

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**  
**DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E SOCIAL**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**A TEORIA DA APARÊNCIA E O PROPRIETÁRIO APARENTE DE**  
**BENS IMÓVEIS**

**Acadêmico: Adauto José Silva Filho**


**Orientadora: Prof.<sup>a</sup> M.Sc. Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa**

**Florianópolis, junho de 1997.**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**  
**DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E SOCIAL**

A presente monografia final, intitulada A Teoria da Aparência e a Propriedade Aparente de Bens Imóveis elaborada por Adauto José Silva Filho e aprovada pela banca examinadora composta pelos professores abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10 (dez), sendo julgada adequada para o cumprimento do requisito legal previsto no artigo 9º da Portaria nº 1.886/96/MEC, regulamentado na UFSC pela Resolução nº 003/95/CEPE.

Florianópolis (SC), 5 de agosto de 1997.



---

Profª M. Sc. Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa



---

Profª M. Sc. Renata Raupp Gomes



---

Prof. Dr. Fernando Noronha

# **A Teoria da Aparência e o Proprietário Aparente de Bens Imóveis**

**ADAUTO JOSÉ SILVA FILHO**

**Monografia apresentada ao Curso de  
Graduação em Direito da Universidade  
Federal de Santa Catarina, Centro de  
Ciências Jurídicas, Departamento de  
Direito Privado e Social, como requisito  
para a obtenção do título de bacharel  
em direito.**

**Orientadora: Prof.<sup>a</sup> M.Sc. Leilane Mendonça Zavarizi da Rosa**

**Florianópolis, agosto de 1997.**

## **AGRADECIMENTOS**

À professora Leilane, paradigma de mestre e incansável incentivadora, pela paciência e atenção que sempre nos dispensou.

À professora Renata, jovem e promissora professora da casa, não só pelo apoio sempre tão incentivador, como também pela humanidade com que desempenha suas funções.

Aos promotores de justiça de Palhoça e colegas de estágio, pelo saudoso tempo em que compartilhei de suas companhias.

Aos colegas de turma, em especial ao acadêmico Fábio Philippi Jablonski, pela inestimável colaboração e incontáveis momentos de enriquecimento pessoal.

## **DEDICATÓRIA**

A minha mãe, Edenir, exemplo de luta incessante, que, em sua simplicidade, sempre nos ensinou que a derrota é o primeiro passo para a vitória na batalha seguinte.

Ao meu pai, Aduino, fonte inesgotável de inspiração, cujo exemplo de moralidade e seriedade está sempre iluminando nosso agir.

À Carla que, com carinho e compreensão, colabora para que nossos objetivos sejam alcançados.

Ao acadêmico Alexandre Karazawa Takashima, amigo que, não fosse a ausência de consangüinidade, seria irmão, com quem compartilho o ideal de uma Justiça mais digna e social.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	1
CAPÍTULO I - ASPECTOS RELEVANTES DA TEORIA DA	
APARÊNCIA .....	6
1. Direito e realidade .....	6
2. Aparência de direito e aparência no direito .....	10
3. Conceito jurídico de aparência .....	12
4. Fundamentos da teoria da aparência .....	15
5. Requisitos para aplicação da teoria da aparência .....	20
CAPÍTULO II - REQUISITOS PARA APLICAÇÃO DA TEORIA DA	
APARÊNCIA .....	26
1. Nota introdutória .....	26
2. Requisitos da aparência de direito .....	27
3. Requisitos objetivos .....	31
4. Requisitos subjetivos .....	36
5. O erro escusável como requisito da teoria da aparência .....	37
6. O requisito subjetivo da boa-fé .....	42

## **CAPÍTULO III - A HIPÓTESE DO PROPRIETÁRIO APARENTE**

<b>DE BENS IMÓVEIS .....</b>	<b>49</b>
<b>1. Aquisição da propriedade imobiliária .....</b>	<b>49</b>
<b>2. Aquisição da propriedade imóvel pela transcrição .....</b>	<b>52</b>
<b>3. Sistemas de registro imobiliário .....</b>	<b>54</b>
<b>4. O proprietário aparente de bens imóveis .....</b>	<b>59</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>72</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>79</b>

## INTRODUÇÃO

A propriedade, em época não muito remota, foi considerada como um dos direitos mais absolutos, quase sagrado, que ao homem pertencia, não sendo por acaso que a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, em seu artigo 17, elaborada em consequência da revolução liberal de 1789, a tenha consagrado como um direito natural do ser humano.<sup>1</sup>

Nos dias atuais, no entanto, embora a propriedade, sobretudo a imobiliária, ainda tenha relevo na hierarquia dos bens que compõem o patrimônio de uma pessoa, já não goza do prestígio de outrora.

Além disso, o dogma da propriedade como um direito absoluto do proprietário, oponível contra todos, vem, passo a passo, no evoluir dos séculos, sendo relativizado seja por limitações administrativas, seja por respeito ao direito do seu vizinho, chegando, até mesmo, à proteção do terceiro, em prol da

---

<sup>1</sup> FERRO, Marcelo Roberto. **A propriedade privada no Código Napoleão**. In: Revista de Direito Civil, n. 70. São Paulo: Revista dos Tribunais, outubro/dezembro de 1994, p. 48/55.



segurança do comércio jurídico.<sup>2</sup>

A par da relativização do conceito de propriedade, que perdeu o seu aspecto de direito sagrado, os juristas passaram a prestar atenção não só ao proprietário, até então objeto de suas reflexões, mas também aos terceiros que, sob o influxo do comércio jurídico, adquirem e transmitem o domínio.

No bojo destas questões, surge a figura do terceiro que, não obstante ter tomado os cuidados exigidos de uma pessoa de inteligência média, incidiu em erro, adquirindo a propriedade de quem não era seu verdadeiro proprietário, sendo enganado por uma situação jurídica<sup>3</sup> aparente que, não obstante ser real, não corresponde à verdade dos fatos a ela subjacentes.

Com a preocupação relacionada com o terceiro surge o campo fértil para o desenvolvimento da teoria da aparência que, a partir da criatividade dos juristas mais autorizados, busca dar juridicidade a uma solução de equidade, onde se busca a proteção do terceiro em defesa de sua confiança e legítimas expectativas.

---

<sup>2</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 10º ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 21/53. O autor faz, na introdução à obra citada, uma verdadeira sociologia da propriedade, demonstrando a evolução de seu conceito durante os séculos.

<sup>3</sup> Utilizaremos, para o presente trabalho, a conceituação de situação jurídica que nos é dada por Leib Soibelman, em sua **Enciclopédia do Advogado**. 5º ed. Rio de Janeiro: Thex Editora: Biblioteca Universidade Estácio de Sá, 1995, p. 331. Estas as palavras do autor:

“SITUAÇÃO JURÍDICA. (dir. civ. e prc. civ.) Posição, estado ou condição de pessoas e coisas decorrentes do direito. Ser titular de direitos ou sujeito de

Então, com base nestes fatos, surge a questão de saber se é possível, por razões individuais e sociais, proteger-se o terceiro que, sob o manto de uma situação de aparente legalidade, adquire a propriedade de quem, na verdade, não tem o seu domínio.

Procurando estudar o assunto, elaboramos o presente trabalho, limitando-o, contudo, às hipóteses de aquisição *a non domino* da propriedade imóvel e, dentre as formas de aquisição desta, a efetuada por meio da transcrição.

Esta opção, além da carga metodológica e necessária, por diversas razões, que a acompanha, foi realizada por ser na aquisição da propriedade imóvel, por meio da transcrição, onde surgem as questões mais instigantes.

Para o estudo da temática a que nos propusemos, consultamos bibliografia especializada sobre o tema, bem como sobre assuntos com ele relacionados, dividindo o trabalho em três capítulos, subdivididos, por sua vez, em vários itens.

Neste estudo não será feita, embora de reconhecida utilidade, uma análise histórica do instituto, isto porque, além da dificuldade de se pesquisar a respeito, em fontes seguras, o trabalho ficaria por demais extenso, prejudicando a melhor explicitação do conteúdo. Esta última é também a razão pela qual

não procedemos aqui a um trabalho de pesquisa jurisprudencial.

No primeiro capítulo, destinado à teoria da aparência, elencamos, dentro desta temática, alguns pontos de relevo para a presente pesquisa sendo que, por óbvio, outros de igual importância foram relegados, ou porque sua análise não traria interesse imediato para este trabalho ou porque o tornaria demasiado longo.

No segundo capítulo, aprofundamos o exame dos requisitos considerados como necessários para a atribuição de efeitos a situações aparentes, justificando nossa preferência por um ou outro, a fim de sedimentar os pilares sobre os quais se positivará a proteção do terceiro que adquiriu o domínio do proprietário aparente.

No terceiro e último capítulo, procuramos fazer um breve estudo da aquisição da propriedade mediante a transcrição do título no registro imobiliário, bem como sobre o sistema registrário brasileiro, terminando por refletir acerca da hipótese específica da propriedade aparente.

É necessário se diga, desde logo, não objetivamos com este trabalho construir algo de novo em matéria tão controvertida e polêmica como é a teoria da aparência, limitamo-nos, tão somente, a partir das leituras efetuadas, a fazer algumas

reflexões sobre o problema, sem a pretensão de, até porque não nos permite nosso conhecimento, trazer argumentos conclusivos onde, quiçá, jamais existirão.

O tema nos chamou a atenção não só pela sua relativa novidade, mas também pela importância que adquire na sociedade moderna, onde os influxos do tráfico comercial somados à necessidade de se proteger a confiança de terceiros, indispensável ao desenvolvimento do sistema, justificam o seu estudo.

O desprezo que é dado ao tema, principalmente em nossos cursos jurídicos, onde raramente é tratado, não pode servir de balizador de sua importância, eis que esta transcende os lindes acadêmicos para encontrar enorme repercussão na vida social, sobretudo na busca de tutela ao interesse do terceiro, prejudicado por uma confiança traída ou por uma expectativa frustrada.

Estas as considerações introdutórias que desejamos fazer, passando agora ao desenvolvimento do tema, a ser feito nos capítulos subseqüentes.

## CAPÍTULO I - ASPECTOS RELEVANTES DA TEORIA DA APARÊNCIA

### 1. Direito e realidade

Um dos temas mais árdios de toda a teoria do direito é, sem a menor dúvida, o conceito do que seja direito. Este varia de acordo com a escola a que se filia determinado autor, bem como depende de sua visão do mundo, de sua ideologia e do enfoque que dá à questão. Reina, portanto, neste particular, a mais absoluta discórdia entre os mais variados autores.

No entanto, um ponto em comum parece aflorar no meio de tanta divergência, qual seja, o da finalidade do direito. Com efeito, os doutos ao aprofundarem este tema, reconhecem ao direito o fim precípua de controle social.<sup>4</sup>

Esta forma de controle seria exercida, sobretudo nos

---

<sup>4</sup> Aqui, a divergência é quanto à valoração desta finalidade, pois esta pode ser positiva, tomando-se o controle social como meio de pacificação dos conflitos, e, por conseguinte, como necessidade da coexistência social, ou negativa, partindo-se do pressuposto de que este controle exercido pelo direito é uma forma de submissão do dominado ao poder dominante.

sistemas de origem romanista como o nosso, pela criação e aplicação efetiva de diplomas legislativos, criados, de forma abstrata e impessoal, para a subsunção de determinados fatos, juridicamente relevantes, ocorrentes na vida social.

Para isso o legislador, em determinada época, toma por base, a fim de positivizar e regular determinada relação ocorrente no meio social, com o intuito de discipliná-la e dar-lhe conotação jurídica, as manifestações verdadeiras destes fatos, ou seja, o modo pelo qual, ordinariamente, ocorrem na sociedade.

Portanto, retira da sociedade os subsídios fáticos para toda uma criação legislativa, onde os fatos são considerados como efetivamente ocorrem na sociedade, para sua positivação e disciplina. Desta forma age o legislador e nem poderia ser diferente.

Em certas circunstâncias, porém, o direito, para a defesa de determinados interesses e princípios, fixa-se, não no verdadeiro conteúdo de um fato, mas sim na sua aparência, ou seja, na forma pela qual tal fato surgiu no meio social.

Neste passo, como salienta o professor Álvaro Malheiros<sup>5</sup> é preciso distinguir entre verdade e realidade. Determinado fenômeno é real quando ocorre efetivamente no meio social, ou

---

<sup>5</sup> MALHEIROS, Álvaro. **Aparência de Direito**. In: Revista de Direito Civil, n. 6. São

seja, quando tem visibilidade perante a sociedade, quando pode ser percebido, ainda que de forma errônea, pelos sentidos.

Este fenômeno real pode, no entanto, ser verdadeiro ou falso. Será verdadeiro quando corresponder ao seu conteúdo interior ou interno, será falso quando houver uma dissociação entre a realidade externa e a interna de determinado fenômeno.

Estas as lições do autor referido anteriormente, acerca da matéria:

Além disso, é preciso distinguir, também, desde logo, o verdadeiro do real. O fenômeno manifestante é sempre real, a situação manifestada pode ser verdadeira ou falsa. No caso da posse, temos, por exemplo, um fenômeno externo real, que é a própria situação do possuidor; esse fenômeno manifesta uma situação que pode ser verdadeira ( a do possuidor a justo título) ou falsa ( a do possuidor sem justo título). O fenômeno da posse (real) pode ser, ainda a manifestação da propriedade. Essa manifestação pode ser verdadeira ou não, embora a posse, seja sempre real, e até mesmo a justo título (possuidor em nome de terceiro).<sup>6</sup>

Apesar da total procedência dos ensinamentos do ilustre autor no que diz respeito à diferença entre o fenômeno real e o verdadeiro, parece-nos que este não foi muito feliz ao exemplificar os ensinamentos

---

Paulo: Revista dos Tribunais, outubro/dezembro de 1978, p. 41/77.

<sup>6</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. Cit., p. 46.

proferidos.

Entendemos que a posse considerada em si mesma, mesmo sem justo título, não deixa de ser um fenômeno real, qual seja, o da própria posse. Tanto é assim que o ordenamento jurídico pátrio, preenchidos determinados requisitos, reconhece, por meio do usucapião extraordinário (art. 550 do CC), efeitos jurídicos à posse sem justo título, conferindo ao posseiro a titularidade da área que possuía como sua.

Talvez fosse melhor exemplificar com a hipótese do possuidor em si mesmo considerado (onde o fenômeno é real e verdadeiro) e a mera detenção (onde o fenômeno embora real é falso).

Assim, temos por incorreta a contraposição que se faz entre aparência e realidade, eis que o fenômeno aparente é um fenômeno real, no sentido de ser perceptível no mundo físico, não correspondendo, no entanto, à verdade das coisas.

Melhor seria usar a expressão fenômeno oculto ou interior, para significar a situação jurídica verdadeira, e fenômeno exterior ou aparente, para designar a situação fática que se mostra, aos olhos de todos, como a verdadeira situação jurídica.

O mestre Álvaro Malheiros, com base no doutrinador italiano Angelo Falzea usa para distinguir entre o fenômeno aparente e o fenômeno verdadeiro, as expressões, respectivamente, fenômeno



manifestante e fenômeno manifestado. No presente texto serão usadas tanto as expressões acima referidas como as indicadas no parágrafo anterior, eis que de conteúdo idêntico.<sup>7</sup>

## **2. Aparência de direito e aparência no direito**

Afiguram-se-nos, neste passo, de inteira procedência os ensinamentos do professor Álvaro Malheiros<sup>8</sup>, para quem deve ser feita uma distinção entre aparência no direito e aparência de direito, já que apenas esta última seria objeto de uma teoria da aparência.

Como ensina o autor, há muito o direito toma em consideração, para a criação, sistematização e positivação de certos institutos, a sua aparência no mundo exterior, ou seja, como determinadas realidades se mostram à vista de todos.

Assim, por exemplo, a posse, considerada como exteriorização da propriedade, onde o direito toma por importante as manifestações do possuidor que, aos olhos de todos, é considerado como verdadeiro proprietário de uma coisa, preocupando-se, pois, mais com o fenômeno exterior, do que com o fenômeno interior. Desta forma ocorre também com toda a

---

<sup>7</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 45.

construção legislativa e doutrinária acerca dos títulos de crédito, onde há uma formalização do fenômeno manifestante.

É claro, e isto é muito comum, que pode ocorrer, nestes casos, de o fenômeno manifestante corresponder ao fenômeno manifestado (como, por exemplo, a posse corresponder à propriedade), no entanto, não é este o fator mais importante para o direito que, por razões de várias ordens, procura tutelar a manifestação exterior de uma determinada situação jurídica, sem se preocupar, pelo menos de imediato<sup>9</sup>, com a conformidade desta exteriorização com a situação jurídica subjacente.

Aqui parece residir, a nosso ver, uma das principais distinções entre a aparência de direito e aparência no direito, já que nesta última o fenômeno exterior pode ou não corresponder ao fenômeno interior<sup>10</sup>, enquanto na aparência de direito só existe

---

<sup>8</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 43.

<sup>9</sup> Para averiguarmos da veracidade desta assertiva tomemos, por exemplo, a tutela da posse. O proprietário-não possuidor que ingressar com uma ação possessória contra o possuidor-não proprietário não deverá lograr êxito em sua pretensão, eis que neste juízo - possessório - discute-se a exteriorização da propriedade e não ela própria. No entanto o autor, posteriormente, poderá ingressar em juízo com uma ação petítória onde, aí sim, será discutida a titularidade de determinada coisa, fazendo prevalecer o fenômeno manifestado ao fenômeno manifestante. Isto ocorre porque o direito criou as ações possessórias para a proteção imediata da posse, em si considerada, e não para a defesa do domínio.

<sup>10</sup> Utilizemos, novamente, o exemplo da posse, onde esta pode ser considerada em si mesmo, ou como exteriorização da propriedade. Mesmo que coincida em uma mesma pessoa a posse e a propriedade de uma determinada coisa o estudo daquela não perde interesse, eis que a posse é instituto próprio e distinto da propriedade, podendo, como já se disse, o fenômeno manifestante (posse) corresponder ao fenômeno manifestado (propriedade).

interesse pelo fenômeno manifestante quando este não corresponde ao fenômeno manifestado<sup>11</sup>.

Entretanto, para se efetivar um estudo acerca da teoria da aparência não é este tipo de realidade - aparência no direito - que interessa. E ela não nos interessa porque este tipo de realidade já está bem conformada na legislação e na doutrina, estando informada por princípios próprios, não necessitando, no seu atual estágio de desenvolvimento, que se lance mão de uma nova teoria para justificá-las e explicá-las.<sup>12</sup>

### **3. Conceito jurídico de aparência**

Momento tormentoso no trabalho de qualquer jurista é aquele em que procura conceituar ou definir o fenômeno jurídico, objeto do estudo, porque o estudioso está consciente de que qualquer tentativa de definição é imperfeita, passível de inúmeras críticas.

---

<sup>11</sup> Utilizemos aqui, a hipótese mais comum de aplicação da teoria da aparência - herdeiro aparente. Se aquele que transmitiu sua parte na herança for, verdadeiramente, o herdeiro, não se vê como possa ser invocada a teoria da aparência. Isto ocorre porque a teoria da aparência é utilizada para resolver casos excepcionais, onde a proteção de legítimos interesses de terceiros impõe soluções prejudiciais para o verdadeiro titular de um direito. E esta excepcionalidade está, propriamente, no descompasso entre o fenômeno manifestante e o fenômeno manifestado.

<sup>12</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 43.

As definições, em regra, são imperfeitas, porque procuram restringir ou conformar uma determinada realidade complexa em poucas palavras, fazendo com que o estudioso, muitas vezes, para poder conceituar o fenômeno, lance mão de um determinado ângulo de visão em detrimento de outro, também importante, tornando falha, portanto, sua tentativa, por não abarcar toda a riqueza do objeto em estudo.<sup>13</sup>

No que pertine à teoria da aparência, não ocorre algo de diferente, aumentando as dificuldades a partir do fato de não estar esta teoria, até o momento, solidificada na doutrina, restando ainda muitas dúvidas no que diz respeito aos aspectos relevantes de seu estudo.

Na verdade, como nos observa Orlando Gomes<sup>14</sup>, não há, até o presente momento, uma explicação única ou dominante para o fenômeno da aparência, variando muito as concepções acerca desta teoria e com elas, por decorrência lógica, os conceitos que lhe são atribuídos.

A título de exemplo, mencionaremos dois conceitos

---

<sup>13</sup> Podemos citar como exemplo, no direito brasileiro, o conceito de obrigação. No mais das vezes este conceito varia de acordo com a posição que determinado autor toma em relação ao objeto de estudo, podendo ser conceituada a partir do credor ou a partir do devedor.

<sup>14</sup> GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. Diz o referido mestre baiano na obra acima citada, p.117: “Não se formulou ainda, porém, uma teoria da aparência que a explique em termos de aceitação geral”.

expendidos por autores nacionais que se preocuparam com o fenômeno da aparência de direito.

Primeiramente traremos à colação a lição que nos é oferecida por Arnaldo Rizzardo. para quem a teoria da aparência e a construção jurídica “pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o seja, leva a efeito uma ato jurídico com terceiro de boa-fé”.<sup>15</sup>

Já o professor Álvaro Malheiros elabora o seguinte conceito jurídico de aparência de direito:

Poderíamos, reunindo esses elementos, tentar conceituar a aparência de direito como sendo uma situação de fato que manifesta como verdadeira uma situação jurídica não verdadeira, e que, por causa do erro escusável de quem, de boa-fé, tomou o fenômeno real como manifestação de uma situação jurídica verdadeira, cria um direito subjetivo novo, mesmo à custa da própria realidade.<sup>16</sup>

O que se pode observar nestas conceituações colacionadas a título de exemplificação, é a existência de uma situação fática

---

<sup>15</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Teoria da aparência**. In: AJURIS, n. 24. Porto Alegre: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul, ano IX , março de 1982, p. 222.

<sup>16</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 46.

que aparenta uma situação jurídica que, na verdade, não existe, é o “parecer sem ser”, de que nos dá conta o mestre Orlando Gomes<sup>17</sup>.

#### **4. Fundamentos da teoria da aparência**

No que diz respeito à fundamentação da teoria da aparência mister se faz, inicialmente, uma distinção.

Existem a nosso ver, no que concerne à teoria da aparência em particular, e em regra a todos os institutos jurídicos, uma fundamentação social, que busca justificar a aplicação de determinada teoria em razão de específicas necessidades sociais, e uma fundamentação jurídica que procura conformar determinada teoria ou instituto às regras jurídicas pertinentes a um dado ordenamento, justificando, deste modo, sua aplicação.

Quanto à fundamentação social para a aplicação da teoria da aparência os autores, com pouca divergência, elencam: a crescente aceleração do tráfico comercial; a vertiginosa rapidez com que circulam, atualmente, os bens jurídicos; a necessidade de certeza, hoje mais imperiosa, haja vista que, pela ausência de tempo, cada vez mais, não será possível fazer análises rígidas

---

<sup>17</sup> GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**, cit., p.

sobre o conteúdo exato de determinado ato jurídico que se pratique; a proteção de terceiros de boa-fé, que, em determinadas circunstâncias, são enganados por uma aparente situação jurídica que não corresponde à verdade dos fatos.

Estes fundamentos sociais, como se percebe, estão mais intrinsecamente ligados à prática comercial, onde mais facilmente podem ser notados, facilitando sobremaneira a aplicação da teoria da aparência de direito<sup>18</sup>, não se podendo negar, no entanto, que também no direito comum ocorram, justificando desta feita sua aplicação.<sup>19</sup>

Ao lado destes fundamentos, ditos sociais, existem os fundamentos jurídicos que procuram explicar e justificar, no plano do direito, a aplicação da teoria da aparência.

No que diz respeito a estes fundamentos, reina controvérsia entre os autores, cada qual procurando dar sua contribuição própria para a solução do problema, existindo assim, por exemplo, aqueles que fundamentam a aplicação da teoria da aparência com

---

115.

<sup>18</sup> GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**, cit., p. 119.

<sup>19</sup> Não se nos afigura plausível, mesmo, que se busque, hodiernamente, onde se percebe o aumento gradativo do número de vozes favoráveis à unificação do Direito Civil ao Direito Comercial, a criação de teorias ou institutos de aplicação exclusiva aos comerciantes ou a quem com que eles negocie. Embora, em menor número, situações de aparência de direito ocorrem na órbita civil, e tanto é assim que o Código Civil disciplina em diversas figuras jurídicas, fenômenos de aparência como, a título de exemplo, as hipóteses

base na responsabilidade do verdadeiro titular que permitiu fosse criada uma situação de aparência que acabou por prejudicar terceiros, ou aqueles que sustentam sua aplicação com base na figura da representação ou da gestão de negócios.<sup>20</sup>

No entanto, apesar de toda a controvérsia, podemos agrupar as doutrinas que procuram justificar juridicamente a teoria da aparência de direito em três grandes linhas, a germânica, a francesa e a italiana.<sup>21</sup>

Parece ter sido na Alemanha, sobretudo com a obra do germanista O. Von Gierke, onde primeiro se desenvolveu o tema da aparência de direito<sup>22</sup>, sendo que a doutrina alemã vincula a aplicação da teoria da aparência de direito ao princípio, muito desenvolvido no sistema alemão, da publicidade.

Esta doutrina admite a eficácia do ato praticado por um titular aparente de um direito, sempre que este esteja investido de um título formal que suscite no terceiro que com ele negocie, a certeza de o estar fazendo com o verdadeiro titular do direito. Assim, para esta doutrina, a investidura de uma pessoa que não o verdadeiro titular de um direito num título formal, propiciaria a

---

dos arts. 155, 935 e 1600, todos do Código Civil.

<sup>20</sup> RÁO, Vicente. **Ato jurídico**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994, p. 197 e ss.

<sup>21</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 59 e ss.

<sup>22</sup> De Los Mozos, apud Álvaro Malheiros, op. cit., p. 59.



proteção dos terceiros, fundada na convicção que esta legitimação formal proporciona.

Portanto, a característica desta doutrina é a vinculação da teoria da aparência com o princípio da publicidade, e a sua construção a partir de uma formalização de determinada situação exterior, que, nem sempre, corresponde à verdade dos fatos.

A doutrina francesa, para solucionar os problemas suscitados pelas situações aparentes, aplicou, de início, a máxima *error communis facit ius*, pelo qual uma situação aparente, desde que séria, poderia se sobrepor à verdadeira situação jurídica, produzindo efeitos de direito.

Por esta antiga parêmia, ocorreria uma verdadeira “produção de direito”, quando determinada situação, na verdade aparente, produzisse na coletividade, ou seja, na maior parte das pessoas de entendimento normal, a convicção, advinda, pois, do erro comum, da conformidade entre o fenômeno manifestante e o fenômeno manifestado.

Para esta doutrina seria necessário o erro invencível, ou seja, aquele erro que não possa, de acordo com as circunstâncias fáticas, ser evitado pelo agente que, com base nele, negocia.

Pode se perceber que, na doutrina francesa, pela

necessidade do erro ser comum, ou seja, dizer respeito a uma comunidade mais ou menos numerosa de indivíduos, o que se protege, na verdade, é a boa-fé coletiva e não a de determinada pessoa.

No entanto, contemporaneamente, a doutrina francesa vem abandonando o critério do erro comum<sup>23</sup>, para se fixar, na solução das hipóteses de aparência de direito, no erro escusável.<sup>24</sup>

A doutrina italiana, primeiramente, preocupou-se em combater as construções efetivadas pela doutrina francesa e alemã, para, ao depois, estudar a casuística da aplicação, naquele direito, da teoria da aparência, sugerindo, a partir disso, sua aplicação aos casos análogos, pela analogia ou pela interpretação analógica.

Como se percebe, varia muito a justificativa, sobretudo a jurídica, para a aplicação da teoria da aparência, não nos sendo possível, pela limitação própria do presente trabalho, fazer uma escolha daquela que melhor se ajuste à realidade do direito brasileiro.

No entanto, parece-nos, como ensina Orlando Gomes, que

---

<sup>23</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 61.

<sup>24</sup> Isto talvez porque a exigência dos dois requisitos, a invencibilidade do erro e ser este compartilhado, senão pela totalidade dos indivíduos, pelo menos por grande parte deles, torna muito difícil a aplicação da teoria da aparência, restringindo, por demais, a proteção que esta visa a outorgar.

seja pela aplicação do princípio geral que protege a boa-fé, seja por construções particulares a partir da teoria da tutela da expectativa ou posse de direitos, ou, ainda, pela aplicação da analogia a partir das construções particulares acerca da teoria da aparência, o certo é que, presentes determinadas circunstâncias, a tutela da situação jurídica aparente se impõe.<sup>25</sup>

## **5. Requisitos para aplicação da teoria da aparência**

No que toca ao estudo da teoria da aparência, um dos pontos mais importantes para sua exata compreensão é, afora de dúvida, o estabelecimento de seus requisitos essenciais, ou seja, requisitos sem a confluência dos quais não é possível a aplicação da referida teoria.

O estabelecimento dos requisitos necessários à aplicação da teoria da aparência, não só repercute em outros momentos de seu estudo, como, por exemplo, na sua conceituação jurídica, mas também indica a maior ou menor rigidez em sua configuração, aumentando ou diminuindo as hipóteses em que esta é aplicável.

Pela importância de seu estudo, trataremos mais aprofundadamente do assunto em um capítulo específico (

---

<sup>25</sup> GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**, cit., p.

capítulo II), fazendo, agora, apenas algumas observações acerca da matéria.

Não grassa entre os autores que se debruçam sobre o tema da teoria da aparência, total harmonia quanto aos requisitos necessários para sua existência ou possibilidade de aplicação, existindo aqueles mais exigentes em sua configuração e aqueles outros que são mais receptivos a este tipo de solução.<sup>26</sup>

Neste sentido citemos dois autores nacionais que trataram do tema da aparência de direito.

Maximilianus Cláudio Américo Führer estabelece os seguintes requisitos para a aplicação da teoria da aparência:

São requisitos da aparência: a) uma situação de fato induzidora em erro; b) que o erro seja escusável, ou seja, que não se trate de erro grosseiro; c) que um direito não verdadeiro pareça verdadeiro, ou que um titular aparente tome o lugar do titular verdadeiro; d) que haja boa-fé, ou confiança legítima, por parte de quem acreditou na aparência; e) que a situação de fato corresponda a uma normalidade aparente, isto é, que corresponda ao trato habitual dos negócios; f) que a

---

115.

<sup>26</sup> Isto é muito comum nas obras dos juristas que, não raras vezes, no intuito de dar uma conotação um tanto mais original a seus escritos, fundem uns e subdividem outros requisitos, sem que, em verdade, haja substancial divergência entre eles.

convalidação do ato se imponha como medida de equidade e de tutela da fé pública; g) que tenha havido descuido do ônus de conservação do direito, ou seja, que o titular autêntico, por culpa ou por dolo, tenha contribuído para o engano, não alertando suficientemente terceiros sobre a verdadeira situação (este requisito não é geral, mas aplicável a boa parte dos casos).<sup>27</sup>

Já o mestre Vicente Ráo<sup>28</sup>, em análise mais acurada dos requisitos teóricos da teoria da aparência, no que é seguido por Álvaro Malheiros<sup>29</sup>, faz, primeiramente, uma distinção entre os requisitos para a aplicação desta teoria, subdividindo-os em subjetivos e objetivos.

Para Vicente Ráo seriam três os requisitos objetivos para a outorga de efeitos jurídicos à aparência de direito:

- a) uma situação de fato cercada de circunstâncias tais que manifestamente a apresentem como se fora uma segura situação de direito;
- b) situação de fato que assim possa ser considerada segundo a ordem geral e normal das coisas;

---

<sup>27</sup> Führer, Maximilianus Cláudio Américo. **Resumo de obrigações e contratos (civis e comerciais)**. 13ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996, p. 29.

<sup>28</sup> RÁO, Vicente. Op. cit., p. 204.

<sup>29</sup> Malheiros, Álvaro. Op. cit., p.69 e ss.

c) e que, nas mesmas condições acima, apresente o titular aparente como se fora titular legítimo, ou o direito como se realmente existisse.<sup>30</sup>

Neste passo, seria interessante a referência a um requisito objetivo que, apesar de não compreender a totalidade das hipóteses normalmente consideradas como de aparência de direito, a nosso ver, é indispensável à outorga de efeitos jurídicos a grande parte destas.<sup>31</sup>

Trata-se da onerosidade na aquisição do direito, realizada junto ao titular aparente, visto que, seria injurídico que o verdadeiro proprietário fosse privado de um direito seu, adquirido, de forma gratuita, por um terceiro.

Afora estes, estabelece Vicente Ráo dois requisitos subjetivos que, em conjunto com os três antes citados, devem existir para a aplicação da teoria da aparência.<sup>32</sup>

Em primeiro lugar, seria necessário que o sujeito incidisse em erro, estando de boa-fé, considerando, então, verdadeira uma situação jurídica falsa.

Além disso, mister seria que este erro fosse escusável,

---

<sup>30</sup> RÁO, Vicente. Op. cit., p. 204.

<sup>31</sup> Inclusive, como se verá adiante, no capítulo III, à aplicação da teoria da aparência à hipótese objeto de estudo - proprietário aparente - que só se configura quando a aquisição se der por ato oneroso.

<sup>32</sup> RÁO, Vicente. Op. cit., p. 204.

sendo a escusabilidade deste apreciada de acordo com a situação pessoal de quem nele incorreu.

Sem querer inovar, nem contradizer tão ilustre mestre, não nos parece possível nem necessário a distinção dos requisitos subjetivos em dois, com base numa qualidade específica de um deles.

É que a escusabilidade, em regra, é uma qualidade exigida ao erro, é um *plus* necessário para que o erro seja levado em consideração pelo direito, eis que não é qualquer interpretação errônea das circunstâncias de fato que será admitida pelo direito como causa de anulação ou, em determinados casos, de convalidação dos negócios jurídicos.

O erro e o erro escusável não são coisas distintas, a partir do momento em que somente este último tem importância, de maneira geral, para a ordem jurídica.

Deste modo, partindo dos ensinamentos do festejado professor paulista, poderíamos elencar um único requisito subjetivo para a aplicação da teoria da aparência, que seria a incidência do sujeito de boa-fé em erro escusável.

Entretanto, embora o requisito do erro possa ser considerado um pressuposto da boa-fé, dando origem à chamada

“boa-fé crença”<sup>33</sup> que, segundo a doutrina dominante, é a única forma de manifestação da boa-fé passível de proteção pela teoria da aparência, entendemos de suma importância para o estudo ora realizado a distinção, ainda que meramente didática, entre o erro e a boa-fé que dele é decorrente.

Isto se nos afigura necessário por se tratar, tanto a figura do erro como a da boa-fé, de institutos jurídicos complexos, irreduzíveis a um único e exclusivo modelo, devendo ser especificado, dentro de suas variedades, quais os conceitos úteis à aplicação da teoria da aparência.

Após esta rápida análise dos requisitos que compõem a teoria da aparência, passaremos, em seguida, a analisar um pouco mais detidamente cada um deles, para que se possa bem conformar a atribuição de efeitos às situações de aparência jurídica.

---

<sup>33</sup> SILVEIRA, Alípio. **A boa-fé no Código Civil**. Vol. 1. Ed. de 1972. São Paulo, p. 7 e ss. Este autor, como veremos no capítulo seguinte, contrapõe à figura da “boa-fé crença” a da “boa-fé lealdade”. Esta última, um conceito positivo, caracterizar-se-ia como o intuito claro e honesto de não prejudicar ninguém.



## CAPÍTULO II - REQUISITOS PARA A APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA

### 1. Nota introdutória

Neste capítulo, ainda que sem maior aprofundamento, faremos uma análise dos requisitos necessários para a aplicação da teoria da aparência de direito.

Introdutoriamente, é necessário se diga, alguns autores procuram fazer uma diferenciação entre requisitos e pressupostos<sup>34</sup>, sendo que, no entanto, a ela não nos reportaremos, seja porque a maioria dos autores não o faz, seja porque não enxergamos maiores utilidades práticas nesta distinção.

Após esta colocação, mister se faz estabelecer, ainda que de maneira um tanto quanto superficial, um entendimento do que seja requisito.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 11ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 363.

<sup>35</sup> Gramaticalmente, segundo as lições do mestre Aurélio Buarque de Holanda, in:

Neste passo é interessante citarmos o conceito jurídico de requisito que nos é dado por De Plácido e Silva, para quem “juridicamente, este é o sentido do vocábulo: a condição legal, exigida ou imposta para que tudo se faça de acordo com a regra jurídica”.<sup>36</sup>

Apesar de satisfatória, entendemos necessário uma pequena observação acerca da noção de requisito enunciada.

É que, segundo entendemos, os requisitos exigidos para a existência de um determinado instituto jurídico, ou até mesmo de uma teoria, como é o caso, não necessariamente devem ser instituídos por lei podendo o ser, e é comum que o sejam, pela doutrina.<sup>37</sup>

Feitas estas breves considerações, passaremos, agora, à análise daqueles requisitos que se apresentam como *conditio sine qua non* para a existência da teoria da aparência de direito.

## 2. Requisitos da aparência de direito

---

**Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa.** 1ª ed. 15ª tiragem. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, p. 1222, requisito, na forma adjetiva, seria aquilo que se requisitou ou requereu e, na forma substantiva, seria a condição necessária para a obtenção de certo objetivo, ou para o preenchimento de certo fim; quesito. Exigência legal necessária para certos efeitos.

<sup>36</sup> PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico.** Vol. 4. 12ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 110.

<sup>37</sup> Esta afirmação é importante a partir do momento que se constata a inexistência, no ordenamento jurídico brasileiro, de uma norma geral que discipline os casos de aparência de direito, devendo seus requisitos, pois, serem estabelecidos pela doutrina.

No presente capítulo, teceremos algumas considerações acerca dos requisitos da teoria da aparência de direito e, para tanto, aproveitaremos, de início, as lições do professor Vicente Ráo acerca da matéria.

Este autor distingue os requisitos exigidos para a outorga de efeitos jurídicos às hipóteses de aparência de direito, entre aqueles que denomina de objetivos e os outros que intitula de subjetivos.

Como requisitos objetivos elenca os seguintes:

a) uma situação de fato cercada de circunstâncias tais que manifestamente a apresentem como se fora uma segura situação de direito;

b) situação de fato que assim possa ser considerada segundo a ordem geral e normal das coisas;

c) e que, nas mesmas condições acima, apresente o titular aparente como se fora titular legítimo, ou o direito como se realmente existisse.<sup>38</sup>

A par destes, como já mencionamos (Capítulo 1, item 5), poderíamos elencar como elemento objetivo importante para a configuração da teoria da aparência de direito, a onerosidade do

---

<sup>38</sup> RÁO, Vicente. Op. cit., p. 204.

ato praticado pelo titular aparente de um direito.

Isto ainda que, como se verá quando tratarmos dos requisitos objetivos, não possa ser considerada a onerosidade um requisito indispensável à existência da teoria da aparência de direito, eis que não abarca todas as hipóteses comumente consideradas de manifestação desta.

Já como requisitos subjetivos, o citado autor elenca os seguintes:

1 - Incidência em erro, estando de boa-fé, daquele que teve contato com o titular aparente de um direito;

2 - Que este erro seja escusável.

Aqui, como também já nos referimos (Capítulo 1, item 5), nos afastamos um pouco do mestre paulista, por não considerarmos necessário a distinção entre o erro e o erro escusável.

O erro, para o direito, é o erro escusável, já que o ordenamento jurídico não dá guarida àquele que, de forma culposa ou até mesmo grosseira, atua no comércio jurídico.

Então, no primeiro requisito subjetivo, quando se lê erro, deve-se ler erro escusável, sob pena de se proteger o displicente, o desatento, o descuidado, em desfavor do verdadeiro titular do direito.

Muito mais interessante se nos afigura a distinção, ainda que meramente didática, entre erro e boa-fé.

Afirmamos meramente didática porque, de regra, os autores que versam o tema, apenas atribuem efeitos à aparência de direito quando o sujeito, que pratica atos com o titular aparente, esteja de boa-fé, entendida esta como a boa-fé crença de que falaremos mais adiante (item 6), e esta boa-fé crença está baseada em um erro escusável, ou seja, o erro escusável é o pressuposto da existência desta figura de boa-fé, não sendo, portanto, se adotado este ponto de vista, requisito distinto dela.

Entretanto, embora com a ressalva acima feita, entendemos de grande valia para o trabalho que se está elaborando, a distinção entre erro escusável de uma lado e a boa-fé de outro.

Esta distinção é importante, também, em virtude da grande variedade e complexidade em que se apresentam ambos os institutos, merecendo, cada qual, um estudo um pouco mais detalhado, a fim de que estejam firmes os pilares sobre os quais se construirá a teoria da aparência de direito.

Com estes esclarecimentos elencamos dois requisitos subjetivos para a aplicação da teoria da aparência de jurídica:

1 - A incidência daquele que se relaciona com o titular aparente de um direito em erro escusável;

2 - Que o sujeito esteja de boa-fé.

### **3. Requisitos Objetivos**

Requisitos objetivos são aqueles que podem ser verificados sem qualquer análise a partir do sujeito da relação jurídica, ou seja, verificam-se independentemente do comportamento ou estado deste.

No que pertine à teoria da aparência, estes requisitos são por demais importantes, pois são eles que produzirão os suportes fáticos necessários para a configuração e aplicação desta.

O primeiro requisito objetivo que se apresenta para a atribuição de efeitos jurídicos à situações de aparência, é a existência de uma circunstância de fato, considerada de modo objetivo, que represente uma convincente e segura situação jurídica.

Este requisito é caracterizado pela necessidade da existência de uma situação fática, considerada de forma objetiva, ou seja, sem se levar em consideração a posição específica do sujeito, que, de acordo com as circunstâncias em que se apresenta, crie a convicção da existência de uma verdadeira situação jurídica.

O fenômeno manifestante necessita ser de tal modo apresentado ao sujeito, que lhe infunda a confiança de estar praticando um ato legítimo, fundado numa verdadeira situação jurídica que, na verdade, é falsa.

É necessário, também, e aqui surge o segundo requisito objetivo, que esta situação fática se apresente como a ordem normal e geral das coisas em sociedade, por outras palavras, que não contrarie os fatos sociais ordinários.

Este requisito, portanto, exige que esta situação jurídica possa assim ser considerada de acordo com a ordem normal das coisas, e, sobre ele, o professor Álvaro Malheiros tece as seguintes considerações:

Apresenta, pois, como verdadeira uma situação real mas não verdadeira - falsa, enganosa. Mas é preciso que essa situação de fato não se manifeste contrária à ordem geral e normal das coisas - é o segundo requisito objetivo. Ou seja, que não contrarie o ordenamento, antes de mais nada, o direito de um modo geral; que não contrarie os fatos normais da vida em sociedade. É preciso que corresponda, ainda que exteriorizando uma realidade não verdadeira, a uma situação jurídica de normalidade sócio-jurídica e, até, de uma necessidade das relações normais das ordens

social, jurídica e econômica ou moral.<sup>39</sup>

A partir de uma situação jurídica aparente, com as características acima aduzidas, surge a figura de um titular aparente do direito, ou seja, aquele que, à vista de todos, é tido como o verdadeiro titular do direito, e, além deste, também o direito, do qual se diz titular um determinado sujeito, é considerado como verdadeiramente existente.

O titular aparente se apresenta aos olhos de todos como o verdadeiro titular do direito, exercendo atos jurídicos como se poder de disposição tivesse e apresentando o direito como se realmente existisse, tudo de acordo com as circunstâncias que fazem nascer uma situação fática que conduza um dos sujeitos, ou até mesmo ambos, à falsa impressão de estar tratando com o verdadeiro titular do direito.

Eis o terceiro requisito objetivo para a atribuição de efeitos de direito a uma situação jurídica aparente.

Segundo já mencionamos, a nosso ver, mais um requisito objetivo poderia ser exigido para a outorga de efeitos jurídicos à situações aparentes.

Este quarto requisito estaria consubstanciado na necessidade de que o ato ou negócio efetivado por aquele que se

---

<sup>39</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 70.



relaciona com o titular aparente de um direito, o seja a título oneroso.

Negócio jurídico oneroso é aquele em que a uma atribuição patrimonial de uma parte corresponde outra na esfera jurídica do sujeito de direito que com ele pactua, enquanto que no negócio jurídico a título gratuito, não há esta correspondência.<sup>40</sup>

Estabelecendo a diferença entre negócio jurídico a título oneroso e a título gratuito, o mestre Miguel Maria de Serpa Lopes ensina:

Os juristas romanos distinguiram dois negócios contendo uma concessão patrimonial, conforme a aquisição se originasse de uma *ex causa lucrativa* ou de uma *non ex causa lucrativa*. Os primeiros, os contratos nos quais uma parte dá uma prestação para receber outra; nos segundos, só há uma prestação de uma parte, sem qualquer contraprestação da outra parte. No primeiro caso, temos o contrato de compra e venda, a permuta; no segundo, a doação. O direito moderno acolheu a distinção. Atos a título gratuito são os que acarretam uma diminuição patrimonial do obrigado, o seu empobrecimento e o enriquecimento de outra parte. Prepondera o *animus donandi*, o qual, entretanto, não se presume. Pode ocorrer que o ato a título gratuito só o seja em parte, como nas

obrigações modais. Em tal caso, a gratuidade do negócio jurídico fixa-se na proporção excedente ao valor do ônus.<sup>41</sup>

Desta forma não pode prevalecer o negócio praticado entre determinado sujeito e o titular aparente de um direito, quando este for fruto de uma liberalidade, ou seja, provier de um negócio jurídico a título gratuito, sem que haja, portanto, troca de disponibilidades patrimoniais.

E isto por uma razão muito simples, é que não seria jurídico nem justo, que o verdadeiro titular de um direito dele fosse apartado em favor de um terceiro que, com base numa manifestação equivocada da realidade, gratuitamente o adquirisse.<sup>42</sup>

Este requisito, entretanto, dependendo da posição que se adote acerca de determinadas figuras jurídicas consideradas por alguns<sup>43</sup> como manifestação da teoria da aparência, não seria essencial, pois que em tais figuras não são pertinentes

---

<sup>40</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**, cit., p. 342.

<sup>41</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**. Vol. 1. 8ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996, p. 425.

<sup>42</sup> O verdadeiro conflito existe quando o ato praticado pelo terceiro o for a título oneroso, aqui, ao contrário do que ocorre quando o ato for praticado a título gratuito, qualquer solução que se dê prejudicará uma das partes da relação negocial.

<sup>43</sup> Ver, entre outros, as figuras jurídicas consideradas como manifestação da teoria da aparência, elencadas por Vicente Ráo, em sua obra **Ato Jurídico**, cit., p. 205, § 88.

considerações acerca da onerosidade ou não do ato ou do negócio, eis que destituídas de patrimonialidade.

Referimo-nos aqui a figuras jurídicas tais como o domicílio aparente, o casamento putativo, a posse do estado de filiação, que, se consideradas como manifestação da aparência de direito, não permitiriam o estabelecimento da onerosidade como requisito essencial da teoria da aparência, eis que destituídas de caráter patrimonial.

Ainda assim, mesmo que se considere tais figuras jurídicas como manifestações da aparência de direito, este requisito seria aplicado a muitas outras hipóteses, não se revestindo, portanto, de uma especificidade absoluta que impeça sua menção como requisito para a atribuição de efeitos a situações jurídicas aparentes.

#### **4. Requisitos subjetivos**

Requisitos subjetivos são aqueles que, a partir da posição específica do sujeito de direito, são estabelecidos para dar validade ou atribuir efeitos a determinados institutos jurídicos.

Como requisitos subjetivos, segundo já mencionamos (item 2), elencamos, pela importância para o presente estudo, dois:

1 - A incidência daquele que se relaciona com o titular

aparente de um direito em erro escusável;

2 - Que esteja de boa-fé.

Para melhor explicitação do tema, faremos a análise destes requisitos em itens separados, a fim de melhor sistematizar a matéria.

## **5. O erro escusável como requisito subjetivo da teoria da aparência**

Ocorre o erro quando determinado sujeito de direito, com base em circunstâncias de fato, representativas de uma falsa realidade, declara uma vontade que, de outra forma, não expressaria.

Caio Mário da Silva Pereira, de forma cristalina, assim se manifesta acerca do erro:

O mais elementar dos vícios do consentimento é o erro. Quando o agente, por desconhecimento ou falso conhecimento das circunstâncias, age de um modo que não seria a sua vontade, se conhecesse a verdadeira situação, diz-se que procede em erro. Há, então, na base do negócio jurídico realizado, um estado psíquico decorrente da falsa percepção dos fatos, conduzindo a uma declaração de vontade desconforme com o que deveria ser, se o

agente tivesse conhecimento de seus verdadeiros pressupostos fáticos. Importa na falta de concordância entre a vontade real e a vontade declarada.<sup>44</sup>

O sujeito, imbuído de uma falsa percepção da realidade, declara uma vontade que não corresponde àquela que manifestaria se conhecesse a verdade dos fatos em suas circunstâncias elementares.

Em sede de teoria da aparência o sujeito conhece o fenômeno manifestante, mas não o manifestado, sendo que, se o conhecesse, não declararia a vontade, na hipótese de aparência do próprio direito, ou então não a manifestaria direcionada àquele sujeito que aparenta a titularidade do direito e sim àquele que fosse seu legítimo titular.

A doutrina, regra geral, ao tratar da questão do erro viciador da vontade, entendido, portanto, como causador de defeito do ato ou negócio jurídico, faz inúmeras distinções e classificações<sup>45</sup>, na procura de melhor explicá-lo.

---

<sup>44</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 326.

<sup>45</sup> Algumas distinções feitas por parte da doutrina são, por muitos autores, contestadas, como, por exemplo, aquela realizada entre erro obstativo ou impróprio e erro viciador da vontade. Esta crítica é de inteira procedência, pelo menos no ordenamento jurídico pátrio, que desacolhe a distinção, considerando o chamado erro obstativo (erro acerca da natureza do negócio e erro sobre seu objeto) como verdadeiro erro substancial, viciador da

No que diz respeito à teoria da aparência aproveitaremos, para a elaboração do presente estudo, apenas uma das inúmeras distinções efetuadas pela doutrina, que serve para, de forma um pouco mais precisa, positivar o erro como requisito para a atribuição de efeitos jurídicos à aparência de direito.

A distinção que nos afigura importante fazer, para a explicação do erro como requisito subjetivo da teoria da aparência, é a respeitante à inescusabilidade ou não do erro que se invoca.

Para que o erro possa ser considerado como um requisito de aplicação da teoria da aparência, como, aliás, acontece no âmbito do erro considerado como defeito do ato jurídico, necessário se faz seja este escusável.

O erro escusável é o erro desculpável, ou seja, é o erro em que incide o agente, após tomar todas as cautelas exigidas ordinariamente para a prática do ato em questão, sendo, ao contrário, inescusável o erro quando o sujeito não se cerca dos devidos cuidados para a prática do ato e, por tal motivo, erra.

Quem incorre em erro inescusável atua sem diligência, de forma descuidada, relapsa, não devendo ser protegido pelo ordenamento jurídico, sob pena de triunfar, em certos casos, a

incúria e a desatenção, sobretudo no que diz respeito à teoria da aparência, onde se procura resguardar o interesse do terceiro em detrimento do legítimo titular.

A análise acerca da escusabilidade ou não do erro é casuística, mas sujeita a um critério abstrato, consistente em perquirir-se, caso a caso, se a conduta do sujeito é compatível com a cautela e prudência exigidas de um homem médio e, se compatível, se este não poderia ter detectado o erro relativo a um dado negócio jurídico.<sup>46</sup>

A par do erro escusável, e para além dele, há o erro comum, configurado quando nele incide toda uma coletividade, não apenas o sujeito que pratique o ato, sendo o erro comum, pois, a falsa idéia mantida por todos.

De Plácido e Silva ensina ser o erro comum o “engano ou a falsa idéia tida e mantida por todos, como se fora a verdade”<sup>47</sup>.

É esta espécie de erro que está na base da antiga parêmia latina *erro communis facit jus*, originária do direito romano<sup>48</sup>, de larga aplicação na doutrina francesa no que pertine à atribuição de efeitos jurídicos à situações de aparência de direito, mas que,

---

<sup>46</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições**, vol. 1, cit., p. 30.

<sup>47</sup> PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico**. Vol. 2. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 183.

<sup>48</sup> SILVEIRA, Alípio. Op. cit., p. 76.

segundo parece, mesmo naquele país, vem caindo em desuso.<sup>49</sup>

O critério do erro comum é por demais rigoroso, dificultando, de forma exacerbada, a aplicação da teoria da aparência de direito e, em conseqüência, a proteção do terceiro que se viu enganado.

Além disso, há muita imprecisão no que seja erro comum, eis que o conceito de comunidade pode variar muito, ora tendendo a toda uma coletividade, ora restringindo-se a um determinado grupo.

Entendemos, então, que o erro, para que possa ser considerado como requisito subjetivo da teoria da aparência de direito, deve ser escusável, bastando que nele incida determinado sujeito, após tomar todos os cuidados que tomaria uma pessoa de inteligência média, não sendo indispensável, pois, que se verifique o erro comum, ou seja, que nele incida toda uma coletividade ou até mesmo um grupo.

Para finalizar este tópico relativo ao erro, é importante realçar uma diferença de função existente entre o erro viciador da

---

<sup>49</sup> MALHEIROS, Álvaro. Op. cit., p. 61. Sobre a assertiva feita, assim se manifesta o autor, na obra e local citado, com fundamento em autores estrangeiros: "A doutrina francesa mais recente, no entanto, vem abandonando a tese do *erro communis* para se fixar, por variadas razões, na tese do erro escusável, como adiante veremos. Assim o diz De La Batie, citando Calai-Auloy, Lescot e Léauté, especialmente nas suas aplicações no Direito Comercial, condenando a subjetividade do critério da teoria de erro comum como fundamento da aparência, tendendo para um critério mais objetivo".



vontade e o erro requisito de aplicação da teoria da aparência de direito.

Enquanto o erro, considerado como vício passível de anular determinado negócio jurídico, visa proteger a vontade do agente com a anulação do negócio, eis que, em este não se desfazendo, o sujeito que atuou com base nele é que será penalizado, o erro, considerado como requisito da teoria da aparência de direito, tem a função oposta, qual seja, a de convalidar o ato praticado e, desta forma, proteger o sujeito que, de outra maneira, seria prejudicado, eis que não lhe interessa o desfazimento do ato.

Aqui o erro, somado à boa-fé, supre a nulidade, convalidando o ato ou o negócio jurídico efetivado.

## **6. O requisito subjetivo da boa-fé**

A boa-fé, como instituto jurídico, nem sempre logrou os estudos e a importância que hoje se lhe dedica, como elemento ético necessário à harmonia de todo e qualquer ordenamento jurídico.

Parece ter sido, segundo os ensinamentos do professor Fernando Noronha<sup>50</sup>, o Código Napoleônico, datado de 1804, um

---

<sup>50</sup> NORONHA, Fernando. **O direito dos contratos e seus princípios**

dos primeiros diploma legislativo moderno a consagrar dispositivo específico à boa-fé, fazendo-o em seu art. 1134, al. 3<sup>a</sup>, onde determinou fossem as convenções executadas de acordo com a boa-fé.

No entanto, talvez pela exacerbada liberdade contratual e forte apego ao dogma da autonomia privada, reinante no século XVIII, firmou-se entendimento no sentido de que tal dispositivo serviria, tão somente, como critério interpretativo das convenções, não lhe sendo dedicados maiores estudos.<sup>51</sup>

Posteriormente, o estudo da boa-fé ganhou o interesse dos juristas, bem como a consagração em vários diplomas legais, inclusive em países da *common law*<sup>52</sup>, sendo, hoje em dia, “impensável a elaboração de um código sem a inclusão de preceitos análogos”<sup>53</sup>.

O nosso Código Civil de 1916 não contempla um dispositivo geral acerca da boa-fé, tratando-a em dispositivos esparsos, como, por exemplo, nos artigos 221 (casamento putativo), 622 (convalidação da tradição da propriedade móvel realizada por quem não seja o verdadeiro dono), 968 (aquisição, por terceiro, de

---

**fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual.** São Paulo: Saraiva, 1994, p. 125.

<sup>51</sup> Id., *ibid.*, p. 126.

<sup>52</sup> Id., *ibid.*, p. 126, especialmente nota 4.

<sup>53</sup> Id., *ibid.*, p.126.

imóvel dado em dação em pagamento), 1318 (revogação do mandato noticiada apenas ao mandatário), entre outros. E isto, diga-se de passagem, não ocorre apenas no Código Civil, mas também em diplomas legislativos extravagantes, como é o caso do Código de Defesa do Consumidor artigos 4º, III (harmonização das relações de consumo) e 51, IV (abusividade das cláusulas contrárias à boa-fé), também o Código de Processo Civil art. 14, II (lealdade processual).<sup>54</sup>

Como se percebe, embora em dispositivos legais pulverizados, a boa-fé é consagrada em vários diplomas legislativos, não só no âmbito do direito privado, mas também no direito público, comprovando-se, desta forma, sua importância dentro do nosso ordenamento jurídico.

A boa-fé pode ser conceituada de duas formas, uma objetiva, chamada também de boa-fé lealdade ou honestidade, e de uma forma subjetiva, geralmente designada por boa-fé crença.

A boa-fé subjetiva ou boa-fé crença está baseada na errônea convicção de que uma determinada situação jurídica é verdadeira quando, não obstante, é falsa.

O erro, portanto, nesta espécie de boa-fé é o pressuposto

---

<sup>54</sup> No Código de Processo Civil a manutenção da boa-fé pelas partes é de tal forma importante que, em não se verificando, a sentença poderá ser desconstituída via ação rescisória (art. 485, III do CPC).

para que se verifique a crença ou convicção da legitimidade de uma ato, ou seja, na boa-fé subjetiva o agente acredita, com base numa falsa percepção da realidade, estar praticando um ato válido, quando não o está.<sup>55</sup>

Segundo ensina o professor Fernando Noronha<sup>56</sup>, no âmbito da boa-fé subjetiva ou boa-fé crença, existem duas correntes doutrinárias que se contrapõem: a psicológica e a ética.

A corrente psicológica admite que esteja de boa-fé aquele que incidiu em erro inescusável, o agente estaria, assim, de boa-fé, desde que não tenha agido com culpa grave, ou seja, com base num erro grosseiro ou com dolo.

A culpa simples não é suficiente para desfigurar a boa-fé daquele que incidiu em erro, fazendo-se mister, para tanto, que este tenha agido com dolo ou culpa grave.<sup>57</sup>

Para esta concepção, somente não haverá tutela daquele que se diz de boa-fé, se este não tomar o mínimo cuidado, a mínima diligência que uma pessoa normal tomaria para não incidir em erro ou não buscar o mínimo de informação que qualquer um pode obter.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> SILVEIRA, Alípio. Op. cit., p. 7.

<sup>56</sup> NORONHA, Fernando. op. cit., p. 133.

<sup>57</sup> Id., ibid., p. 133.

<sup>58</sup> Id., ibid, p. 133/134, especialmente nota 17.

Já no âmbito da corrente denominada de ética, acerca da boa-fé subjetiva, é exigido mais que um simples erro, é necessário que este seja escusável.

Para esta doutrina, apenas o erro escusável, ou seja, aquele erro em que incidiu o agente após tomar todos os cuidados exigidos pelo caso concreto, é que possibilitaria sua proteção, sendo que, à conduta baseada em erro culpável equívale-se a conduta de má-fé.

A nosso ver, pelo menos em sede de teoria da aparência de direito, há que prevalecer a concepção ética da boa-fé subjetiva, portanto, aquele que a invoque deve ter incidido em erro desculpável.

E isto por uma razão muito simples, qual seja, a de que o verdadeiro titular de um direito jamais poderia se ver privado deste com base num ato culpável de um terceiro, ou seja, não se justificaria que o interesse do terceiro que agiu de forma culpável, sem a diligência necessária, pudesse prevalecer sobre o legítimo interesse do verdadeiro titular do direito.

Pensar de modo diverso, sobretudo no âmbito da teoria da aparência de direito, seria fazer triunfar o interesse do displicente, descuidado, sem zelo, sobre o legítimo interesse do verdadeiro titular do direito.

A outra concepção da boa-fé é a denominada de objetiva ou boa-fé lealdade ou honestidade, tendo uma conotação eminentemente ética, baseada na boa intenção que acompanha determinada conduta.<sup>59</sup>

Nesta concepção, a boa-fé seria a honestidade e correção que deve existir em todo o comércio jurídico, considerada a conduta leal ou honesta como aquela dirigida com consciência e intenção de não prejudicar a outrem e de não fraudar a lei.<sup>60</sup>

Esta necessidade de correção e lealdade no trato jurídico, cria para as partes de uma determinada relação jurídica o dever de agirem corretamente, ou, por outras palavras, de cada uma agir de forma honesta, a fim de não frustrar a expectativa daquele que com ela se relaciona.

A respeito deste dever, são as palavras do professor Fernando Noronha:

Se a boa-fé subjetiva é um estado, a objetiva, ou boa-fé como regra de conduta, é um dever – dever de agir de acordo com determinados padrões, socialmente recomendados, de correção, lisura, honestidade, para, como veremos na exposição subsequente, não frustrar a confiança legítima da

---

<sup>59</sup> SILVEIRA, Alípio. Op. cit., p. 8.

<sup>60</sup> SILVEIRA, Alípio. Op. cit., p. 8.

outra parte.<sup>61</sup>

Esta concepção de boa-fé é a que predomina na área dos contratos, podendo ser citado como exemplos legais de tal espécie, o artigo 1404 (retirada da sociedade por um dos sócios) e 1443 (necessidade de as partes guardarem a mais estrita boa-fé nos contratos de seguro).

De acordo com as colocações feitas, consideramos que, para a atribuição de efeitos jurídicos a situações de aparência de direito, é necessário e suficiente a boa-fé subjetiva ou boa-fé crença, baseada num erro escusável, daquele que praticou um determinado negócio jurídico.

Sendo assim, esta forma de manifestação jurídica da boa-fé - boa-fé subjetiva ética - é que deve ser considerada como requisito subjetivo indispensável para a tutela de situações de aparência de direito.

---

<sup>61</sup> NORONHA, Fernando. op. cit., p.136.

## **CAPÍTULO III - A HIPÓTESE DO PROPRIETÁRIO APARENTE DE BENS IMÓVEIS**

### **1. Aquisição da propriedade imobiliária**

Ocorre a aquisição da propriedade, entendida em termos gerais, quando há a atribuição de um direito, no caso o direito de propriedade, a uma pessoa, podendo ser entendida a aquisição como a “personalização de um direito num titular”<sup>62</sup>.

Em sentido geral, propriedade móvel e imóvel, é possível que a aquisição se dê de forma originária ou derivada.

Aquisição originária é aquela que não sucede a nenhuma outra, sendo que a pessoa, adquirente de uma determinada propriedade de forma originária, é considerada como o primeiro proprietário da coisa. Não há transmissão, de qualquer tipo, de um indivíduo a outro.

Já na aquisição derivada há a transmissão da titularidade de um direito, de uma pessoa a outra, havendo, sempre, relação

---

<sup>62</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 86.



entre a propriedade atual e a propriedade anterior.<sup>63</sup>

Embora, na teoria, a aquisição originária não seja incompatível com a propriedade imobiliária, o certo é que, na prática, é muito difícil que ocorra esta espécie de aquisição quando o objeto é um bem imóvel.

A este respeito são as palavras do professor Caio Mário da Silva Pereira:

Se a aquisição originária, em termos de bens mobiliários, é perfeitamente admissível, relativamente freqüente, e devidamente regulamentada - não ocorre outro tanto no que diz respeito aos imóveis. Em tese a aquisição originária não é incompatível com a hipótese de alguém se apropriar de um imóvel que jamais a outrem pertenceu. Praticamente, todavia, a situação é bem outra, porque todo imóvel tem um dono. Os terrenos pertencem aos seus proprietários. E mesmo aquelas terras que não estão assenhoreadas pelo particular têm no Estado o titular respectivo (terras devolutas).<sup>64</sup>

Como se pode notar, é muito difícil ocorrer a aquisição originária, quando se tratar de bens imóveis, mas, além deste motivo, outro nos impulsiona para concentrarmos nossos estudos

---

<sup>63</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições**, vol. 4, cit., p. 88.

na aquisição derivada da propriedade imobiliária.

É que, por estarmos estudando a aplicação da teoria da aparência de direito à hipótese do proprietário aparente, interessa-nos, somente, a aquisição derivada da propriedade imóvel, eis que é na transmissão errônea desta que se encontrará os requisitos típicos de tal teoria.

É importante, também, neste passo, positivar que no direito brasileiro a propriedade, tanto móvel quanto imóvel, não se transfere tão somente pelo contrato, como ocorre no direito Francês e demais sistemas que o seguem, necessitando de um ato material que, para nós, é a tradição ou a transcrição.

O nosso Código Civil, disciplina a aquisição da propriedade imóvel nas seções I, II, III e IV do Capítulo II, do Título II, do Livro II da parte especial, destinado ao direito das coisas, e o faz nos artigos 530 até 553.<sup>65</sup>

O artigo 530 do Código Civil estabelece como formas de aquisição da propriedade imobiliária, a transcrição do título de transferência no registro imobiliário, a acessão, o usucapião e o direito hereditário.

---

<sup>64</sup> Id. , *ibid.*, p. 88.

<sup>65</sup> Parte desta matéria, aquisição por acessão (seção III), foi disciplinada pela Decreto nº 24643, de 10 de julho de 1934, conhecido como o Código de Águas.

Interessa-nos aqui, como já ficou dito na introdução do presente trabalho, tão somente a aquisição da propriedade pela transcrição do título aquisitivo no registro de imóveis, pois é esta forma de aquisição da propriedade que melhor coaduna com a possibilidade de aplicação da teoria da aparência.

Portanto, estudaremos a manifestação da aparência de direito na aquisição derivada da propriedade imobiliária, pela transcrição do título aquisitivo no registro competente.

## **2. Aquisição da propriedade imóvel pela transcrição**

Esta forma de aquisição da propriedade foi disciplinada no artigo 530, I, do Código Civil brasileiro que estabelece a aquisição da propriedade imóvel pela transcrição do título aquisitivo no registro competente, qual seja, o imobiliário.

Inicialmente é de se observar que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015 de 31.12.73), englobou, na redação dada ao seu artigo 168, com a designação genérica de registro, as expressões transcrição e inscrição.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos: Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, v.2, p. 385. Referido autor afirma que a palavra transcrição seria utilizada para designar a aquisição definitiva da propriedade, enquanto que a palavra inscrição designaria outros negócios jurídicos, tais quais a promessa de

A transcrição é o modo característico de aquisição, por ato *inter vivos*, da propriedade imobiliária, sendo forma peculiar a esta espécie dominial.<sup>67</sup>

Como já mencionamos rapidamente, no direito brasileiro não basta, para transferir a titularidade de um determinado bem imóvel, o consenso, o pacto, sendo necessário um ato exterior para que se opere a transferência.

Ao contrário do direito francês onde o contrato opera por si só a transferência do direito dominial, servindo o registro apenas para dar publicidade ao ato, o direito brasileiro optou pelo sistema romano, adotado também, ainda que com efeitos diversos, pelo direito alemão, exigindo que o contrato se registre para efetivar a transferência da propriedade imóvel.

Portanto, em nosso direito, o contrato apenas confere a uma das partes um direito obrigacional, não lhe sendo conferido, por si só, a força translativa da propriedade, servindo, não obstante, de *titulus acquirendi*, a justificar, após seu registro, a transferência da propriedade imobiliária.

A transcrição do título de aquisição no registro imobiliário, pois, é que produz a transferência da propriedade, sendo que,

---

compra e venda, ônus reais, entre outros. No entanto não há, perante a lei, problema algum em se usar a palavra transcrição ou registro.

<sup>67</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 131.

segundo alguns autores, a transcrição “está para os imóveis assim como a tradição para os móveis”<sup>68</sup>.

A exigência de transcrição do título de aquisição, para operar a transferência da propriedade, serve a um critério de segurança, por demais necessário na circulação das riquezas imobiliárias<sup>69</sup>, e é operacionalizada por meio da instituição e disciplina dos registros públicos<sup>70</sup>, através dos escritórios de imóveis a quem compete realizar todos os registros relativos a esta espécie de bens.

As características principais e os efeitos relativos à propriedade imóvel, que são atribuídos ao registro imobiliário, pelo direito brasileiro, devido à importância que oferecem ao tema em estudo, serão analisados no item subsequente.

### **3. Sistemas de registro imobiliário**

Existem dois grandes sistemas de registro imobiliário que se diferenciam, sobretudo, pela presunção que criam em favor daquele que possui um bem imóvel registrado em seu nome, para um destes sistemas a presunção é absoluta, para o outro é relativa.

---

<sup>68</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, cit., p. 133.

<sup>69</sup> *Ib.*, *ibid.*, p. 132.

<sup>70</sup> Os registros públicos, como se sabe, são regulados pela lei nº 6015 de 31 de

O sistema alemão é o mais alardeado pela segurança que cria para aqueles que transacionam bens imóveis devidamente registrados. Neste sistema, o registro de determinado bem imóvel é conseqüência de um negócio jurídico próprio, manifestando as partes um consentimento específico para que se opere o registro.

Assim, a par do negócio jurídico causal, hábil à transmissão da propriedade, existe uma conjunta declaração de vontade para o registro do título, obedecendo tais registros ao princípio da abstração da causa.

Este princípio significa que o registro efetivado com supedâneo em uma declaração conjunta das partes, vale por si mesmo, independentemente do negócio jurídico causal que, ainda que nulo ou com vícios, não inquina o registro com base nele efetivado.

Como se pode notar, o sistema germânico de registro de imóveis, atribui uma presunção absoluta, *juris et de jure*, de propriedade àquele que tenha um título registrado, não podendo este ser contestado, advindo daí a característica principal deste sistema que é a segurança que proporciona.

O segundo sistema de registro imobiliário, que é o adotado pelo direito brasileiro, sujeita a aquisição do imóvel ao registro,

não sendo necessário, no entanto, a existência de um novo acordo de vontades para se efetivar a transcrição.

Aqui, não vige o princípio da abstração da causa, estando o registro condicionado à perfeição do negócio jurídico subjacente, sendo que, em sendo este nulo, pode o prejudicado pleitear a sua retificação, desta forma, como se percebe, o vício que contamina o título inquina, também, o registro com base nele efetuado.

Este sistema atribui àquele que tem um imóvel registrado em seu nome, apenas uma presunção relativa de propriedade, ou seja, a presunção é apenas *juris tantum*, valendo até que seja desconstituída por prova em contrário.

Tal sistema, ao contrário do alemão, não conduz a uma segurança absoluta nas transações com bens imóveis, podendo ser anulado o registro como conseqüência da anulação do título aquisitivo que lhe antecedeu.

Dentre os vários princípios, geralmente aceito como pertencentes aos registros públicos, destacamos dois que se nos afiguram como importantes para o trato do tema em questão.

O primeiro seria o princípio da publicidade que significa ser o registro de imóveis a forma de tornar conhecido o direito de propriedade, suas limitações e modificações e, o que é mais importante, estabelece que os terceiros não têm o dever de

conhecer aquilo que não esteja devidamente registrado.<sup>71</sup>

O outro é o princípio da fé pública, que estabelece o valor de prova conferido ao registro da propriedade imobiliária. Este valor probante é conferido pelo artigo 859 do Código Civil que estabelece ser aquele que tem o imóvel registrado<sup>72</sup> em seu nome, presumivelmente, o seu proprietário.

A natureza desta presunção, o fato de ser relativa ou absoluta, durante algum tempo dividiu a doutrina, existindo aqueles que a consideravam *juris et de jure* e aqueles que lhe atribuíam o valor relativo - *juris tantum*, sendo que, atualmente, prevalece a segunda.<sup>73</sup>

A presunção estabelecida pelo registro do título de aquisição da propriedade imóvel no sistema brasileiro, parece mesmo ser *juris tantum*, isto porque a lei confere à parte prejudicada a possibilidade de retificar o registro havendo nele qualquer irregularidade.

No sistema adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, aquele que tem registrado propriedade imóvel em seu nome, presume-se seja o verdadeiro proprietário até que prova em contrário desfaça esta presunção, restabelecendo as coisas de

---

<sup>71</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições**, vol. 4, cit., p. 94.

<sup>72</sup> O Código Civil reporta-se, na verdade, à inscrição.

<sup>73</sup> GUIMARÃES, Octávio Moreira. **Da boa-fé no direito civil brasileiro**. 2ª ed. São



acordo com a verdade dos fatos.

Neste sentido é importante mencionarmos as lições dos doutos, citando, a título de exemplo, os ensinamentos de dois deles.

De início vejamos as lições de Octávio Moreira Guimarães que ensina não ser a presunção advinda do registro imobiliário “*juris et de jure*, de efeitos absolutos, mas apenas condicional, sujeita à contrariedade das provas”.<sup>74</sup>

E, para finalizar, citemos o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira:

Trata-se, obviamente, de uma presunção *juris tantum*, diversamente do que se passa no direito alemão, uma vez que para nós o registro não tem o caráter de negócio jurídico abstrato. O que se deve inferir é que, se se considera dono quem figura no registro como titular de direito, assim deve ser tratado enquanto se não cancelar ou anular, uma vez que o registro é ato causal, e exprime sua força na dependência do negócio jurídico subjacente.<sup>75</sup>

Portanto, com as lições acima aduzidas e com os argumentos elencados, fica claro que a presunção estabelecida

---

Paulo: Saraiva, 1953, p. 53/73.

<sup>74</sup> GUIMARÃES, Octávio Moreira. Op. cit., p. 58.

pela lei brasileira, contrariamente à estabelecida no sistema alemão, é relativa, podendo, pois, ser elidida por prova em contrário.

#### 4. O proprietário aparente de bens imóveis

Após as considerações acima feitas, surge a oportunidade de se fazer o seguinte questionamento: é possível que um terceiro, tendo adquirido a propriedade imóvel pela transcrição de quem não seja o verdadeiro titular do domínio, seja protegido pelo ordenamento jurídico com a convalidação da venda?

Para a resposta a esta pergunta, como já dissemos na introdução ao presente trabalho, nos interessará somente a propriedade imóvel, e, dentre as formas de aquisição desta, destacamos como objeto de estudo aquela que se dá pela transcrição do título aquisitivo no competente registro imobiliário (item 2).

A doutrina brasileira<sup>76</sup>, em grande parte, quando versa o tema da possibilidade de aquisição da propriedade a *non domino*, ou seja, a aquisição da propriedade imóvel, pela transcrição, de

---

<sup>76</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições**, vol. 1, cit., p. 93.

quem não seja o verdadeiro titular do domínio, reporta-se à discussão acerca da presunção estabelecida em lei no que diz respeito à titularidade do domínio, daquele que tem um bem imóvel registrado em seu nome.

Após positivarem ser a presunção relativa, negam a possibilidade de que o terceiro possa adquirir a propriedade a *non domino*, eis que, passível de correção o registro, em havendo erro, o titular verdadeiro pode promover a retificação e, desta forma, fazer prevalecer seu direito.

Assim, na hipótese de uma pessoa adquirir a propriedade imóvel daquele que não seja seu verdadeiro titular, deveria prevalecer de forma absoluta a antiga parêmia latina de que *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, protegendo-se, assim, o interesse do verdadeiro proprietário do bem imóvel.

Alguns sustentam, inclusive, que o terceiro, por estar ciente de que o registro de um título aquisitivo não está imune a vícios que, mais tarde, poderão lhe ocasionar o cancelamento, negam a possibilidade de estar esse de boa-fé.

Neste sentido as lições de Octávio Moreira Guimarães:

Pelo registro o terceiro supõe, ou acredita, que a

---

<sup>76</sup> Pelo menos os autores pesquisados.

cousa pertença a pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, mas não poderá pensar que a aquisição ficará livre de dúvidas, porque êsse não é o propósito da publicação do ato.

A boa-fé somente é protegida, quando o terceiro erra escusadamente.

Se o terceiro sabe que o registro não tem o poder de valorizar o ato que é nulo, de atribuir a propriedade a quem não é proprietário, como, pois, dizer-se, então, que, nestes casos, ainda perdura a boa-fé? .<sup>77</sup>

Ao que pensamos, o enfoque dado à questão, pela doutrina dominante, não serve para solucionar o problema da melhor maneira, eis que as hipóteses de aquisição a *non domino* ou o que se pode denominar de propriedade aparente, devem ser analisadas de acordo com a teoria da aparência.

É por demais evidente, já o dissemos, que a presunção criada pelo registro do título aquisitivo no registro imobiliário, é *juris tantum*, relativa, passível de ser desconstituída por prova em contrário, desde que o prejudicado busque a retificação.

A natureza desta presunção é o que diferencia, de forma mais nítida, o sistema adotado pelo direito brasileiro e aquele esposado pelo direito alemão, onde há um negócio jurídico específico para a transcrição, gerando uma presunção *juris et de*

*jure*, absoluta.

Não se pode querer extrair do artigo 859 do Código Civil mais do que ele diz, forçando uma interpretação deslocada do sistema adotado em nosso direito, na busca quase que desesperada por uma proteção ao terceiro que se viu lesado, frustrado em suas expectativas.

Esta afirmativa, porém, não conduz à conclusão de que o terceiro não deva ser protegido em respeito à sua boa-fé e com grandes vantagens sociais pela indispensável segurança, sobretudo nos dias atuais, que proporciona ao comércio jurídico.

Entendemos, não só que o interesse do terceiro, que adquiriu de quem não era o verdadeiro proprietário, possa, mas sim deva, ser respeitado e protegido, sendo necessário, no entanto, que enfoquemos o problema a partir da aplicação das regras da aparência jurídica.

Desta forma, uma determinada situação fática, real porém não verdadeira, que conduza um terceiro de boa-fé, que tenha incidido em erro escusável, a adquirir uma propriedade imóvel de quem não seja seu verdadeiro titular, poderá ser acolhida pelo direito, com a atribuição de efeitos jurídicos, se lhe concorrerem os requisitos objetivos e subjetivos que antes mencionamos

---

<sup>77</sup> GUIMARÃES, Octávio Moreira. Op. cit., p. 60.

(capítulo 2) exigidos para a aplicação da teoria da aparência de direito.

Na aplicação específica dos requisitos objetivos à hipótese do proprietário aparente, não nos demoraremos muito, pois que esta é uma análise casuística, dependendo do caso concreto que se apresenta para solução.

É necessário, no entanto, que a situação fática aparente, de tal maneira, uma situação jurídica verdadeira, que possa conduzir o terceiro a agir como se o estivesse fazendo com o legítimo titular da propriedade.

Esta circunstância de fato, na hipótese que se está tratando, de forma objetiva, cria, com mais facilidade, a convicção da existência de uma segura situação jurídica, eis que não só os terceiros, mas todos, acreditam que o proprietário de um imóvel seja aquele em nome de quem está ele registrado, até porque esta, no sistema registrário brasileiro, é a forma de se saber a quem pertence um determinado bem de raiz.

Além disso, segundo a ordem normal das coisas, a aquisição da propriedade, pela transcrição, ocorre com a alienação efetivada por aquele que tem o imóvel registrado em seu nome, constituindo exceção a esta ordem, a descoincidência entre o verdadeiro titular do imóvel e aquele em cujo nome está

registrado.

É claro também que aquele que tem um imóvel registrado em seu nome, figura, pelo menos normalmente, como o seu proprietário e o direito de propriedade, registrado no ofício de imóveis competente, como realmente existente.

Cumpra aqui, tecermos algumas considerações ao requisito objetivo da onerosidade, eis que, se, por alguns, não pode ser este aceito como requisito geral para as hipóteses de aparência de direito, o certo é que, na figura do proprietário aparente, este requisito é indispensável.

A aquisição da propriedade imobiliária, feita de quem não era seu verdadeiro titular, somente poderá lograr proteção quando o for a título oneroso.

E isto porque, não é jurídico que o verdadeiro titular do direito seja prejudicado em favor de terceiro que só tem a lucrar, eis que não despendeu nenhum efeito patrimonial para a aquisição da propriedade imobiliária do falso proprietário.

As aquisições feitas a título gratuito não devem permanecer frente ao verdadeiro proprietário do bem, pois que, segundo consagrado princípio de direito, o lucro *captandus* deve ceder ao dano *vitandus*.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Filadelfo Azevedo *apud* Octávio Moreira Guimarães, op. cit., p. 57.

Orlando Gomes escreve as seguintes palavras acerca da necessidade da onerosidade como requisito para a hipótese da propriedade aparente:

Cumpre distinguir, em segundo lugar, a aquisição a título gratuito da aquisição a título oneroso. São válidas apenas as alienações a título oneroso. Nas alienações a título gratuito, prevalece o direito do proprietário verdadeiro, que, assim, pode reivindicar o bem do poder de terceiro adquirente. Nas alienações a título oneroso o ato é mantido. A alienação a *non domino* vale, portanto, quando feita a título oneroso a adquirente de boa-fé, não tendo o verdadeiro dono, nesse caso, o direito de reivindicar a coisa alienada pelo proprietário aparente.<sup>79</sup>

De outra banda, necessário se faz, para que se verifique a hipótese do proprietário aparente, que concorram, também, os dois requisitos subjetivos mencionados no capítulo anterior (capítulo 2, itens 4, 5, 6).

O primeiro destes requisitos – o erro escusável – exige que o terceiro, com base numa transcrição errônea efetivada no registro imobiliário, após ter tomado todos os cuidados, seja enganado por uma interpretação equivocada da realidade, tendo



por proprietário de um bem imóvel quem, no rigor dos princípios, não o era.

Este requisito é muito fácil de se verificar na hipótese do proprietário aparente, eis que este é enganado por uma situação falsa, criada por um registro indevido em nome de quem não era o verdadeiro proprietário, registro este que tem fé pública, valendo até ser desconstituído por sentença trânsita em julgado.

Com base nele, e por sua causa, é que o terceiro acredita estar realizando um ato de aquisição legítimo, quando não passa de um engodo, produzido por uma incorreção no registro público de imóveis.

A diligência, que se ausente desfigura o erro, nesta hipótese, é mais facilmente demonstrada, pois, se o terceiro, antes de adquirir a propriedade, procurou saber perante o competente registro, quem era o verdadeiro proprietário e, ao verificar ser aquele com quem negociava, comprou-lhe determinado bem imóvel, agiu com o cuidado normal exigido de uma pessoa de inteligência média.

Não é crível que seja exigida, a título de diligência normal, daquele que adquire propriedade imóvel através da transcrição, a desconfiança permanente daquilo que conste dos registros

---

<sup>79</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, cit., p. 230.

imobiliários, posto que estes têm por finalidade precípua dar conhecimento a todos os interessados, acerca da titularidade do imóvel e suas vicissitudes.

Assim, não nos parecem corretas as colocações do professor Octávio Moreira Guimarães<sup>80</sup>, no sentido de que aquele que adquiriu com base num registro imobiliário não poderia sustentar seu erro, eis que este não seria escusável, pois o terceiro sabe ou deveria saber que a presunção criada pela transcrição do título aquisitivo é meramente relativa, *juris tantum*, podendo ceder frente prova em contrário.

Quando o terceiro adquire um imóvel de quem não era o verdadeiro proprietário, com base num título registrado, não quer dizer que ele desconheça os efeitos de tal registro, que pode e até deve conhecer, mas sim de que desconhece, e muitas vezes nem poderia conhecer, a verdadeira situação jurídica do imóvel, no que pertine à sua titularidade.

O erro de que aqui se trata, é o erro de fato, baseado numa errônea compreensão destes e não, como parece pensar o ilustre professor acima citado, o erro de direito, baseado numa errônea interpretação da norma ou de seus efeitos, no caso a presunção

---

<sup>80</sup> GUIMARÃES, Octávio Moreira. Op. cit., p. 60.

nascida do registro do título aquisitivo.<sup>81</sup>

O outro requisito subjetivo que necessita estar presente para a configuração da hipótese do proprietário aparente é a boa-fé daquele que adquiriu *a non domino*, entendida esta boa-fé como aquela convicção, advinda de um erro escusável, na legalidade de um ato (boa-fé crença, na sua corrente ética).

Este requisito também é de fácil verificação, isto até pela facilidade na configuração do erro que dele é pressuposto, na aparência de propriedade, posto que, conforme já se demonstrou, agindo com base num registro público, o terceiro tem razões suficientes para desconhecer a verdade dos fatos e agir como se estivesse diante do verdadeiro titular do direito, confiando, desta forma, na legitimidade do ato praticado.

A boa-fé só não existirá quando o terceiro agir de forma dolosa, ou seja, mesmo ciente de que não está a tratar com o verdadeiro proprietário, pratica o ato, adquirindo a propriedade de quem não é seu titular, ou, de acordo com as circunstâncias fáticas o terceiro, se tivesse atuado com a diligência normal de uma pessoa de inteligência média, teria percebido o engodo.

---

<sup>81</sup> Uma distinção, ainda que superficial, entre erro de direito e erro de fato, está em que neste último há uma errônea interpretação das circunstâncias de fato, enquanto no primeiro o agente erra ao interpretar determinada norma legal ou seus efeitos.

Esta última situação é um pouco difícil de se verificar na prática, mas pode ocorrer, como, por exemplo, na aquisição feita por um indivíduo de um imóvel vizinho ao seu, de outra pessoa que não aquela que, de longa data, considera ser o proprietário do bem e que, inclusive, nele reside.

Mesmo a aquisição tendo ocorrido com base num registro público, neste caso, o adquirente tinha razões suficientes para desconfiar da titularidade constante do referido registro, tendo meios a seu alcance de melhor conhecer a situação jurídica subjacente. Assim agindo de modo displicente ao adquirir o imóvel sem procurar dirimir a dúvida que tal fato lhe causava ou, pelo menos, deveria causar.

Após estas considerações, respondemos positivamente à pergunta inicialmente formulada, considerando possível, pela aplicação da teoria da aparência, na forma acima aludida, a convalidação da venda realizada por quem não seja o verdadeiro proprietário do bem imóvel.

Isto em respeito à boa-fé do terceiro, elemento ético indispensável ao trato jurídico, como, também, em homenagem à segurança que deve existir no comércio jurídico, resguardando o terceiro de boa-fé de surpresas, respeitando, desta forma sua confiança e legítima expectativa.

Sobre a necessidade de validar tais atos escreve Orlando Gomes:

A segurança do comércio jurídico aconselha a validação de atos praticados por pessoas que não têm verdadeiramente o direito de realizá-los, mas que, devido a certas circunstâncias, apresentam-se aos olhos de todos como se fossem os autênticos titulares deste direito. Outras vezes, são pessoas que desfrutam uma situação jurídica, que na realidade não lhes corresponde, sendo tidas pelos outros como se a possuíssem. Enfim, largo é o domínio da aparência, a que a ordem jurídica atribui importância.<sup>82</sup>

É claro que, nestas hipóteses, sempre haverá dois interesses em contraposição, o do verdadeiro titular do direito de propriedade que deseja desfazer o ato, a fim de reaver seu domínio, e o interesse do terceiro que busca sua convalidação, procurando tutelar sua confiança e expectativa.

Ao efetivarmos a escolha de um ou outro para protegermos, relegaremos o preterido a uma posição inferior, mas não de total desamparo, visto que sempre lhe restará a possibilidade de pleitear a indenização contra aquele que indevidamente vendeu o

---

<sup>82</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, cit., p. 227.

que não lhe pertencia ou até mesmo, em certos casos, poderá exigir esta indenização do Estado se este, por meio de seus agentes, procedeu com negligência favorecendo à criação de uma situação desfavorável para uma das partes.

A escolha é difícil, não somente em seu aspecto jurídico como social, mas deve ser realizada por todo jurista que tratar do problema da aquisição *a non domino*, com base não só no interesse individual de um dos pólos da problemática como, também, tendo em vista os mais variados interesses sociais que podem ajudar na determinação da solução a ser dada.

Estas considerações são reflexões efetuadas acerca de tema tão interessante, como é o do proprietário aparente, não tivemos, a intenção de inovar, procurando apenas chamar atenção para o problema que não é tratado pela dogmática tradicional.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após o desenvolvimento do tema, realizado no corpo do presente trabalho elencamos, à guisa de considerações finais, as seguintes assertivas:

1 - Algumas vezes, para a defesa de interesses e princípios relevantes, o direito fixa-se na exteriorização de determinado fenômeno.

2 - O fenômeno aparente é real, no exato sentido de sua visibilidade social, sendo, porém, falso, pois que não corresponde à verdade dos fatos

3 - É válida a distinção entre aparência de direito e aparência no direito, eis que somente a primeira tem interesse para a teoria da aparência.

4 - Nas situações de aparência no direito, o fenômeno exterior pode corresponder, sendo normal que corresponda, ao fenômeno interior, enquanto para a teoria da aparência apenas interessa aquelas manifestações exteriores que não correspondem ao fenômeno manifestado.

5 - O que se destaca na conceituação da teoria da aparência é a existência de uma situação fática que aparenta uma situação jurídica que, na verdade, não existe.

6 - Dentre os fundamentos sociais da teoria da aparência podemos destacar os seguintes: aceleração do tráfico comercial; a rapidez com que, nos dias de hoje, circulam os bens; a necessidade cada vez maior de certeza no trato jurídico e, também, a proteção de terceiros.

7 - No que diz respeito à fundamentação jurídica da aparência de direito, existem três grandes correntes: a alemã, baseada no princípio da publicidade; a italiana, fundamentando a aplicação aos casos não previstos e a francesa, que justifica a aplicação da teoria no princípio do *error communis facit jus*.

8 - Os requisitos para a aplicação da teoria da aparência podem ser subjetivos ou objetivos, sendo estes últimos os seguintes:

a) Existência de uma situação de fato que, de forma objetiva, represente uma verdadeira situação jurídica;

b) Que estas circunstâncias assim possam ser consideradas segundo a ordem normal das coisas;

c) Que o titular aparente do direito apresente-se como verdadeiro e o direito como se existente fosse;



d) Que o ato praticado o seja a título oneroso.

9 - A onerosidade não é um requisito exigido para todas as figuras tidas, comumente, como de manifestação da aparência jurídica, mas, por não ter uma especificidade absoluta, pode ser incluída, embora com esta ressalva, como um dos requisitos objetivos para a aplicação da teoria da aparência.

10 - Os requisitos subjetivos da teoria da aparência poderiam ser resumidos em um único, qual seja, a incidência do sujeito em erro escusável.

11 - Entretanto, é importante que se faça uma distinção, ainda que meramente didática, entre o erro escusável e a boa-fé, a fim de melhor estudar tais institutos, haja vista a riqueza e complexidade em que se mostram

12 - O erro ocorre quando o sujeito, imbuído de uma falsa percepção da realidade manifesta uma vontade que não corresponde a que manifestaria se conhecesse à verdade dos fatos.

13 - O erro que importa para a teoria da aparência é o erro escusável, ou seja, aquele erro em que incidiu o sujeito após tomar todas as cautelas exigidas de um homem de inteligência média.

14 - O erro, considerado como requisito para aplicação da

teoria da aparência, tem função diversa do erro viciador da vontade, eis que procura, para a proteção de terceiros, a convalidação do ato ou negócio jurídico praticado.

15 - A boa-fé pode ser conceituada de uma forma objetiva (boa-fé lealdade ou honestidade) ou de uma forma subjetiva (boa-fé crença), existindo, no que diz respeito à conceituação desta última, duas correntes contrapostas, a ética e a psicológica.

16 - Para a aplicação da teoria da aparência é necessário a boa-fé subjetiva ética, ou seja, a convicção que determinada pessoa tenha de estar praticando ato válido, com base numa falsa percepção da realidade, a que foi conduzida por erro escusável.

17 - A transferência da propriedade imóvel no Brasil, diversamente do que ocorre na França, exige mais que o consenso para sua transmissão, sendo necessário, pois, um ato material, que, na hipótese de bem imóvel, é a transcrição.

18 - Há dois grandes sistemas de registro imobiliário que se diferenciam pela presunção que atribuem ao registro de determinado bem de raiz, sendo absoluta no sistema seguido, por exemplo, pelo direito alemão e relativa no sistema adotado, por exemplo, pelo direito brasileiro.

19 - O princípio da publicidade, atinente aos registros públicos, significa que estes são o meio ideal de tornar conhecido

o direito de propriedade, com todas as suas vicissitudes, não tendo os terceiros obrigação de conhecer o que nele não está registrado.

20 - O princípio da fé pública estabelece que o registro deve ser tido por verdadeiro até que prova em contrário, analisada e pronunciada em juízo, o infirme.

21 - No sistema brasileiro a presunção estabelecida pelo registro da propriedade no registro imobiliário é *juris tantum*, eis que o prejudicado, em caso de irregularidade, pode promover sua retificação.

22 - A doutrina, regra geral, nega proteção ao terceiro que adquiriu de quem não era o verdadeiro proprietário, sustentando que o registro gera apenas presunção relativa, podendo o proprietário promover a retificação e fazer valer seu direito.

23 - Para resolver o problema, no entanto, deve-se estudá-lo a partir dos princípios e regras da aparência jurídica, sendo possível, a partir daí, proteger-se o terceiro de boa-fé que adquiriu *a non domino*.

24 - Desta forma, uma situação fática real, mas não verdadeira, que conduza um terceiro de boa-fé, que tenha incidido em erro escusável, a adquirir uma propriedade imóvel de quem não seja seu verdadeiro proprietário, poderá ser acolhida pelo

direito, com a atribuição de efeitos jurídicos, se lhe concorrerem os requisitos objetivos e subjetivos para a aplicação da teoria da aparência.

25 - Nas hipóteses de proteção daquele que adquiriu a propriedade de quem não seja seu verdadeiro dono, o requisito da onerosidade é indispensável.

26 - O erro, nas hipóteses de aquisição *a non domino* de bens imóveis, é de fácil verificação, eis que o terceiro é enganado por uma situação falsa, criada por um registro indevido em nome de quem não era o verdadeiro proprietário, registro este que tem fé pública, valendo até ser desconstituído por sentença.

27 - A boa-fé também é de fácil verificação, posto que a convicção na legalidade do ato é infundida no terceiro com base num assentamento, com fé pública, indevidamente realizado no cartório de imóveis.

28 - Só não existirá a boa-fé quando o terceiro agiu de forma dolosa ou, de acordo com as circunstâncias de fato, pudesse ter percebido o engano se agisse de forma cuidadosa, com as cautelas exigidas de um homem médio.

29 - A convalidação da venda realizada por quem não seja seu verdadeiro titular deve prevalecer, em homenagem à segurança do comércio jurídico e, sobretudo, como defesa da boa-

fé do terceiro e de suas legítimas expectativas.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### A) OBRAS

ABREU FILHO, José. **O negócio jurídico e sua teoria geral**. 3ª

ed. São Paulo: Saraiva, 1995. 369 p.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. 4ª ed.

Rio de

Janeiro: Forense, 1997, v.2. 1018 p.

BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Edição histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1979. 1104 p.

—————, **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1919. 361 p.

—————, **Theoria Geral do Direito Civil**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo Ltda., 1949. 443 p.

BUSSADA, Wilson. **Registros públicos: interpretado pelos tribunais**. 2ª ed. São Paulo: Javoli, 1986. 683 p.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 1994. 556 p.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995. 1172 p.

FÜHRER, Maximilianus Cláudio Américo. **Resumo de obrigações e contratos (civis e comerciais)**. 13ª ed. São Paulo: Malheiros, 1996. 125 p.

GUIMARÃES, Octávio Moreira. **Da boa-fé no Código Civil Brasileiro**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1953. 156 p.

GOMES, Orlando. **Sucessões**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 321 p.

———. **Introdução ao Direito Civil**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995. 562 p.

———. **Direitos Reais**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. 416 p.

———. **Transformações gerais do Direito das Obrigações**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. 202 p.

LANDIM, Franciso. **O credor aparente**. São Paulo: Editora Jurídica Gaetano Dibenedetto Ltda., 1996. 232 p.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. 413 p.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 1991. 323 p.

NORONHA, Fernando. **O direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual**. São Paulo: Saraiva, 1994. 263 p.

\_\_\_\_\_, Fernando. **Direito e sistemas sociais a jurisprudência e a criação de direito para além da lei**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1988. 208 p.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, v.1. 46

\_\_\_\_\_, **Instituições de Direito Civil**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. v.4. 332 p.

\_\_\_\_\_, **Instituições de Direito Civil**. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, v.6. 334 p.

\_\_\_\_\_, **Condomínio e Incorporações**. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 562 p.



PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico**. 12<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993, v.2 e 4.

RÁO. Vicente. **Ato Jurídico**. 3<sup>a</sup> ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994. 405 p.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**. 8<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, v. 1. 627 p.

SILVEIRA, Alípio. **A boa-fé no Código Civil**. São Paulo: EUD, 1972. V. 1. 120 p.

SOIBELMAN, Leib. **Enciclopédia do advogado**. 5<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Thex Ed: Biblioteca Universidade Estácio de Sá, 1995. p. 331.

#### ***B) REVISTAS ESPECIALIZADAS***

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. A boa-fé na relação de consumo. In: **Revista de Direito do Consumidor**, n. 14. São Paulo: Revista dos Tribunais, abril/junho de 1995. p. (20-27).

ALTERINI, Atílio Aníbal. Responsabilidad objetiva derivada de la

- generación de confianza. In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 73. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 19, julho/setembro de 1995. p. (5-16).
- FERRO, Marcelo Roberto. A propriedade privada no Código Napoleão. In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 70. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 18, outubro/dezembro de 1994. p (48-55).
- FREITAS GOMES, Luiz Roldão de. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro. In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 64. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 17, abril/junho de 1993. p. (48-59).
- MALHEIROS, Álvaro. Aparência de direito. In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 6. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 2, outubro/dezembro de 1978. p. (41-77).
- PÔRTO, Mário Moacyr. Teoria da aparência e herdeiro aparente. In: **Ação de responsabilidade civil e outros estudos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1966. p. (128-160).
- RIZZARDO, Arnaldo. Teoria da aparência. **AJURIS**, n.24. Porto Alegre: Revista da Associação dos Juizes do Rio Grande do Sul, ano IX, 1982. p. (222-231).

SANTA MARIA, José Serpa de. O evolver conceitual da propriedade e sua natureza jurídica. In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 58. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 15, outubro/dezembro de 1991. p. (62-82).

VELASCO, Ignácio M. Poveda. A boa-fé na formação dos contratos (direito romano). In: **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 61. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 16, julho/setembro de 1992. p. (35-41).