à garantia dos direitos do terceiro adquirente de boa-fé. Tal afirmação tem como fundamento, o fato de que o Código Civil Alemão, influenciado pelo direito prussiano, adotou um sistema registral único, com o princípio da fé pública sendo o elemento que norteia o sistema. O direito imobiliário alemão divide-se em duas partes, que são o direito formal e direito material.

---

[183] RSSTJ, a. 7, (33): 321-448, fevereiro 2013. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 29 ago. 2023.

[184] FROMONT, M.; KNETSCH, J. Droit privé allemand. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017.

[185] ZANINI, L. E. A. Fundamentos do direito imobiliário na Alemanha. Revista CEJ, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.

O direito formal rege os procedimentos de registro, que são baseados no princípio da folha, ou seja, cada imóvel tem um registro próprio, que deve conter todas as informações a ele referentes.

> O direito material rege os efeitos jurídicos da inscrição no registro, que é abstrata, ou seja, não depende da validade do negócio jurídico que a originou. A inscrição no registro gera presunção relativa de veracidade, ou seja, presume-se que os dados registrados sejam verdadeiros, salvo prova em contrário. No entanto, existem algumas exceções a essa regra, como as situações previstas na Lei 13.097/2015. A presunção relativa de veracidade visa proteger o terceiro de boa-fé, ou seja, aquele que adquire um imóvel sem saber que existe algum ônus sobre ele[186].

No âmbito do direito imobiliário, a teoria da aparência pode ser aplicada, por exemplo, na hipótese de aquisição de um imóvel por um terceiro que desconhecia a existência de uma ação de usucapião em curso. Nesse caso, se o terceiro tiver observado todos os cuidados necessários para verificar a regularidade da situação jurídica do imóvel, ele poderá ser considerado adquirente de boa-fé e terá o direito de manter a posse do imóvel, mesmo que o usucapiente obtenha o reconhecimento judicial de seu direito.

Para que a teoria da aparência seja aplicada, é necessário que o adquirente de boa-fé tenha tomado todas as precauções necessárias para verificar a regularidade da situação jurídica do imóvel. Essas precauções podem incluir, por exemplo, a solicitação ao vendedor do registro do imóvel, das certidões negativas de ônus reais e da procuração, se for o caso.

A escritura pública é um documento fundamental para garantir a segurança jurídica na compra e venda de imóveis. Ela é obrigatória para a transferência de propriedade, hipoteca, servidão e outros direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o salário mínimo (art. 108 do Código Civil). A boa-fé dos contratantes, que é essencial para a validade do negócio jurídico, pode ser demonstrada pela diligência na obtenção das certidões do imóvel. Isso significa que o comprador deve tomar todas as medidas cabíveis para verificar se o imóvel está livre de ônus e gravames. Ao agir com cautela, o terceiro adquirente (comprador) terá sua boa-fé objetiva reconhecida.

---

[186] PALÁCIO, T. G. M. Proteção ao terceiro de boa-fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil – Portugal. Dissertação (Mestrado). Universidade Autônoma de Lisboa. 2016. Disponível em: https://repositorio.ual.pt/bitstream/11144/3067/1/Dissertação%20-%20Ticiany%20-%2013%20de%20março.pdf. Acesso em 03 set. 2023.

Isso significa que ele será protegido pela lei, mesmo que existam problemas com o imóvel, desde que ele tenha tomado todas as precauções necessárias[187].

Ressalta-se, no entanto, que em alguns casos ocorre a inviabilidade de tal investigação, com tamanha profundidade, por parte do adquirente de um imóvel, diante da realidade que permeia a realização dos negócios jurídicos. Venosa[188] afirma que a ausência de registro imobiliário pode gerar insegurança jurídica e instabilidade social e que, por isso, a jurisprudência tem dado cada vez mais importância à proteção da posse justa decorrente de modalidades de aquisição com instrumentos não registrados.

É urgente que se altere essa realidade social, com simplificação e não burocratização, para que o registro imobiliário volte a cumprir integralmente suas finalidades e, inclusive, que o terceiro de boa-fé não seja atingido pela nulidade de atos anteriores[189]. Nesse sentido, além dos julgados citados no presente capítulo, tem-se, a seguir: uma consideração significativa que caracteriza a prevalência do terceiro de boa-fé nos negócios jurídicos.

> Efetivamente, é exigir o inexigível e supor como razoável o que nunca acontece, entender-se deva alguém, que vá adquirir um bem, além de levantar a cadeia dominial, averiguar se pende processo, interessando a algum dos anteriores proprietários. Havendo, deverá pesquisar quanto à solvência. Que isso se faça quanto àquele com quem se negocia, admita-se como de se esperar. Estender a pesquisa por uma cadeia às vezes longa significa a paralisia na vida dos negócios. Em verdade, é sabido que ninguém assim procede e a consequência é simplesmente fazer com que alguém que agiu na mais absoluta boa-fé termine por pagar a dívida de outrem, com quem não teve qualquer contato. Poder-se-á objetar com a possibilidade de se facilitarem as fraudes. Não me parece exista aí motivo sufi ciente para a adoção do entendimento contrário. Não se haverá de prejudicar quem age lisamente, apenas por ser possível que outros não se comportem com correção. E a má-fé pode ser provada por indícios, existindo, ainda, providências acauteladoras de que se pode valer o exequente[190].

A ausência da *scientia fraudis* por parte do adquirente de um imóvel pode ser considerada como o resultado da pesquisa realizada junto à matrícula do imóvel, em

---

[187] SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.
[188] VENOSA, S. S. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.
[189] VENOSA, S. S. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.
[190] STJ. Embargos de divergência em recurso especial n. 114.415-MG. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. DJ de 12.11.1997.

conformidade com a Lei nº 13.097, não sendo exigida a emissão de diversas certidões para que seja garantido o direito do adquirente de um imóvel em demandas inerentes aos vícios porventura existentes. Conforme Cassettari[191], todas as informações restritivas deverão constar da matrícula do imóvel, sob pena de não poderem ser opostas contra terceiros.

Diante dessa realidade, o elemento psicológico, representado pela boa-fé, "a despeito da omissão legal, é pressuposto inafastável para que se reconheça o impedimento da confirmação em prejuízo do terceiro"[192].

> Agravo Regimental no Agravo de Instrumento – Execução – Fraude – Não ocorrência – Ausência de registro da penhora no Cartório – Reconhecimento da boa-fé dos adquirentes – Recurso improvido. 1. O agravante não trouxe qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada. 2. A ausência de registro no Cartório, referente à penhora, impõe seja reconhecida a boa-fé dos adquirentes. 3. Agravo regimental improvido[193].

Conforme Scavone Júnior[194], a ausência de registro de pendência não garante que o adquirente esteja livre de fraude contra credores ou fraude à execução. O adquirente é presumido de boa-fé e essa ausência de registro não garante que a transferência do imóvel não seja fraudulenta. A possível fraude será analisada caso a caso, levando-se em consideração se o adquirente tinha conhecimento da pendência. A demonstração da má-fé do adquirente é ônus do credor ou prejudicado.

> Na verdade, a lei tratou de dar plenas garantias ao credor diligente, assegurando-lhe presunção absoluta de conhecimento, por terceiros, da existência de ação em curso mediante a inscrição da penhora no registro público. No entanto, se não se houver com cautela, registrando o gravame, não pode ser beneficiado com a inversão do ônus da prova. Nesse caso, terá ele de provar que o adquirente tinha conhecimento da constrição. Afirmou-se, assim, o princípio geral de direito universalmente aceito, o da presunção da boa-fé, sendo mesmo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova[195].

---

191 CASSETTARI, C. Elementos de Direito Civil. São Paulo: SaraivaJur, 2022.
192 GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. Manual de Direito Civil: volume único. São Paulo: SaraivaJur, 2022.
193 STJ. AgRg no Agravo de Instrumento nº 929.630 – SP (2007/0174549-8) – julgamento: 18.12.2008 – Relator: Min. Massami Uyeda
194 SCAVONE JÚNIOR, L. A. Direito Imobiliário - Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
195 SCAVONE JÚNIOR, L. A. Direito Imobiliário - Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 829

A abrangência do entendimento a respeito da importância da boa-fé no registro de imóveis possui diversas expressões, a exemplo da decisão da 1ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho de Minas Gerais[196], que, por maioria de votos, decidiu a favor do recurso apresentado pelo comprador de um apartamento e retirou a penhora correspondente à sua parte da edificação, em um processo de execução fiscal movido pela União contra a construtora. A maioria dos membros da Turma, seguindo o voto da relatora considerou que não havia evidências de fraude por parte do comprador, pois ele havia adquirido o apartamento de boa-fé, através de um contrato de compra e venda assinado com a construtora antes mesmo do início da ação de execução fiscal.

O comprador não pôde registrar o imóvel devido a um golpe da construtora, que recebeu o pagamento combinado, mas entregou apenas a estrutura básica do apartamento. O juiz de primeira instância rejeitou os embargos de terceiros apresentados pelo comprador, argumentando a falta de registro de propriedade do imóvel. No entanto, a relatora adotou uma abordagem diferente. Ela destacou que, de acordo com o artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro, a propriedade do imóvel é comprovada pelo registro da escritura no cartório de registro de imóveis, tornando-se válida contra terceiros[197].

Por outro lado, a desembargadora observou que o recorrente havia apresentado o contrato de promessa de compra e venda do apartamento, registrado em cartório de notas, juntamente com os comprovantes de pagamento feitos à construtora executada. Portanto, ele estava respaldado pela legislação civil, que protege os direitos de propriedade do "comprador no contrato de promessa de compra e venda", conhecido como "promitente comprador". Para embasar sua decisão, a relatora mencionou o artigo 1.125 do Código Civil Brasileiro, que reconhece o direito real do comprador no contrato de promessa de compra e venda. Além disso, ela citou o artigo 1.417, que confere ao promitente comprador o direito real à aquisição do imóvel, e o artigo 1.418, que permite ao comprador exigir do vendedor a escritura

---

[196] TRT3. NJ Especial: Turma reconhece direito de propriedade de comprador de boa-fé que não conseguiu registrar imóvel devido a “calote” da construtora. Justiça do Trabalho. 2017. Disponível em: https://portal.trt3.jus.br/internet/conheca-o-trt/comunicacao/noticias-juridicas/nj-especial-turma-reconhece-direito-de-propriedade-de-comprador-de-boa-fe-que-nao-conseguiu-registrar-imovel-devido-a-201ccalote201d-da-construtora. Acesso em 10 mar. 2024.

[197] TRT3. Op. cit.

definitiva de compra e venda ou a adjudicação do imóvel, caso a escritura seja negada[198].

O reconhecimento da boa-fé é prevalente das decisões nas quais esse princípio se materializa, sendo essencial para que ocorra o entendimento de que sua presunção é um princípio geral e aceito universalmente. Um exemplo nesse sentido encontra-se citado no julgado a seguir:

> APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BLOQUEIO SOBRE IMÓVEL PERTENCENTE AOS TERCEIROS EMBARGANTES. ALEGADA BOA-FÉ QUANDO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LITIGIOSO. ACOLHIMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONSTRIÇÃO OU AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA SOBRE O IMÓVEL LITIGIOSO QUANDO DE SUA AQUISIÇÃO PELOS TERCEIROS EMBARGANTES. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ. REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NÃO CABIMENTO. APELAÇÃO CONHECIDA E IMPROVIDA. 1. É de se presumir a boa-fé dos terceiros embargantes/apelados, quando da aquisição do imóvel litigioso, já que, àquela época, não havia qualquer registro de constrição judicial (p. ex., arresto, sequestro, penhora etc.) ou de averbação premonitória incidentes sobre a matrícula do imóvel pertencente aos terceiros embargantes. 2. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. Precedente do SJT (REsp n. 956.943/PR - recurso repetitivo). 4. Apelação cível conhecida e improvida[199].

Outro aspecto passível de discussão, no bojo das análises a respeito da boa-fé de terceiro adquirente, trata-se da fraude à execução através de múltiplas alienações, com a ausência de registro do ato constritivo ou da ação, que requer prova de má-fé por parte do comprador subsequente. O julgado a seguir aborda essa questão:

> Em caso de alienações sucessivas, inicialmente, é notório que não se exige a pendência de processo em face do alienante do qual o atual proprietário adquiriu o imóvel. Tal exigência, em atenção aos ditames legais (art. 593 do CPC/73 e art. 792 do CPC/2015), deve ser observada exclusivamente em relação ao devedor que figura no polo passivo da ação de conhecimento ou de execução. É dizer, a litispendência é pressuposta a ser analisado exclusivamente com relação àquele que tem relação jurídica com o credor. No que concerne ao requisito do registro da penhora ou da pendência de ação ou, então, da má-fé do adquirente, o reconhecimento da ineficácia da

[198] TRT3. Op. cit.
[199] TJTO , Apelação Cível, 0012006-85.2018.8.27.0000, Rel. ETELVINA MARIA SAMPAIO FELIPE , julgado em 29/04/2020, juntado aos autos em 15/05/2020.

> alienação originária, porque realizada em fraude à execução, não contamina, automaticamente, as alienações posteriores. Nessas situações, existindo registro da ação ou da penhora à margem da matrícula do bem imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da ocorrência de fraude. Diversamente, se inexistente o registro do ato constritivo ou da ação, incumbe ao exequente/embargado a prova da má-fé do adquirente sucessivo. No particular, o imóvel não foi adquirido pelos recorridos (embargantes) diretamente dos executados, mas sim de terceiro que o comprou destes. Embora tenha sido reconhecida a fraude na primeira alienação, isto é, dos executados ao adquirente primitivo, o quadro fático delineado na origem revela que a credora não havia procedido à averbação, na matrícula do imóvel, da pendência de execução, tampouco se desincumbiu de comprovar a má-fé dos adquirentes posteriores; isto é, de que eles tinham conhecimento da existência de ação capaz de reduzir o devedor à insolvência. Não há que se falar, assim, em ineficácia da alienação subsequente[200].

A complexidade intrínseca à proteção ao direito do terceiro adquirente de boa-fé se materializa, entre outros pontos, a partir da observação de que, mesmo diante da impossibilidade de anulação da compra de imóveis por terceiro de boa-fé, nos casos em que ocorram sucessivas alienações de imóveis pertencentes aos devedores, cabe a responsabilização àqueles que agiram de má-fé, que deverão pagar a indenização ao credor proporcionalmente ao prejuízo causado ao patrimônio.

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO PAULIANA. SUCESSIVAS ALIENAÇÕES DE IMÓVEIS QUE PERTENCIAM AOS DEVEDORES. ANULAÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL POR TERCEIROS DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. LIMITAÇÃO DA PROCEDÊNCIA AOS QUE AGIRAM DE MÁ-FÉ, QUE DEVERÃO INDENIZAR O CREDOR PELA QUANTIA EQUIVALENTE AO FRAUDULENTO DESFALQUE DO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR. PEDIDO QUE SE ENTENDE IMPLÍCITO NO PLEITO EXORDIAL. 1. A ação pauliana cabe ser ajuizada pelo credor lesado (eventos Dani) por alienação fraudulenta, remissão de dívida ou pagamento de dívida não vencida a credor quirografário, em face do devedor insolvente e terceiros adquirentes ou beneficiados, com o objetivo de que seja reconhecida a ineficácia (relativa) do ato jurídico - nos limites do débito do devedor para com o autor -, incumbindo ao requerente demonstrar que seu crédito antecede ao ato fraudulento, que o devedor estava ou, por decorrência do ato, veio a ficar em estado de insolvência e, cuidando-se de ato oneroso - se não se tratar de hipótese em que a própria lei dispõe haver presunção de fraude -, a ciência da fraude (scientia fraudis) por parte do adquirente, beneficiado, Dani ou Dani. 2. O acórdão reconhece que há terceiros de boa-fé, todavia, consigna que, reconhecida a fraude contra credores, aos terceiros de boa-fé, ainda que se trate de aquisição onerosa, incumbe buscar indenização por perdas e danos em ação própria. Com efeito, a solução adotada pelo Tribunal de origem contraria o artigo 109 do Código Civil de 1916 - correspondente ao artigo 161 do Código Civil de 2002 - e também afronta a inteligência do artigo

[200] REsp n° 1863999. Relatora: Min. Nancy Andrighi. JULGADO: 03/08/2021.

> 158 do mesmo Diploma - que tem redação similar à do artigo 182 do Código Civil de 2002 -, que dispunha que, anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado, em que antes dele se achavam, e não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente. 3. "Quanto ao direito material, a lei não tem dispositivo expresso sobre os efeitos do reconhecimento da fraude, quando a ineficácia dela decorrente não pode atingir um resultado útil, por encontrar-se o bem em poder de terceiro de boa-fé. Cumpre, então, dar aplicação analógica ao artigo 158 do Civil [similar ao artigo 182 do Código Civil de 2002], que prevê, para os casos de nulidade, não sendo possível a restituição das partes ao estado em que se achavam antes do ato, a indenização com o equivalente. Inalcançável o bem em mãos de terceiro de boa-fé, cabe ao alienante, que adquiriu de má fé, indenizar o credor."[201]

O trecho do julgado cita o artigo 158 do Código Civil de 1916 (correspondente ao artigo 182 do Código Civil de 2002), que trata da restituição das partes ao estado anterior ou, se isso não for possível, da indenização equivalente. No caso de um terceiro de boa-fé estar na posse do bem, a aplicação analógica desse artigo sugere que, como a restituição do bem não é possível, o alienante fraudulento deve indenizar o credor prejudicado pelo equivalente.

Importa compreender que, ao determinar mais detalhadamente os requisitos de boa-fé, os costumes devem primeiro ser levados em consideração. A este respeito, o que deve ser considerado é a prática real, e isto só se aplica se o exercício em questão não contradizer a boa-fé ou outros requisitos do sistema jurídico, tornando-se algo imoral. Além da prática comum, as decisões de valor do sistema jurídico, em particular o sistema de valores, devem ser utilizadas para cumprir os requisitos de boa-fé. Tal como acontece com outras cláusulas gerais, as decisões de valor que encontraram expressão nos direitos fundamentais e princípios estruturais da Lei, como o princípio do estado de bem-estar, têm efeito no direito privado[202].

O Código Civil de 2002, ao estabelecer que o proprietário pode reivindicar o imóvel "independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente", cria uma aparente insegurança jurídica para o adquirente de boa-fé. A proposta de releitura do parágrafo único do artigo 1.247 trata-se de uma solução passível de apreciação para esse problema, pois limitaria a aplicação do dispositivo à hipótese de comprovada má-fé do adquirente. Essa proposta de reforma legislativa seria uma forma de proteger o

---

[201] REsp 28.521/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/1994, DJ 21/11/1994, p. 31769.

[202] SCHULZE, R. § 242 Leistung nach Treu und Glauben. 2009. Disponível em: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchDoeEbeKoBGB_6/BGB/cont/SchDoeEbeKoBGB.BGB.p242.htm. Acesso em 02 set. 2023.

adquirente de boa-fé em caso de cancelamento do registro por vício objetivo, como um erro ou fraude no registro, sobre o qual ele não possui qualquer responsabilidade.

Atualmente, no contexto do Direito brasileiro, há um consenso de que o registro predial gera uma presunção relativa em favor do direito inscrito, permitindo a retificação do registro caso não corresponda à realidade, mesmo que isso afete um terceiro adquirente de boa-fé. Entretanto, o estado atual das coisas, conforme argumentado, está equivocado e resulta de uma análise focada de forma inadequada. A discussão sobre a existência do princípio registral da fé pública no Direito brasileiro, isto é, a eficácia material de proteção do terceiro adquirente de boa-fé, tem estado desviada, concentrando-se principalmente na presença ou ausência de uma disposição legal semelhante ao parágrafo 892 do Código Civil Alemão ou ao artigo 34 da Lei Hipotecária espanhola, bem como nos efeitos da publicidade registral[203].

Aqueles que argumentaram a favor desse princípio no contexto brasileiro praticamente limitaram-se a afirmar que a proteção do terceiro adquirente de boa-fé estava contida na publicidade registral imobiliária derivada do artigo 859 do Código Civil de 1916, que guardava semelhança com o parágrafo 891 do Código Civil Alemão, acrescentando que a ausência de uma disposição semelhante ao parágrafo 892 do Código Civil Alemão não alterava esse panorama. No máximo, como observado, houve tentativas de aplicação analógica ou interpretação sistemática com outros dispositivos legais. Para a corrente que defende a falta de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé no Direito brasileiro, o argumento sempre foi que no Direito alemão tal proteção decorria explicitamente do parágrafo 892 do Código Civil Alemão, o qual não possui um equivalente no ordenamento jurídico brasileiro. Eles insistiam que a proteção do terceiro adquirente de boa-fé não resultava automaticamente da publicidade registral, mas sim que deveria estar expressamente prevista em lei, o que, segundo essa linha de pensamento, não ocorria no Brasil.

No entanto, ambas as correntes concentraram sua atenção exclusivamente na publicidade registral, buscando seus efeitos naturais e os expressamente previstos em lei. A proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que confiou nas informações divulgadas no registro imobiliário, na verdade, decorre não tanto da publicidade em si, mas da confiança legítima na aparência proporcionada pela publicidade[204].

---

[203] BRANDELLI, L. Registro de Imóveis: Eficácia Material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[204] BRANDELLI, L. Op. cit.

3.4 DA PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ PARA A MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA NA ATIVIDADE ECONÔMICA DO PAÍS

A proteção do terceiro de boa-fé visa garantir a segurança da posse do titular. Isso é respaldado por decisões judiciais como as súmulas 84 e 308 do STJ, que permitem ao possuidor interromper ações executivas ou de domínio comprovando sua boa-fé. A Lei 13.097/2015 estabelece critérios para materialização da boa-fé e proteção aos que dependem de registro. O registro de atos prejudiciais ao credor, como transferência de propriedade, é obrigatório para evitar fraudes. A proteção contra fraudes visa garantir a eficácia do processo e a satisfação do credor, coibindo ações intencionais que possam prejudicar a execução. A ineficácia processual resultante indica que a declaração de vontade é válida, porém sem efeito para o prejudicado[205]. Nesse contexto, a garantia da proteção ao terceiro de boa-fé desempenha um papel essencial na promoção da segurança jurídica na atividade econômica do país.

Didier Júnior[206] afirma que o princípio da boa-fé é essencial devido à complexidade das situações no processo, tornando impraticável uma lista exaustiva de condutas desleais. Por isso, a legislação brasileira optou por uma norma geral que exige comportamento em conformidade com a boa-fé, evidenciada pelo Artigo 5º do CPC. Além disso, há regras como as da litigância de má-fé que protegem esse princípio. A aceitação desse princípio no direito processual foi uma extensão da exigência de boa-fé do direito privado para o público, como demonstrado pela jurisprudência alemã aplicando o Código Civil alemão também ao direito processual civil e penal.

O princípio da boa-fé processual estabelece a obrigação de cooperação entre os participantes do processo. Essa ramificação é consagrada pelo artigo 6º do Código de Processo Civil brasileiro, cuja análise detalhada não é abordada neste texto. Sugere-se ao leitor consultar nossos escritos em outro contexto, onde tratamos desse tema com mais profundidade. Tanto as negociações processuais relacionadas à controvérsia quanto aquelas que se referem às normas e situações jurídicas

---

[205] ARAÚJO, F. C. A aquisição da propriedade pela boa-fé e os desafios da jurisprudência. Revista Jurídica da Universidade do Sul de Santa Catarina, ano XI, n. 23, jul.-dez. 2021.
[206] DIDIER JÚNIOR, F. Princípio da Boa-fé Processual no Direito Processual Civil Brasileiro e Seu Fundamento Constitucional. Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro, n. 70, out./dez. 2018.

processuais devem respeitar o princípio da boa-fé processual, o qual é uma extensão do princípio geral previsto no artigo 422 do Código Civil. Além disso, o princípio da boa-fé desempenha uma função hermenêutica, considerando que tanto as decisões judiciais quanto as petições devem ser interpretadas à luz desse princípio[207].

Isso corresponde ao pressuposto de que os textos devem ser interpretados assumindo que o autor agiu com racionalidade, razoabilidade e boa-fé, em conformidade com as normas sociais e históricas de seu contexto. Isso é especialmente relevante na interpretação das sentenças, onde a primeira abordagem interpretativa deve considerar a racionalidade e a boa-fé do autor do texto[208]. Quando indivíduos ou entidades realizam transações comerciais, é essencial que possam confiar na integridade e na validade dessas transações. Ao proteger o terceiro que age de boa-fé, as leis e regulamentos proporcionam um ambiente jurídico mais estável e previsível para as atividades comerciais, incentivando investimentos e impulsionando o crescimento econômico. Dessa forma, a proteção ao terceiro de boa-fé não apenas fortalece a confiança nas relações comerciais, mas também contribui significativamente para o desenvolvimento econômico sustentável.

A boa-fé objetiva é uma abordagem contratual justa, baseada na dignidade humana e na liberdade contratual. Ela orienta as partes conforme os princípios sociais, visando uma sociedade equitativa. Influencia na regulamentação dos contratos e na intervenção das partes, com foco nos aspectos econômicos, sociais e nos interesses das partes. O juiz, ao avaliar condutas contratuais, considera a boa-fé objetiva e a cláusula aberta de interpretação. Esta requer uma atuação especial do juiz, considerando costumes locais e princípios jurídicos. Em situações em que a norma não especifica comportamentos, o juiz decide o que seria adequado. Isso pode gerar incerteza jurídica, pois os contratantes dependem da interpretação judicial para cumprir a lei[209].

---

[207] DIDIER JÚNIOR, F. Op. cit.
[208] DIDIER JÚNIOR, F. Princípio da Boa-fé Processual no Direito Processual Civil Brasileiro e Seu Fundamento Constitucional. Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro, n. 70, out./dez. 2018.
[209] GUERSONI, A. J. Segurança jurídica na interpretação dos contratos diante da boa-fé objetiva. Ratio Juris. Revista Eletrônica da Graduação da Faculdade de Direito do Sul de Minas, v. 2. n. 2. jul.-dez. 2019.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A necessária proteção ao terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral se manifesta de diversas formas. Uma delas é a presunção de legitimidade do registro, que presume que o conteúdo do registro é verdadeiro. Outra forma de proteção é a fé pública registral, que confere ao registro uma presunção de legalidade, validade e veracidade. A efetiva proteção ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral é fundamental para garantir a segurança jurídica e a confiança no sistema jurídico. Ela também é essencial para o desenvolvimento da atividade econômica e para a proteção do patrimônio dos cidadãos.

A Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, trouxe importantes mudanças ao sistema brasileiro de Registro de Imóveis, dentre as quais a introdução da fé pública registral, sendo essa o princípio segundo o qual os atos e as informações constantes da matrícula imobiliária são considerados verdadeiros e eficazes em relação a terceiros, até que se prove o contrário.

Antes da Lei nº 13.097/2015, o sistema brasileiro de Registro de Imóveis era considerado de proteção mínima, ou seja, o adquirente de um imóvel não era protegido por terceiros se adquirisse o bem de quem não era o proprietário. A Lei 13.097/2015, portanto, alterou o Código Civil para prever que o adquirente de boa-fé tem direito à proteção do registro, mesmo que o transmitente não seja o verdadeiro proprietário, representando um avanço importante para a proteção do terceiro de boa-fé no Brasil. No entanto, ainda existem alguns pontos que podem ser melhorados, como a necessidade de prever hipóteses mais amplas de proteção ao terceiro de boa-fé.

Verificou-se a necessidade de que a lei preveja hipóteses mais amplas de proteção ao terceiro de boa-fé. A lei atual prevê apenas hipóteses específicas de proteção ao terceiro de boa-fé, o que pode levar a injustiças. Uma lei que preveja hipóteses mais amplas de proteção ao terceiro de boa-fé contribuiria para garantir a segurança jurídica e a estabilidade das relações sociais.

A criação de leis que possam contribuir para a maior segurança jurídica nesse contexto sugere o aperfeiçoamento do sistema de registro de imóveis. O sistema de registro de imóveis deve ser aprimorado para garantir que os adquirentes de boa-fé possam confiar nos registros. Isso pode ser feito por meio da adoção de medidas como o aumento da transparência do sistema e a simplificação dos procedimentos.

Diante destas afirmações, verifica-se a imprescindibilidade de que seja alterado o conteúdo do parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil, ou mesmo que esse preceito seja revogado, ante a necessidade de que seja conferida segurança jurídica suficiente para a proteção ao terceiro de boa-fé.

A proteção conferida pela legislação visa garantir a estabilidade e a confiança no sistema registral, reconhecendo a importância da boa-fé objetiva e da confiança legítima para os adquirentes. No entanto, é fundamental continuar a discussão sobre pontos específicos que possam fortalecer ainda mais essa proteção.

Mostra-se necessária a avaliação a respeito da eficácia da divulgação de informações nos registros de imóveis, buscando formas de tornar o sistema mais transparente e acessível aos interessados. Além disso, a definição clara das hipóteses de proteção ao terceiro de boa-fé, como previstas na lei, poderia ser aprimorada, considerando a evolução das práticas e demandas jurídicas.

Outro ponto relevante para a proteção efetiva é a constante atualização das normas e a capacidade do sistema registral de se adaptar às transformações sociais e tecnológicas. Isso inclui a implementação de ferramentas mais eficientes para verificação da titularidade e aperfeiçoamento dos mecanismos de fiscalização.

Buscou-se, desse modo, demonstrar a necessidade de efetiva proteção ao direito do terceiro de boa-fé no âmbito do direito registral, bem como discutir os aspectos conceituais relacionados à segurança jurídica, analisar a evolução histórica e o perfil conceitual da boa-fé e da confiança, destacando sua importância para a segurança jurídica e o registro de imóveis.

Evidenciou-se que a segurança jurídica, diretamente ligada ao Estado de Direito, em constante evolução, não é resultado apenas de uma elaboração lógica, mas reflete as conquistas políticas da sociedade. Ela surge como um desejo arraigado na alma humana, que busca evitar a insegurança da existência diante da imprevisibilidade e incerteza. A segurança, portanto, é uma necessidade humana básica, que o direito busca atender através da dimensão jurídica da segurança. Portanto, não se refere a um valor social intersubjetivo, ligado ao Direito, que permite que os indivíduos planejem suas ações com base em leis e normas claras e estáveis, sem interferência arbitrária do Estado.

Compreender esse conceito pode ser facilitado pela distinção entre segurança jurídica e segurança não-jurídica, esta última se referindo à sensação individual de segurança sem considerar necessariamente a proteção legal. Verificou-se, inclusive,

que a segurança jurídica completa envolve a segurança estática e a dinâmica, devendo ser o fim desejado pela publicidade registral.

Destacou-se que a boa-fé é um princípio fundamental que guia as relações contratuais, funcionando como base moral para o cumprimento das promessas e assegurando a manutenção dos acordos como reflexo da honestidade e lealdade. No Brasil, o princípio da boa-fé objetiva foi incorporado ao Código Civil de 2002, seguindo uma trajetória semelhante à do Código Civil italiano de 1942, após uma era em que o Código Civil de 1916 se limitava à boa-fé subjetiva. O Código de Defesa do Consumidor foi pioneiro ao positivar esse princípio, transformando-o em um guia abrangente para o sistema de proteção do consumidor e uma cláusula geral de conduta, refletindo uma mudança significativa na visão contratual.

Além disso, observou-se que a boa-fé, presente em várias áreas do direito brasileiro, incluindo sucessões e direito penal, não apenas orienta as partes contratantes, mas também é uma forma de aceitação da aparência no contexto jurídico. O artigo 422 do Código Civil estabelece a obrigação de agir com probidade e boa-fé em todas as fases do contrato, especialmente nas relações de consumo, onde os fornecedores são especialmente afetados, dada a vulnerabilidade dos consumidores. Além disso, há argumentos doutrinários que fundamentam a boa-fé objetiva na Constituição Federal, relacionando-a ao objetivo de construir uma sociedade livre, justa e solidária. A boa-fé é reconhecida também na jurisprudência como um princípio relevante, bem como no Direito Administrativo e no direito contratual, representando o limite negativo ao exercício de direitos. A boa-fé, no âmbito dos contratos, impede o exercício irregular ou abusivo de posições contratuais

A abordagem trazida indicou também que os serviços notariais e de registros constituem atividades técnicas e administrativas voltadas para assegurar a autenticidade, divulgação, segurança e eficácia dos atos legais, conferindo certeza e garantia às relações privadas. Estas atividades desempenham um papel fundamental na proteção dos direitos fundamentais, prevenindo conflitos legais por meio de orientação imparcial às partes. Nesse contexto, evidenciou-se que a segurança jurídica é essencial nos negócios imobiliários, buscando reduzir os riscos associados às transações, especialmente aquelas de alto valor, garantindo a confiabilidade das negociações envolvendo propriedades. Os princípios jurídicos desempenham um papel essencial na orientação das normas legais, integrando-se ao sistema jurídico, especialmente no contexto dos direitos reais.

A abordagem inerente à segurança jurídica, desse modo, incorpora as análises que se relacionam aos serviços notariais e registrais. Os serviços notariais e de registros constituem atividades técnicas e administrativas voltadas para assegurar a autenticidade, divulgação, segurança e eficácia dos atos legais, conferindo certeza e garantia às relações privadas. Estas atividades desempenham um papel fundamental na proteção dos direitos fundamentais, prevenindo conflitos legais por meio de orientação imparcial às partes.

A segurança jurídica é essencial nos negócios imobiliários, buscando reduzir os riscos associados às transações, especialmente aquelas de alto valor, garantindo a confiabilidade das negociações envolvendo propriedades. Os princípios jurídicos desempenham um papel imprescindível na orientação das normas legais, integrando-se ao sistema jurídico, especialmente no contexto dos direitos reais.

A partir do referencial pesquisado, reafirmou-se a correlação entre o direito Registral Alemão e legislação brasileira. Assim, a doutrina alemã estabelece ampla proteção ao terceiro de boa-fé, abrangendo atos baseados no registro público, como aquisição de propriedade, direitos reais de garantia e obtenção de imóveis livres de ônus não registrados, desde que confiando nas informações do registro. O Brasil reflete essa abordagem no Código Civil, priorizando a boa-fé objetiva, especialmente em negócios imobiliários. A verificação da correção do registro imobiliário é crucial, embora exceções possam ocorrer. A dificuldade na realização de registros imobiliários no Brasil levou ao aumento de contratos não registrados, motivando demandas centradas na boa-fé.

A comprovação da boa-fé é fundamental para a validade dos negócios jurídicos, evitando fraudes e perdas. Destaca-se a relevância da proteção ao terceiro de boa-fé na aquisição de imóveis no Brasil, respaldada pelo Código Civil. Os estudos sobre o negócio jurídico consideram vários aspectos, como validade e eficácia, sendo essencial a presença de elementos como capacidade das partes e licitude do objeto para produzir efeitos jurídicos.

Importa compreender que o parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil brasileiro permite que o proprietário reivindique um imóvel independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente, criando incerteza jurídica para o adquirente de boa-fé. Enquanto defeitos subjetivos justificam o cancelamento do registro para proteger o direito do proprietário, defeitos objetivos não devem prejudicar o adquirente

de boa-fé. Propõe-se uma revisão desse parágrafo para restringir sua aplicação à má-fé do adquirente, protegendo o adquirente de boa-fé em casos de defeitos objetivos.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a boa-fé do adquirente pode desqualificar a fraude à execução, presumindo-se sua boa-fé a menos que haja prova em contrário. O artigo 1.247 foi incluído no Código Civil de 2002, refletindo conceitos do Código Civil Alemão, porém, isso cria um paradoxo com o artigo 422 do mesmo código que enfatiza a boa-fé na celebração dos atos jurídicos.

A Lei nº 13.097/2015, que centraliza os atos na matrícula do imóvel, protege o terceiro adquirente de boa-fé de situações jurídicas não registradas, salvo se previstas em lei ou se a aquisição ou extinção da propriedade não depende de registro. A complexidade da questão envolve a análise de outros textos legais, como o art. 792, IV, do CPC, que define fraude à execução. Destaca-se que o registro de um imóvel assegura a propriedade sobre ele, embora mesmo com registro, a legitimidade do proprietário não seja garantida, especialmente após as mudanças legislativas recentes. A Lei nº 13.097 entra em conflito com o art. 792, IV do CPC, sugerindo que este último não deve ser aplicado à aquisição de imóveis por terceiros de boa-fé.

Por derradeiro, compreende-se que, no contexto do direito imobiliário, a teoria da aparência é relevante, especialmente quando um terceiro adquire um imóvel sem conhecimento de questões jurídicas pendentes, como uma ação de usucapião em curso. Se esse terceiro adotou todas as medidas razoáveis para verificar a regularidade da situação jurídica do imóvel, ele pode ser considerado adquirente de boa-fé e terá o direito de manter a posse do imóvel, mesmo se o usucapiente obtiver reconhecimento judicial de seu direito. A escritura pública é crucial para assegurar a segurança jurídica nas transações imobiliárias, sendo obrigatória para transferências de propriedade acima de um determinado valor. A boa-fé dos contratantes é essencial, demonstrada pela diligência na obtenção das certidões do imóvel, protegendo o terceiro adquirente mesmo em casos de problemas imprevistos.

No entanto, a ausência de registro imobiliário pode gerar insegurança jurídica, e a jurisprudência tem valorizado a proteção da posse justa mesmo em casos de instrumentos não registrados. A proposta de revisão do parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil visa solucionar essa aparente insegurança jurídica, limitando sua aplicação à má-fé do adquirente. Essa reforma legislativa protegeria o adquirente de boa-fé em casos de cancelamento de registro devido a defeitos objetivos, pelos quais ele não é responsável.

A transparência e a confiança são essenciais para a segurança jurídica e que, ausente o conhecimento de aspectos que possam comprometer o negócio jurídico, o terceiro de boa-fé não deve ser prejudicado. A segurança jurídica é a garantia de que as pessoas possam confiar nas leis e nos contratos, sabendo que serão cumpridos. Além disso, tem-se o privilégio conferido à confiança, à boa-fé e à honradez, diante da noção de *fides*.

Destaca-se que o objetivo geral do presente trabalho foi atingido, restando demonstrada a necessidade de efetiva proteção ao direito do terceiro de boa-fé no contexto do direito registral. A metodologia proposta foi também cumprida, diante da utilização de fontes fidedignas, representadas pelas leis, livros, artigos científicos, teses e dissertações.

Importa, inclusive, compreender que se trata de um tema cuja complexidade impede que seja emitida uma conclusão com a intenção de esgotar os debates. Assim, sugere-se a realização de novos trabalhos, com a finalidade de confirmação ou de recusa da proposta de mudança no preceito legal que sintetiza os resultados do presente trabalho.

REFERÊNCIAS

ALIANAK, R. C. Seguridade jurídica, boina fé y confiança legítima frente a atos estateles. Revista estateles de Der Echo Administrativo, v. 2, n. 2, 2015.

ALMEIDA, C. F. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022.

ALVIM NETO, A.; CLÁPIS, A. L.; CAMBLER, E. A. Lei de Registros Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ANDRIGHI, N.; DIP, R. Apontamentos acerca dos registros públicos – Lei nº 13.097/2015. In: DIP, R. H. M.; JACOMINO, S.; PASSOS, J. M. Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. São Paulo: Quinta Editorial/Conselho Nacional de Justiça, 2015.

ARAÚJO, F. C. A aquisição da propriedade pela boa-fé e os desafios da jurisprudência. Revista Jurídica da Universidade do Sul de Santa Catarina, ano XI, n. 23, jul.-dez. 2021.

ÁVILA, H. Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.

BALBINO, R. D. B. O princípio da boa-fé objetiva no Novo Código Civil. Direito de Família. 2020. Disponível em: https://www.direitodefamilia.adv.br/2020/wp-content/uploads/2020/07/renata-domingues-o-principio-da-boa-fe-objetiva-no-novo-codigo-civil.pdf. Acesso em 22 fev. 2023.

BERDEJO, J. L. L. Elementos de derecho civil, derecho inmobiliario registral. Madri: Dykinson, 2003.

BOTTEGA, J. L. Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do Direito: Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Dissertação (Mestrado). 2021. Disponível em: http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9860/Jéverson%20Luís%20Bottega_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em 03 jul. 2023.

BRANDELLI, L. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, R. et al. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, L. Registro de Imóveis: Eficácia Material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CABALLERO, V. M. La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción. Rev. Derecho, v. 30, Barranquilla, jul.-dez. 2008.

CAMPILONGO, C. F. Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARVALHO, D. F. Do princípio da boa-fé objetiva nos contratos de consumo. Goiânia: Editora da PUC Goiás, 2011.

CARVALHO, D. F.; SILVA, F. O. Superendividamento e mínimo existencial: teoria do reste à vivre. Revista de Direito do Consumidor. vol. 118. ano 27. p. 363-386. São Paulo: Ed. RT, jul.-ago. 2018.

CASSETTARI, C. Elementos de Direito Civil. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

CORRÊA, G. R.; LIRA, M. Inovações registrárias: necessidade ou não de obtenção de certidões dos vendedores nas aquisições de imóveis. Migalhas. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/378931/obtencao-de-certidoes-dos-vendedores-nas-aquisicoes-de-imoveis. Acesso em 19 mar. 2024.

COVINGTON ALERT. Implied Duties of Good Faith in Commercial Contracts Under English Law. Dez. 2022. Disponível em: https://www.cov.com/en/news-and-insights/insights/2022/12/implied-duties-of-good-faith-in-commercial-contracts-under-english-law. Acesso em 07 mar. 2023.

DEAN, P.; KAZAZ, N. Good faith, honesty, and reasonableness: goodwill to all? The duty to act in good faith and what it means to act reasonably. HFW, dez. 2014. Disponível em: https://www.hfw.com/Good-faith-honesty-and-reasonableness-December-2014. Acesso em 04 mar. 2023.

DELLAQUA, L. G. A fraude à execução e os seus desdobramentos diante do Código de Processo Civil de 2015. Anais do II Congresso de Processo Civil Internacional, Vitória, 2017. Disponível em: https://periodicos.ufes.br/processocivilinternacional/issue/view/860. Acesso em 30 ago. 2023.

DI PIETRO, M. S. Z. O STJ e o princípio da segurança jurídica. Migalhas de Peso, maio, 2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica. Acesso em 29 set. 2023.

DÍAZ, P. V. L. et al. La confianza razonable y su relevancia como criterio fundante de la tutela de ciertas anomalías o disconformidades acaecidas durante el iter contractual: una aproximación desde la doctrina y la jurisprudencia chilenas. Revista de Derecho Privado, núm. 36, pp. 127-168, 2019.

DIDIER JÚNIOR, F. Princípio da Boa-fé Processual no Direito Processual Civil Brasileiro e Seu Fundamento Constitucional. Revista do Ministério Público do Rio de Janeiro, n. 70, out./dez. 2018.

DINIZ, C. E. I. A boa-fé objetiva no direito brasileiro e a proibição de comportamentos contraditórios. Série Aperfeiçoamento de Magistrados. 2012. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/13/volumeI/10anosdocodigocivil_61.pdf. Acesso em 22 fev. 2023.

DIP, R. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____. Registro de Imóveis. São Paulo: Primus, 2017.

DUTRA, D. J. V. Boa-fé e validade dos contratos em Hobbes: uma interpretação a partir de Rawls. Kriterion, Belo Horizonte, nº 140, p. 385-408, ago. 2018.

EGGERS, P. M. The Past and Future of English Insurance Law: Good Faith and Warranties. UCL Journal of Law and Jurisprudence, v. 1, n. 2, 2012.

EISENBERG, M. A. Fifty-Two The Principle of Good Faith in Contract Law. In: _____. Foundational Principles of Contract Law. Oxford University Press, out. 2018.

FERRAZ JÚNIOR, T. S. Argumentação Jurídica. Barueri: Manole, 2016.

FIGUEIREDO, D. M. L. Titulação de negócios jurídicos sobre imóveis. Coimbra: Almedina, 2014.

FROMONT, M.; KNETSCH, J. Droit privé allemand. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. Manual de Direito Civil: volume único. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

GASPAR, R. A.; JACOB, M. R. The implications of good faith as a cogent rule in international procedural agreement in light of the United Nations Convention on contracts for the internacional sale of goods of 1980. Meritum Law Journal, Belo Horizonte, vol. 15, n. 4, p. 328-348, 2020.

GENTIL, A. et al. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2023.

GONÇALVES, C. J. M. Princípio da Boa-fé: respectivas e aplicações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

GUERSONI, A. J. Segurança jurídica na interpretação dos contratos diante da boa-fé objetiva. Ratio Juris. Revista Eletrônica da Graduação da Faculdade de Direito do Sul de Minas, v. 2. n. 2. jul.-dez. 2019.

HAN, Y. Q. When West Meets East: Thinking Big in Singapore Over Good Faith in Commercial Contract Law. Journal of Commonwealth Law, 2019.

HESSELINK, M. W. The concept of good faith. University fo Amsterdam, 2011. Disponível em: https://pure.uva.nl/ws/files/1019849/94441_The_concept_of_good_faith_in_Towards_a_European_Civil_Code.pdf. Acesso em 24 fev. 2023.

JARDIM, E.; LORRANY, L. Evolução recente do mercado de crédito imobiliário no Brasil. Boletim Radar: tecnologia, produção e comércio exterior. Brasília. Edição especial nº 63, p. 11 -16. 2020. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/10223/1/Radar_63.pdf. Acesso em 26 fev. 2024.

JUSTEN FILHO, M. Curso de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

KÜMPEL, V. F. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. Migalhas, n. 5.639, jul. 2021.

LACERDA, N.; TOURINHO, H. L. Z. Mercados imobiliários: universalidades, particularidades e singularidades. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 24, e202230pt, 2022.

LACOMBE, A. M. Os princípios constitucionais. In: COÊLHO, S. C. N. Segurança Jurídica: Irretroatividade das Decisões Judiciais. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

LAMY, M. Metodologia da Pesquisa Jurídica. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

LÔBO, P. L. N. Direito Civil – Contratos. São Paulo: Saraiva Jur, 2022.

_____. Teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2005.

LOUREIRO FILHO, L. S.; LOUREIRO, C. R. M. Notas e registros públicos. São Paulo: Saraiva, 2012.

LUÑO, A. E. P. La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Boletín de La Facultad de Derecho, n. 15, 2000. Disponível em: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF. Acesso em 27 set. 2023.

MARTINS, D. J. O princípio da boa-fé: da sua inserção no direito civil brasileiro e a sua relação com os contratos. Revista da Esmesc, v. 27, n. 33, p. 315-342, 2020.

MARTINS-COSTA, J. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MCCRUDEN, C. Good Faith and Sincere Co-operation. Cambridge University Press. In:_____. The Law and Practice of the Ireland-Northern Ireland Protocol. 2022. Disponível em: https://www.cambridge.org/core/books/law-and-practice-of-the-irelandnorthern-ireland-protocol/good-faith-and-sincere-cooperation/5EFD1EFD021CE9F15B574584FB11FFA1. Acesso em 04 mar. 2023.

MELO, M. A. S. Breves Anotações sobre o Registro de Imóveis. 2004. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/2. Acesso em 01 jul. 2023.

MORAES, A. Título I: Dos Princípios Fundamentais. In: MORAES, A. et al. Constituição Federal Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MOTA, M. J. P. A teoria da aparência jurídica. Revista de Direito da Procuradoria Geral, v. 62, 2007.

MULIARTA, I. G. N. The Principle of Good Faith in the Sale and Purchase Agreement of Rights Made Before a Notary. Community Service Journal of Law, v. 1, n. 1, p. 44-48, jan. 2022.

NADER, P. Curso de Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

NEGREIROS, T. Teoria do contrato: novos paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

NOVARETTI, S. General Clauses and Practice: The Use of the Principle of Good Faith in the Decisions of Chinese Courts. European Review of Private Law, v. 18, n. 5, p. 953-981, 2010.

OLIVEIRA, J. E. Constituição Federal Anotada e Comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PALÁCIO, T. G. M. Proteção ao terceiro de boa-fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil – Portugal. Dissertação (Mestrado). Universidade Autônoma de Lisboa. 2016. Disponível em: https://repositorio.ual.pt/bitstream/11144/3067/1/Dissertação%20-%20Ticiany%20-%2013%20de%20março.pdf. Acesso em 03 set. 2023.

PEREIRA, M. C. B. Direito do proprietário do imóvel versus direito do terceiro de boa-fé: princípios e critérios que devem orientar a correta aplicação do artigo 1.247, parágrafo único, do código civil. 2014. 149 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

QUAGLIATO, P. B. The duty to negotiate in good faith. International Journal of Law and Management, v. 50, n. 5, 2008.

REINHOLD, S. Good faith in international law. UCL Journal of Law and Jurisprudence, v. 2, n. 1, 2013.

RIBEIRO, M. C. P.; STEINER, R. C. Paradigma da essencialidade nos contratos: recensão da obra de Teresa Negreiros. Rev. Direito GV, v. 4, n. 2, dez. 2008.

ROMANO, Rogério Tadeu. Princípios da presunção e da fé pública. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6252, 13 ago. 2020.

RSSTJ, a. 7, (33): 321-448, fevereiro 2013. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 29 ago. 2023.

SALDANHA, D. C. Brevíssimo ensaio sobre as origens históricas da boa-fé e sua intercessão com o Direito Público. Prisma Jur., São Paulo, v. 9, n. 1, p. 189-203, jan./jun. 2010.

SALGADO, E. D. Princípio da publicidade. Tomo Direito Administrativo e Constitucional, Edição 1, abr. 2017. Disponível em:

https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/37/edicao-1/principio-da-publicidade. Acesso em 01 jul. 2023.

SALLES, V. A. P. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012.

SCAVONE JÚNIOR, L. A. Direito Imobiliário - Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SCHAEDLER, J. A análise da boa-fé do terceiro adquirente nas fraudes à execução e contra credores. PUC-RS. 2018. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/jordana_schaedler_2014_2.pdf. Acesso em 18 mar. 2024.

SCHULZE, R. § 242 Leistung nach Treu und Glauben. 2009. Disponível em: https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/SchDoeEbeKoBGB_6/BGB/cont/SchDoeEbeKoBGB.BGB.p242.htm. Acesso em 02 set. 2023.

SILVA, J. A. Comentário Contextual à Constituição. São Paulo: Malheiros, 2006.

SIQUEIRA, M. A. S.; SIQUEIRA, B. L. W. Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal. Revista de Informação Legislativa. Brasília, v. 37 n. 148, out./dez. 2000.

SOUZA, E. P. R. Noções fundamentais de direito registral e notarial. São Paulo: Saraiva, 2022.

STJ. Assim é, se lhe parece: a teoria da aparência nos julgados do STJ. Superior Tribunal de Justiça. 2021. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/25042021-Assim-e--se-lhe-parece-a-teoria-da-aparencia-nos-julgados-do-STJ.aspx. Acesso em 16 fev. 2024.

TAPAI, M. A. Direito Imobiliário. São Paulo: Método, 2022.

TARTUCE, F. Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEODORO JÚNIOR, H. Direitos do Consumidor. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, G.; KONDER, C. N.; BANDEIRA, P. G. Fundamentos do Direito Civil: Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TOMASEVICIUS FILHO, E. Good faith in the Brazilian Civil Code: ten years later. Teise, 2013.

TRT. Tribunal Regional do Trabalho-PR-25713-1998-013-09-00-6-ACO-21544-2012 - Seção Especializada. Relator: Luiz Celso Napp. Publicado no DEJT em 18-05-2012.

TRT. NJ Especial: Turma reconhece direito de propriedade de comprador de boa-fé que não conseguiu registrar imóvel devido a “calote” da construtora. Justiça do Trabalho. 2017. Disponível em: https://portal.trt3.jus.br/internet/conheca-o-trt/comunicacao/noticias-juridicas/nj-especial-turma-reconhece-direito-de-propriedade-de-comprador-de-boa-fe-que-nao-conseguiu-registrar-imovel-devido-a-201ccalote201d-da-construtora. Acesso em 10 mar. 2024.

TJPR. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná – 15ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Jucimar Novochadlo. Data: 13-09-2017.

SEBRAE. Mercado imobiliário tem oportunidades e transformação digital. 2023. Disponível em: https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/am/artigos/mercado-imobiliario-tem-oportunidades-e-transformacao-digital,5857437094d96810VgnVCM1000001b00320aRCRD. Acesso em 19 mar. 2024

UÇARYILMAZ, T. The principle of good faith in public international law. Universidad de Deusto, v. 68, n. 1, p. 43-59, jan.-jun., 2020.

VENOSA, S. S. Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003.

_____. Direito Civil: Contratos. Barueri: Atlas, 2022.

ZANINI, L. E. A. Fundamentos do direito imobiliário na Alemanha. Revista CEJ, Brasília, Ano XXV, n. 82, p. 114-122, jul./dez. 2021.

FONTES LEGISLATIVAS

BRASIL. Lei n° 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 03 jul. 2023.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 03 ago. 2023.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 30 ago. 2023.

STF. RE 90960, Relator: NÉRI DA SILVEIRA, Primeira Turma, julgado em 13-11-1984, DJ 11-10-1985.

STJ. Embargos de divergência em recurso especial n. 114.415-MG. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. DJ de 12.11.1997.

_____. Recurso Especial n° 1.637.611-RJ. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 22/08/2017. DJe 25/08/2017. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1629697&num_registro=201602610165&data=20170825&peticao_numero=-1&formato=PDF. Acesso em 07 jul. 2023.

_____. REsp 1.592.072/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJ de 18.12.2017.

_____. REsp 1863999/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 03.08.2021.

_____. REsp 74.135/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 11.12.2000.

_____. REsp n. 110.336-PR, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 5.8.2002.

_____. Súmula nº 375. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. 2013. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 07 set. 2023.

_____. Terceira Turma, REsp nº 155.355/PE, DJ de 30/11/1998, Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER j. em 06/10/1998.

_____. ArAg n° 4602 – PR. Relator: Athos Carneiro, 4 de março de 1991.

_____. REsp n° 1863999. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Julgado: 03/08/2021.

_____. REsp 28.521/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/1994, DJ 21/11/1994, p. 31769.

TJDFT. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. 2021. Disponível em: https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/cdc-na-visao-do-tjdft-1/principios-do-cdc/principio-da-boa-fe-objetiva#:~:text=A%20boa-fé%20objetiva%20é,todas%20as%20fases%20do%20contrato. Acesso em 23 fev. 2023.

TJMG. Provimento n. 260/CGJ/2013. Disponível em: http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.PDF. Acesso em 03 jul. 2023.

TJSC, Apelação Cível n. 0000195-78.1993.8.24.0036, de Jaraguá do Sul, Rel. Des. Henry Petry Júnior, j. 7-11-2016.

_____, Apelação Cível n. 2010.046890-4, de Balneário Camboriú, Rel. Des. Joel Dias Figueira Júnior, j. 15-8-2013.

TJSP. Apel. Cív. nº 214.367-1, rel. Mattos Faria, Mogi das Cruzes, 09.08.1994.

TJTO. Apelação Cível, 0012006-85.2018.8.27.0000, Rel. ETELVINA MARIA SAMPAIO FELIPE, julgado em 29/04/2020, juntado aos autos em 15/05/2020.