

**XXXI CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI BRASÍLIA - DF**

**DIREITO INTERNACIONAL**

**VALTER MOURA DO CARMO**

**WILLIAM PAIVA MARQUES JÚNIOR**

**BERNARDO LEANDRO CARVALHO COSTA**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydée Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

DIREITO INTERNACIONAL [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Valter Moura do Carmo, William Paiva Marques Júnior, Bernardo Leandro Carvalho Costa – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-050-2

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Saúde: UM OLHAR A PARTIR DA INOVAÇÃO E DAS NOVAS TECNOLOGIAS

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito. 3. Internacional. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# XXXI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BRASÍLIA - DF

## DIREITO INTERNACIONAL

---

### **Apresentação**

A presente coletânea é composta dos trabalhos aprovados, apresentados e debatidos no Grupo de Trabalho: “Direito Internacional”, no âmbito do XXXI Congresso Nacional do CONPEDI, realizado entre os dias 27 a 29 de novembro de 2024, na cidade de Brasília/Distrito Federal, no Centro Internacional de Convenções do Brasil (CICB), e que teve como temática central: “Um olhar a partir da inovação e das novas tecnologias”.

Os trabalhos expostos desenvolveram de forma verticalizada diversas temáticas atinentes ao Direito Internacional, especialmente alguns dos clamores do contexto contemporâneo de transpandemia (pós-pandemia), quais sejam: as demandas inadiáveis no campo do controle de convencionalidade, os impactos econômicos/comerciais da integração regional, o papel dos direitos humanos, o compromisso com as pautas do desenvolvimento sustentável e os contratos internacionais. As pesquisas ora apresentadas funcionam como canais indispensáveis nos debates e propostas das pendências existentes nos campos indicados e na busca de soluções efetivas para as problemáticas indicadas.

Eugênia Cristina Nilsen Ribeiro Barza, Madson Douglas Xavier da Silva e Thaís Maria Amorim Pinto de Sousa, destacando a relevância do Direito Internacional para a proteção dos recursos naturais brasileiro, sobretudo em relação ao pré-sal, no trabalho intitulado: “A EXPLORAÇÃO DO PRÉ-SAL POR EMPRESAS ESTRANGEIRAS: AUTONOMIA DA VONTADE, AS EXIGÊNCIAS DA LEI Nº 12.351/2010 E A 2ª RODADA DE PARTILHA DE PRODUÇÃO DOS VOLUMES EXCEDENTES DA CESSÃO ONEROSA”.

Gabriela Soldano Garcez e Leonardo Bernardes Guimarães, na pesquisa: “AS APLICAÇÕES DO DIREITO INTERNACIONAL ESPACIAL EM ÁREAS URBANAS: O USO DE SATÉLITES PARA MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA NAS CIDADES”, sustentam a promoção de uma arquitetura urbana baseada em cidades inteligentes. Ao longo do trabalho, portanto, utilizam o Direito Internacional como interdisciplinar para sustentar a sua hipótese.

No trabalho: “ANSIEDADE CLIMÁTICA: UM NOVO DESAFIO PARA O DIREITO INTERNACIONAL DOS DIREITOS HUMANOS”, Gabriela Soldano Garcez e Leonardo

Bernardes Guimarães traçam linhas gerais sobre a ansiedade climática, causada às populações vulneráveis, que estão em constante risco de sofrerem os prejuízos advindos das mudanças climáticas, cada vez mais frequentes.

Mayelle de Souza Pereira, no texto: “ARBITRAGEM NA AVIAÇÃO INTERNACIONAL: PERSPECTIVAS PARA O SÉCULO XXI”, analisa os diferentes atores da aviação, apresentando seu ecossistema, para sustentar que a arbitragem tem vantagens e obstáculos para sua efetivação nesse cenário.

Othon Pantoja Oliveira de Azevedo, Sidney Cesar Silva Guerra e Marcio Luis da Silva Carneiro no texto: “CATÁSTROFES CLIMÁTICAS E DIREITOS HUMANOS: UM ESTUDO DE CASO DAS ENCHENTES NO RIO GRANDE DO SUL DE 2024”, trazem o resultado de diversas pesquisas da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), em torno da delimitação conceitual e impactos das catástrofes e desastres, aplicando referidas definições ao Direito Internacional e ao Direito Ambiental.

Eugênia Cristina Nilsen Ribeiro Barza, Mayelle de Souza Pereira e Thaís Maria Amorim Pinto de Sousa, no texto: “A RELAÇÃO ENTRE OS DIREITOS FUNDAMENTAIS E A AUTONOMIA DA VONTADE: UMA ANÁLISE NA PERSPECTIVA DO DIREITO INTERNACIONAL PRIVADO”, mencionam a autonomia da vontade como um direito fundamental, vinculando sua aplicabilidade no âmbito do Direito Internacional, sobretudo no tocante ao Direito Internacional Privado.

A pesquisa “O PROCESSO DE NATURALIZAÇÃO E O CONSEQUENTE NOVO PERFIL DA POPULAÇÃO BRASILEIRA”, de autoria de Letícia Silva Carneiro de Oliveira e Ana Cláudia Veloso Magalhães foi apresentado na sequência, analisando conceitos básicos de naturalização e imigração, bem como a aplicabilidade de direitos fundamentais a imigrantes que venham a residir no Brasil.

Alice Rocha da Silva e Andre Pires Gontijo, no texto: “O PROCESSO DE CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO INTERNACIONAL A PARTIR DA JURISPRUDÊNCIA DA CORTE INTERNACIONAL DE JUSTIÇA”, enfatizam as relações entre Direito Constitucional e Direito Internacional a partir de decisões da jurisprudência da Corte Internacional de Justiça.

Adriano Luiz do Vale Soares, Luziane De Figueiredo Simão Leal e Sarah Clarimar Ribeiro de Miranda, no texto: “A IMPORTÂNCIA DA INFORMAÇÃO AMBIENTAL NO COMBATE À CORRUPÇÃO E LAVAGEM DE ATIVOS NO BRASIL”, abordam a

relevância da informação ambiental como um princípio constitucional, baseado no acesso à informação. Ao longo do trabalho, trazem exemplos práticos do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas.

Caroline Carneiro Maurício, na pesquisa “O PAPEL DAS ASSOCIACOES COMERCIAIS INTERNACIONAIS NA GOVERNANCA PRIVADA”, destaca as constantes transformações do Direito Internacional, com ênfase para as alterações na área do Comércio Internacional. Destaca, nesse âmbito, a existência de novos atores, sobretudo as associações comerciais internacionais.

Cristiane Feldmann Dutra, José Alberto Antunes de Miranda e Taiane Cardoso Barros por meio da relevância da metodologia empírica para analisar a aplicação do Direito Educacional das Crianças Imigrantes, apontando dados coletados na pesquisa, bem como jurisprudência sobre o tema para a comprovação da hipótese levantada na pesquisa: “DIREITO EDUCACIONAL DAS CRIANÇAS IMIGRANTES EM CANOAS-RS: DESAFIOS E PERSPECTIVAS”.

Elve Miguel Cenci , Juliana Ducatti Scodro e Mayara Ribeiro Simaro, destacam a relevância dos novos atores globais no cenário do Direito Internacional, em que atores públicos e privados se unem para a resolução de problemas que lhe são comuns, em uma perspectiva de governança no texto: “REGULAÇÃO DAS POLÍTICAS ESG NO CONTEXTO DA GOVERNANÇA GLOBAL E DO PLURALISMO JURÍDICO”.

Na abordagem: “COMENTÁRIOS SOBRE AS CONCEPÇÕES DA LEX MERCATORIA: UM CONCEITO FUNDAMENTAL PARA O SISTEMA JURÍDICO DOS CONTRATOS INTERNACIONAIS DO COMÉRCIO NA ATUALIDADE”, Andreia Carolina de Castro Filizzola, Aurelio Agostinho Da Boaviagem e Paul Hugo Weberbauer, destacam a relevância da análise dos espaços autônomos de regulação do mercado no cenário internacional.

Na pesquisa “TEORIA DA COMUNIDADE GLOBAL DE CORTES: 30 ANOS DEPOIS”, Anderson Santos da Silva, faz uma releitura da Teoria da Comunidade Global de Cortes, retomando o modo como referida teoria foi base para uma série de teorias subsequentes. Sustenta uma maior aplicabilidade dessa teoria no Brasil.

O texto: “CONTRATOS INTERNACIONAIS DO COMÉRCIO E A NOÇÃO DE FORÇA MAIOR: A DIVERGÊNCIA INTERPRETATIVA ENTRE O CIVIL LAW E O COMMON

LAW”, de Andreia Carolina de Castro Filizzola, Paul Hugo Weberbauer e Aurelio Agostinho da Boaviagem, aborda a concepção de força maior nas duas diferentes matrizes de tradição jurídica, aplicando o estudo aos contratos internacionais de comércio.

O trabalho “A UNIÃO EUROPEIA E AS OBRIGAÇÕES DOS ESTADOS-MEMBROS EM PROL DA PROTEÇÃO INTERNACIONAL DOS DIREITOS HUMANOS”, de Tais Silveira Borges Araújo, analisa as diferentes vinculações normativas que os Estados-Membros possuem no âmbito da União Europeia.

A pesquisa “AS NOVAS ESTRATÉGIAS DO CAPITALISMO CONSCIENTE À LUZ DO DIREITO INTERNACIONAL: OS BENEFÍCIOS DOS PROGRAMAS DE ESG E DE COMPLIANCE NO MUNDO CORPORATIVO”, de Anna Gabert Nascimento, Laura Prado de Ávila e Sabrina Cadó investiga a relevância das normas do mundo corporativo no Direito Internacional, podendo servir como base, também, para o Direito Ambiental. Destaca, nesse sentido, a influência das empresas, a partir da aplicação de códigos própria de regulação, para a proteção do Meio Ambiente.

O texto: “DIREITO INTERNACIONAL DO MAR E MUDANÇAS CLIMÁTICAS: O DIÁLOGO ENTRE REGIMES NORMATIVOS NO COMBATE À ELEVAÇÃO DO NÍVEL DOS OCEANOS”, de autoria de Leonardo de Camargo Subtil, Mario Henrique da Rocha e Anna Gabert Nascimento destaca as perspectivas epistemológica, normativa e institucional para a observação do Direito do Mar. Com referidas observações, sustenta a relevância da pesquisa no âmbito das mudanças climáticas.

O texto: “O ARTIGO 2º DO CÓDIGO CIVIL À LUZ DO PACTO DE SÃO JOSÉ DA COSTA RICA: UMA PROPOSTA DE CONTROLE DE CONVENCIONALIDADE EM PROL DA TEORIA CONCEPCIONISTA NO BRASIL”, de autoria de Eneida Orbage De Britto Taquary, Juliana Daher Delfino Tesolin e Pedro Glukhas Cassar Nunes, aborda a importância do Direito Internacional para a observação das normas internas do Direito brasileiro.

O artigo: “O PRINCÍPIO DA APARÊNCIA NA USUCAPIÃO EM PERSPECTIVA DO DIREITO COMPARADO: BRASIL E PORTUGAL”, de autoria de Danilo Enrique Santos Araújo, tece elementos comparativos entre Brasil e Portugal para a análise do instituto da Usucapião.

A pesquisa “A INTEGRAÇÃO REGIONAL NA AMÉRICA DO SUL COMO PROJETO DE ESTADO E SUPERAÇÃO DAS POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E

IDEOLÓGICAS”, de William Paiva Marques Júnior, foi apresentado na sequência, procurando destacar a relevância de superar as políticas governamentais e ideológicas nos processos de integração, de modo a evitar que projetos como a Unasul, por exemplo, já superada pelo Prosul, sejam arquivados, a depender da ideologia do governo que assume o Estado.

No encerramento, foi apresentada a pesquisa “O PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE COMO VETOR DE ORIENTAÇÃO DOS PROCESSOS DE INTEGRAÇÃO REGIONAL NAS EXPERIÊNCIAS DO MERCOSUL E DA UNIÃO EUROPEIA”, de William Paiva Marques Júnior, enfatizando a relevância da solidariedade no Direito Internacional. Cooperação e solidariedade são paradigmas aptos à superação dos parâmetros de individualidade existentes na sociedade, na proposta do artigo.

Com grande satisfação, apresentamos esta coletânea, que reflete as discussões mais atuais e relevantes realizadas no âmbito do Grupo de Trabalho em Direito Internacional do XXXI Congresso Nacional do CONPEDI. Os trabalhos ora reunidos não apenas aprofundam os debates teóricos, mas também oferecem reflexões práticas sobre os desafios contemporâneos enfrentados pelo Direito Internacional em um mundo cada vez mais interconectado e marcado por transformações tecnológicas, econômicas e sociais.

Esperamos que esta obra inspire novas investigações acadêmicas e contribua para a construção de soluções inovadoras e sustentáveis às problemáticas globais. Além disso, acreditamos que os temas abordados possam fomentar o diálogo entre pesquisadores, profissionais e formuladores de políticas públicas, consolidando o

Direito Internacional como ferramenta indispensável para a promoção da justiça, da cooperação e da proteção dos direitos fundamentais no cenário pós-pandêmico.

Agradecemos imensamente a todos os autores, pesquisadores e organizadores que tornaram este trabalho possível e reiteramos nosso compromisso em promover espaços de discussão acadêmica qualificada. Que esta obra sirva como referência para a ampliação dos horizontes do Direito Internacional e como um convite para novas perspectivas diante dos desafios globais do presente e do futuro. Desejamos a todos uma leitura enriquecedora e inspiradora.

Prof. Dr. Bernardo Leandro Carvalho Costa – UFMT (Universidade Federal de Mato Grosso)

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – Programa de Pós-Graduação em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos (PPGPJDH) da ESMAT e UFT

Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior - UFC (Universidade Federal do Ceará)



## **O PRINCÍPIO DA APARÊNCIA NA USUCAPIÃO EM PERSPECTIVA DO DIREITO COMPARADO: BRASIL E PORTUGAL**

### **THE PRINCIPLE OF APPEARANCE IN USUCAPIÃO FROM THE PERSPECTIVE OF COMPARATIVE LAW: BRAZIL AND PORTUGAL**

**Danilo Enrique Santos Araujo**

#### **Resumo**

A teoria da aparência é utilizada para resolver conflitos de propriedade, tendo por principal objetivo a proteção dos direitos de terceiros de boa-fé. Assim, o objetivo principal desse estudo é verificar como ocorre o princípio da aplicabilidade da aparência na usucapião, tanto no Brasil como em Portugal. A metodologia utilizada para a realização foi de cunho qualitativo, investigativo, descritivo e observacional, e principalmente bibliográfico, que abrangeu leis e jurisprudências e material já publicado sobre o tema, tanto no Brasil como em Portugal. Os principais resultados demonstram que a teoria da aparência em Portugal e no Brasil, de modo geral, é utilizado em casos específicos e, por conseguinte, por falta de segurança e de normas, tem trazido um clima de insegurança nos negócios. Por fim, tratando-se da aplicabilidade da teoria da aparência na usucapião, vê-se que ela é mais utilizada no Brasil quando se trata da usucapião tabular, na defesa do direito do proprietário aparente de boa-fé, possui como finalidade servir como regra de aquisição a non domino, mas, devido à existência da usucapião, acaba não produzindo o efeito legal esperado.

**Palavras-chave:** Propriedade aparente, Proteção de terceiros, Usucapião tabular, Teoria da aparência, Boa-fé

#### **Abstract/Resumen/Résumé**

The appearance theory is used to resolve property conflicts, having The main objective is to protect the rights of third parties in good faith. Thus, the The main objective of this study is to verify how the principle of applicability of appearance in adverse possession, both in Brazil and in Portugal. THE The methodology used to carry it out was qualitative, investigative, descriptive and observational, and mainly bibliographical, which covered laws and jurisprudence and material already published on the subject, both in Brazil and in Portugal. The main results demonstrate that the appearance theory in Portugal and Brazil, in general, is used in specific cases and, consequently, due to a lack of security and standards, it has brought about a climate of insecurity in business. Finally, when it comes to the applicability of the theory of appearance in adverse possession, it can be seen that it is most used in Brazil when it comes to tabular adverse possession, in defense of the right of the apparent owner in good faith, its purpose is to serve as a rule of acquisition to non domino, but, due to the existence of adverse possession, it ends up not producing the expected legal effect.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Apparent ownership, Protection of third parties, Tabular usucapion, Appearance theory, Good faith

## 1 INTRODUÇÃO

O Direito é uma ciência que tem o papel de promover a integral realização humana e como toda e qualquer ciência não se mantém isolada da sociedade, muito pelo contrário, busca através de suas funções, a moral e a verdade, defendendo sempre o equilíbrio social<sup>1,2</sup>. No entanto, assim como qualquer ciência, o Direito, perante sua complexidade, vem ao longo dos tempos se aperfeiçoando, para melhor atender às necessidades dos cidadãos. Um exemplo que podemos trazer para essa ótica é a evolução dos registros e contratos e fazer uma breve explanação sobre os antecedentes históricos dessas atividades que nos possibilita entender um pouco sobre a sua representatividade nos dias atuais.

Este instituto acompanha a humanidade desde a antiguidade, pois observou-se ser necessário, tendo em vista o aumento das transações econômicas decorrentes do aumento do consumo e por se entender ser importante um registro para assegurar o que foi combinado na relação entre as partes<sup>3</sup>.

Na Idade Média, o não cumprimento de um contrato, por exemplo, mesmo que este estivesse sido firmado verbalmente, era considerado pecado, pois, para a igreja, a palavra proferida de maneira consciente deveria ser cumprida de acordo com o combinado. Assim, para melhor assegurar os direitos entre as partes os canonistas<sup>4</sup> desenvolveram, através de ideias jusnaturalistas, o contrato na esfera do Direito Canônico<sup>5</sup>.

Com o surgimento do Iluminismo, o homem começou a ter mais poder enquanto o poder dos monarcas decaía. Entretanto, mesmo após a Constituição, a França pecava em relação à igualdade dos direitos entre os cidadãos e os documentos eram lavrados apenas como mera formalidade, pois ainda pesava a desigualdade social entre as partes, em qualquer negócio realizado<sup>6</sup>. A partir dessa explanação percebe-se que sempre houve a necessidade de dar segurança aos atos jurídicos, levando-se em conta as necessidades da vida em sociedade.

Nessa ótica podemos trazer a problemática da usucapião. Pois sendo este instituto um direito originário de aquisição sobre uma propriedade ou um bem, móvel ou imóvel, por meio da posse prolongada por tempo estipulado pela lei, esse direito

---

<sup>1</sup> Dimoulis, Dimitri. (2003) *Manual de introdução ao estudo do Direito*. São Paulo: RevistaDos Tribunais, p. 54.

<sup>2</sup> Dalmau, Ruben Martinez. (2014). Arte, derecho y derecho al arte. *Revista Derecho del*

<sup>6</sup> *Ibidem*. p.179-180.

ainda traz muitas discussões e dúvidas sobre o que é legal e ilegal, sobre os possíveis vícios e também sobre a boa-fé do requerente.

Problematizando ainda mais a discussão, devido à complexidade, que cresce a cada dia, das relações jurídicas, cada vez mais há dificuldades para se esclarecer as coisas e os problemas, o que acaba por nos condicionar a ter como certo a aparência da realidade que nos apresenta<sup>7</sup>. Assim, também ocorre no Direito e este entende que, devido à necessidade de dar segurança jurídica às operações, no intuito de promover a ordem social, bem como proteger os interessados legítimos daqueles que corretamente procedem, prevalece a aparência do direito<sup>8</sup>.

Para Malheiros, a aparência de direito ocorre quando um fenômeno de manifestação faz parecer como real aquilo que não é, ocorrendo, assim o predomínio da segurança jurídica em detrimento da certeza, assim, terceiros de boa-fé, por meio da aparência, podem exteriorizar um parecer, ignorando a realidade que se encontra oculta<sup>9</sup>.

A aparência é justificada para atender ao princípio da proteção a terceiros de boa-fé, bem como, também é a necessidade de garantir segurança nas relações jurídicas que precisam justificar a aparência. Existem três razões primordiais, que, pode-se dizer, fundamentam a aparência: a primeira é a justificativa de se promover uma situação que não traga surpresas negativas à boa-fé quando há transações de cunho jurídico; a segunda tem a ver com a não obrigação de terceiros para uma verificação preventiva do que é apresentado pela aparência; e, por fim, serve para agilizar e desonerar a atividade jurídica<sup>10</sup>.

Com certeza, existem argumentos contrários em relação à admissão da teoria da aparência e não poderia ser diferente, pois toda ciência apresenta contrapesos em seu amadurecimento. Um dos argumentos é que essa teoria vai contra a liberdade da manifestação do consentimento, o que força o titular do direito a respeitar um ato realizado, mesmo que essa não seja a sua vontade e acarrete prejuízos<sup>11</sup>.

Existem vários motivos para a elaboração dessa pesquisa e uma delas se dá pela constante necessidade de se discutir sobre os aspectos das leis e de sua aplicabilidade.

---

<sup>7</sup> Villas Boas, Darnley. (1993). *Teoria da aparência no direito brasileiro*. Rio de Janeiro, BVZ, p. 87.

<sup>8</sup> Espínola, Eduardo. (2002) *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Atual. por RicardoRodrigues Gama. Campinas; Bookseller, p. 56.

Pois como expõe Valverde et al. não há mudanças senão pelas constatações e debates, e no Direito isso não é diferente<sup>12</sup>.

A Teoria da aparência e sua aplicabilidade não é um assunto que é muito trazido à tona nas práticas do Direito, no entanto, deveria ser mais discutido, pois é um assunto bastante polêmico e que ainda gera muita confusão e controvérsias e que, apesar disso, há pouco material produzido sobre o tema.

Outro ponto, muito bem exposto por Pereira é que “a Lei nº. 6.015/73 exige que determinados atos e fatos jurídicos sejam conhecidos pela coletividade e impõe a obrigatoriedade do registro por razões de segurança e publicidade”<sup>13</sup>. Pois segundo o autor a publicidade é algo indispensável na garantia da segurança jurídica aos negócios jurídicos patrimoniais. Entretanto, levanta o questionamento sobre o problema de garantir o direito do proprietário ao mesmo tempo em que o direito do terceiro de boa-fé também deve ser preservado<sup>14</sup>.

Desta forma, ainda citando Pereira, entende-se que, pelo menos no Brasil, “questões como a invalidade do registro imobiliário e a aquisição a *non domino* ainda não foram enfrentadas com a profundidade necessária pela doutrina”<sup>15</sup>, pois ainda gera

[...] constantes tensões entre o livre exercício dos poderes inerentes ao domínio e a carga obrigacional deles decorrentes têm como aspecto mais sensível a harmonização dos interesses dos titulares de direitos sujeitos a registro com os de terceiros, o que demonstra a necessidade de compatibilizar o exercício do direito de propriedade com a realização desua função social<sup>16</sup>.

Assim, nesse estudo, se faz mister desenvolver uma pesquisa que traga essa problemática, bem como é de suma importância pesquisar como Portugal lida com essas questões, podendo ser de grande valia para o Direito brasileiro e vice e versa.

Assim o objetivo principal desse estudo é verificar como ocorre o princípio da aplicabilidade da aparência na usucapião, tanto no Brasil como e Portugal. Dessa forma almeja-se: discorrer sobre a teoria da aparência, seu surgimento, conceitos e efeito nos trâmites jurídicos, no Brasil e em Portugal; discutir sobre a hipótese do proprietário aparente de bens imóveis; e verificar quais são os requisitos para a aplicação do princípio da aparência na usucapião, no Brasil e em Portugal.

---

<sup>12</sup> Valverde, Antônio José Romera *et al.* (2017). *Filosofia política e direito*. Tomo Teoria Geral e Filosofiado Direito, Edição 1, p. 59 Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/136/edicao-1/filosofia-politica-e-direito..> <sup>13</sup> Pereira, Marcelo Cláudio Bernardes. (2014). *Direito do proprietário do imóvel*

Em se tratando da metodologia, este é um estudo qualitativo, investigativo, descritivo e observacional, e principalmente bibliográfico, que abrange leis e jurisprudência e todo o material já publicado, podendo ser livros, artigos científicos, revistas científicas, material acadêmico como dissertações de mestrado, teses de doutorado que culminou em uma análise perspicaz e atenta quanto às peculiaridades do tema ora enfrentado.

Ainda pode-se considerar que o estudo é comparativo, pois analisa-se peculiaridades do Direito brasileiro e português sobre o assunto escolhido, verificando-se as diferenças e as similaridades de ambas as legislações.

O presente estudo trouxe uma introdução sobre ao assunto a ser discutido, bem como sua justificativa e objetivos. O referencial teórico foi dividido em três capítulos, para maior organização, seguindo uma sequência discursiva lógica, em que foi disposto da seguinte maneira:

No primeiro capítulo foi realizada uma discussão sobre as noções fundamentais para o conceito de propriedade, a seguir, discute-se o nascimento do direito no registro de propriedade e a realidade social.

No segundo capítulo foi realizado um estudo entre o Brasil e Portugal para melhor entender como a teoria da aparência é abordada nos dois países. Neste capítulo foi discutida não somente o surgimento da teoria da aparência, mas sim a responsabilidade civil e o princípio da boa-fé na integração dos contratos.

Já, no terceiro capítulo, o estudo trouxe uma explanação sobre a hipótese do proprietário aparente de bens imóveis, nos dois países em questão, dando enfoque na aquisição da propriedade pela usucapião, bem como sobre o sistema de registro brasileiro e português, bem como adentrou-se na doutrina da nulidade e doutrina da publicidade sanante. Por fim, discutiu-se assuntos relevantes encontrados na pesquisa, fazendo-se uma breve análise dos resultados. No último tópico serão feitas as considerações finais, destacando os principais pontos do estudo.

## **2 OS ASPECTOS DA TEORIA DA APARÊNCIA NO DIREITO BRASILEIRO E NO DIREITO PORTUGUÊS**

Nas atividades comerciais, o contratante não pode solicitar a certificação de qualidade do contratado. Os caixas em organizações comerciais, geralmente, não são obrigados a mostrar seus contratos de trabalho, os caixas em escritórios públicos não são obrigados a nomear funcionários que compareçam e assinem documentos.

Vivemos em muitas situações comuns todos os dias, o que nos obriga a mostrar confiança e crença franca em frente a eles. Não temos dúvidas de que o vendedor tenha direito de definir o preço e o dever de entregar a mercadoria. Estamos acostumados a efetuar pagamentos a representantes de credores, advogados e agentes sem nos preocupar em conferir ou solicitar autorização para recebimento.

Em suma, a vida nos coloca diante de eventos cotidianos e precisamos determinar nossas crenças sobre as crenças representadas pelos outros. Se pedirmos a cada passo para provar a qualidade das pessoas com quem nos associamos, isso causaria um verdadeiro caos.

Esse capítulo versa sobre os aspectos da Teoria da Aparência no Direito brasileiro e português.

### **2.1 Antecedentes da teoria da aparência jurídica**

O fenômeno da aparência, desde os primórdios do direito romano, tem sido confundido com várias figuras jurídicas com as quais está entrelaçado, mimetiza e na maioria das vezes se confunde, como no caso de representação, alienação de bens por sucessão por morte, atos em fraude de credor, simulação, dentre outros, dando origem a números bem conhecidos como "aparente", ou seja, o possuidor, o herdeiro, o representante, o credor aparente, entre muitas outras hipóteses<sup>55</sup>.

A natureza jurídica do fenômeno da aparição no campo jurídico é a de ser uma hipótese de exceção a princípios jurídicos, como o que prevê que "ninguém pode dar o que não tem", visto que a sua eficácia só procede na presença de determinados dados sociais, como, entre outros, a boa-fé de quem o percebe e, em alguns casos, o ônus do ato jurídico, bem como o fato de existir norma que contenha esses dados, diferentemente do que se propõe impropriamente no campo judicial, por meio de do que

---

<sup>55</sup> Aguiar Júnior, R. R. (2012). Proteção da boa-fé subjetiva. Revista da AJURIS, v. 39.

é conhecido como a aparência da boa lei, que pressupõe a julgamento subjetivo do juiz, ao dar conhecimento para o pedido de suspensão do ato alegado pelo reclamante<sup>56</sup>.

Desta forma, a influência da figura "aparência de boa lei" no campo da justiça federal, em especial, pela suspensão do ato reclamado em matéria administrativa, deu origem ao termo.

Para o significado coloquial da palavra "aparência", compreende-se que tal termo tem, entre outros significados, o de "aparência externa ou aparência de alguém ou alguma coisa". E com o antigo significado gramatical da palavra, a aparência foi erroneamente considerada uma característica intrínseca de pessoas e coisas, como a consumibilidade das coisas, que, por sua própria natureza, são consumíveis, gradualmente consumíveis ou não consumíveis, quando na realidade a aparência não é conatural a pessoas ou coisas<sup>57</sup>.

A aparência não é, como diz o dicionário, uma característica que vem da natureza das pessoas ou coisas em si consideradas, porque nesse caso a aparência seria percebida da mesma forma por cada um dos membros da comunidade; por outro lado, se a aparência é considerada um fenômeno que consiste em como uma pessoa ou coisa é percebida, pelos outros membros de uma comunidade ou por uma pessoa específica, pode ser tão diferente quanto as pessoas percebem determinada situação; dentro outros casos, a aparência percebida será a mesma para todos que a observarem<sup>58</sup>.

Já em seu sentido amplo, considera-se que a aparência influencia nas ações do ser humano, desde sua forma de se comunicar, como em cada uma de suas atividades sociais, são da classe que são, como são a religião, a moral, os usos e costumes homens e convenções sociais, entre elas, a moda; mas também, se aplica na psicologia e, também, no campo jurídico, porque a aparência tem seu efeito apenas na sociedade<sup>59</sup>.

É assim que os membros de uma comunidade podem apreciar outros membros dela, por exemplo, uma aparição religiosa que realmente não tem, e isso porque os membros de sua comunidade observam que esta frequenta regularmente os serviços religiosos, quando na realidade ela faz para se esconder e assim ser aceito naquele grupo social.

Mas é no direito uma das manifestações mais importantes da gregriedade humana, em que o fenômeno da aparência tem um impacto concreto e real, e quando se relaciona com outras figuras jurídicas com as quais foi confundido, são dadas

---

<sup>56</sup> Aguiar Júnior, R. R. (2012). Proteção da boa-fé subjetiva. Revista da AJURIS, v. 39, n. 126, p. 187-234.

<sup>57</sup> Mota, M.J. (2018). *A teoria da aparência jurídica*. Disponível



consequências legais, acreditando que é devido a uma determinada figura jurídica, quando o que se protege é a aparência, por exemplo, de ser possuidor, de ser credor, quando tal percepção pode ou não coincidir com uma realidade jurídica, quanto à existência do direito, de modo que, em vários dos casos, provará apenas ser possuidor ou credor aparente<sup>60</sup>.

Com base no exposto, em um primeiro momento, define-se a aparência ou aparência jurídica do direito como o que a comunidade percebe como qualidades ou qualidades fundadas em lei, ou derivadas de norma jurídica, em relação a certa pessoa ou coisa. No entanto, agora, com algumas mudanças de estilo e, de acordo com Fernanda Sabrinni Pereira<sup>61</sup>, tem-se os seguintes conceitos de aparência no Direito:

1. O fato jurídico em sentido estrito, devido à conduta do ser humano reconhecida pelo legislador por meio de norma de aplicação geral e de caráter hipotético, consistindo na percepção de que os membros de uma comunidade ou de uma determinada pessoa, ou do próprio Estado, tem em relação a uma determinada coisa ou em relação a outro membro, de algo que possui, atribuindo à coisa ou à pessoa, qualidades ou qualidades fundadas no direito, quando de fato essa coisa ou pessoa pode ou não tê-los, mas o que os faz agir em consequência do que é percebido.

2. O fato jurídico reconhecido pelo legislador, que consiste na percepção de que os membros de uma comunidade ou de uma determinada pessoa, ou, o próprio Estado, têm em relação à situação em que uma coisa se encontra em relação ao meio em que se encontra, ou, à situação em que haja outro membro da mesma ou coisa que este possua, atribuir à coisa ou à pessoa qualidades ou qualidades que podem ou não ter na realidade de acordo com uma norma legal, e que faz agir em consequência do que é percebido<sup>62</sup>.

Portanto, se a aparência jurídica ou aparência da lei é o modo como membros de uma comunidade ou uma pessoa em particular, percebem o outro membro da mesma, ou a coisa determinada, atribuindo-lhe uma ou outras qualidades jurídicas ou qualidades que pode ou não ter na realidade. Acontece, então, que o que se percebe pode ou não coincidir com determinada realidade jurídica, porém, em ambos os casos, quem percebe agirá como resultado do que é percebido.

---

60 Pereira, Fernanda Sabrinni. (2010). Teoria da aparência e confiança na pós-

## 2.2 Aparência correspondente com a realidade

Como regra geral, o que os membros de uma comunidade ou determinada pessoa percebem em outro membro da mesma, coincide com a realidade, isto é, se os membros de um grupo social percebem que outra pessoa do mesmo detém ou exerce certo direito que lhe cabe em um bem tangível ou intangível, seja porque o usa ou o desfruta diante de todos, ou, exerce atividades típicas de um proprietário, ou porque está em determinado exercício de um estatuto jurídico, geralmente, é pensado por membros de uma comunidade, que quem assim se mostra é o real e verdadeiro dono do bem ou coisa, ou é o dono do direito<sup>63</sup>.

Como regra geral, acaba por coincidir com a realidade jurídica apenas excepcionalmente, o que se percebe não coincide com a existência de certo direito, pois, se ocorrer a hipótese oposta, ou seja, que tudo percebido acabasse por ser uma situação jurídica aparente, viver-se-ia num mundo irreal.

Logo, tem-se a aparência resultante não correspondente com a aparente realidade. Esses são os casos excepcionais na percepção de que os membros de uma coletividade tem em relação a uma determinada situação jurídica, e que faz o sujeito agir de acordo, a partir de uma situação que acabou sendo aparentes, por não coincidirem com uma realidade jurídica, aquelas que protegeram o legislador do direito romano, através de figuras como usucapião ou das injunções para reter e recuperar a posse perdida e, mais tarde, no direito germânico, através da figura do *gewere*, figura equivalente à posse romana<sup>64</sup>.

Portanto, é importante ter em mente o primeiro significado gramatical da palavra "aparente", conforme exposto para que o fenômeno do aparecimento no campo do direito possa ter sua mais ampla eficácia, no que diz respeito aos casos de exceção, e isso por proteger quem passou a ser, não o possuidor, o credor, o herdeiro ou o representante aparente, mas a favor de todas aquelas pessoas que, sendo parte ou terceiros a um ato jurídico, ou terceiros para efeito do Registro Público, basearam-se no que percebiam com aparência de direito, quando na realidade não existia tal direito, ou seja, que parecia ser, mas não era, mas isso finalmente os fez agir em função do que perceberam<sup>65</sup>.

No entanto, os dados sociais que a norma jurídica deve reunir para ser atribuída pelo ordenamento jurídico em face da eficácia do instituto da aparência, são: i) que exista uma norma que contenha os elementos necessários para proteger um caso de

---

<sup>63</sup> Chrestani, Louise. (2018). Por um novo olhar acerca da teoria da aparência: a incidência do princípio da boa-fé objetiva. Disponível em: <https://www.pucrs.br/direito/wp->

aparência, ou seja, que a norma se refira à posse, ou a atos de natureza onerosa em que, quem parte ou terceiro a um ato jurídico ou terceiro para fins de Registro Público, tenha apreciado uma aparência de lei que se revelou aparente, mas que a fez agir de acordo com a aparência jurídica que apreciou, e o essencial, que essa apreciação tenha sido de boa-fé, ou então, que tenha percebido por produto da ignorância de uma situação, e que ao conhecer não teria agido como agiu<sup>66</sup>.

Para a noção legal de posse, de acordo com Guerreiro<sup>67</sup>, entende-se:

[...]a posse, enquanto instituto jurídico, é alvo de algumas ambiguidades, na doutrina e jurisprudência, e isso verifica-se, desde logo, na sua conceptualização. O artigo 1251º do Cciv, inserido no Livro III do Direito Das Coisas, estabelece, no seu título I, uma noção legal de posse, definindo-a como “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

Apesar do desconhecimento da figura da aparência no campo do direito, tem-se influência deste instituto em todos os campos do direito civil, em menor ou maior grau, e seus antecedentes remontam ao direito romano, no qual também foi ignorado pelos legisladores da época, mas estabeleceu sua importância principalmente pela posse e usucapião como forma de adquirir, ao longo do tempo e atendendo a determinados requisitos, a titularidade legítima dos bens móveis ou imóveis de que foi titular, figuras com as quais infelizmente se confundem.

A proteção da aparência também era protegida no direito germânico através da figura do *gewere*, que era semelhante à possessão romana, mas muito mais ampla e flexível. Embora, no decorrer da época da recepção do direito romano pelo Ocidente, deu-se a ligação entre estas duas figuras jurídicas, misturando-se e tornando-se uma única com o nome de posse, como está regulamentado hoje no Código Civil Alemão.

Assim, como a influência do *gewere* sobre a figura romana da posse, tornou esta última mais flexível e ampliada, que a princípio se limitava apenas às coisas, embora mais tarde, em período tardio do direito romano, a posse passou a estender-se a certos direitos. Quanto à dimensão jurídica do *gewere*, originalmente era o ato pela qual uma propriedade foi legalmente entregue, e através deste ato de entrega, o *gewere* abandonou o cedente e investiu o comprador. Posteriormente, esta situação ocorreu também com relação aos ativos mobiliários<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup> Santos, Sírío Ezaaquiél Isi dos. (2014). A importância da Teoria da Aparência. *Mostra de Pesquisa de Direito Civil Constitucionalizado*.

Vê-se que o fenômeno da aparência jurídica está relacionado a todas as matérias de direito civil, desde o assunto da ata expedida pelo Registro Civil, até a matéria do Registro Público de Imóveis, passando pela matéria de pessoas, bens, direito sucessório mortis causa, obrigações e contratos.

É assim que a aparência do direito não se limita apenas à posse de bens corpóreos, móveis ou imóveis, vai mais longe ao proteger a posse de direitos que não incidem sobre coisa material ou tangível, mas um direito imaterial como os direitos derivados do Estado das pessoas ou da filiação, ou ainda, no caso de direito de crédito, ou no caso de posse de título de crédito, ou, no caso de condutas praticadas em fraude de credor, ou no caso de do possuidor, herdeiro, credor e representante aparente, onde a eficácia de comparência se dá em favor de terceiros prejudicados pelo atos que celebraram sem ter o direito de fazê-lo, ou no caso de conduta simulada, ou na hipótese de pagamento do indevido<sup>69</sup>.

### **2.3 Teoria da aparência: surgimento, conceito e aplicabilidade**

Como vimos neste trabalho, a teoria da aparência é inegável em sua criação. Não há dúvida de que no direito romano e no direito medieval, a situação formal "emergiu" como uma realidade jurídica. Vimos que a formalização é a primeira manifestação concreta do conceito de aparência.

Mas, neste caso, a manifestação (situação formalizada) é uma expressão pura e simples da verdade e da situação real, e a formalização é apenas o resultado da atenção à certeza das relações jurídicas.

Até o século passado, em resposta à excessiva “formalização” de certas situações, embora formalizada, não se conformava com a realidade jurídica e, portanto, não atendia mais à necessidade da certeza, surgindo, assim, a teoria da aparência do direito.

Nas palavras de Vicente Ráo, em se tratando de Direito antigo, diz que “das fontes romanas, comumente se destacam os textos do D.I. 14, 3, *De officio praetorum*, o dos Institutos II, 10, 7 e o do D. 14, 6, 3, entre outros”<sup>70</sup>.

O *De officio praetorum* envolve a famosa e muito citada Lex Barbarius, que fala sobre os escravos, em específico sobre um escravo que finge ser livre, e depois descobre

---

seu verdadeiro status, embora seja mantido pelo que fez.

<sup>69</sup> Rosa, L. M. Z. D. (1997). *A teoria da aparência e o proprietário aparente debens imóveis*. Disponível em: [https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/201597/Adauto\\_Jose\\_Silva\\_Fillh](https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/201597/Adauto_Jose_Silva_Fillh)

Por fim, o terceiro texto fala sobre a “capacidade aparente”, ou seja, do comportamento de quem erroneamente se creditou como *pater familias*, e não por inocência ou engano.

A partir da segunda metade do século passado, sob a reiterada interferência dos ordenamentos jurídicos de diversos países na legislação, as regras cada vez mais tradicionais e as exceções às súmulas começaram a ampliar o âmbito de aplicação dessas regras. A doutrina passou a coletar novos temas proporcionados pela legislação e pela experiência, procurando sistematizá-los<sup>72</sup>.

Nesta direção inovadora, a Alemanha está na vanguarda. Além da estrutura especial das instituições jurídicas alemãs, a tendência mais proeminente são os intérpretes generalistas, especialmente os autores do Código Civil Alemão (Bürgerliches Gesetzbuch, ou abreviadamente BGB).

No próximo ponto, teceremos algumas considerações acerca da natureza jurídica da responsabilidade civil frente aos deveres contratuais em prol de expor a relevância do princípio da boa-fé e, em seguida, desdobramos os requisitos da teoria da aparência de direito e, para tanto, aproveitaremos, as lições de vários autores, brasileiros e portugueses acerca da matéria.

#### **2.4 Responsabilidade civil e o princípio da boa-fé na integração dos contratos**

O princípio geral da boa-fé tem sido considerado uma regra de comportamento baseado na necessidade de correção, lealdade, honestidade e coerência no comportamento. Este princípio atende uma função importante na integração dos contratos, uma vez que as partes são obrigadas a cumprir certos deveres de conduta durante as diferentes esferas do negócio, para dar-lhe a devida eficácia de acordo com o objetivo pretendido<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> *Ibidem* p. 240.

<sup>72</sup> Falzea, Angelo. (1985). *Apparenza*. 3. ed. Accresciuta Edition, p. 683.

<sup>73</sup> Tomasevicius Filho, E.; Mattia, F. M. De (2007). Informação assimétrica, custos detransação, princípio da boa-fé. Universidade de São Paulo.

Segundo o princípio da boa-fé, este deve ser buscado através desses deveres (que devem ser observados pelo devedor e pelo credor) não só evitar um prejuízo na outra parte contratante, mas também permitir a satisfação do interesse do contrato da melhor forma possível. Se encontram, então, além dos deveres de provisão, outros deveres relacionados aos principais benefícios que tenham sido acordados pelas partes e que se integram em virtude do princípio geral da boa-fé ao contrato, mesmo na ausência de estipulação expressa a esse respeito. Estes deveres são conhecidos como deveres colaterais de conduta, dentro dos quais encontramos deveres de proteção que buscam defender, no propósito negativo, as partes de possíveis danos em sua pessoa ou propriedade, e deveres complementares da prestação, ou de propósito positivo que possibilitam o cumprimento do mesmo<sup>74</sup>.

A jurisprudência tanto brasileira, quanto portuguesa ao se referir aos deveres colaterais de conduta, concentrou-se principalmente nos deveres complemento da disposição, como o dever de informação, lealdade, colaboração, reserva, entre outros.

O tema dos deveres colaterais de conduta é muito extenso dada a sua variedade, por isso neste tópico, vamos limitar a desdobrar somente a natureza jurídica da responsabilidade civil derivada de seu descumprimento. Assim, independentemente das discussões por conveniência ou não de responsabilidade exclusiva civil, dadas as diferenças entre a responsabilidade contratual e extracontratual, é necessário compreender sua aplicação em caso de descumprimento de contrato, mesmo sem ter sido expressamente acordado. Haja vista que as partes devem se comportar de acordo com o instituto da boa-fé em todas as fases contratuais, incluindo a negociação do acordo<sup>75</sup>.

A fase pré-contratual inclui o processo dos futuros contratantes, antes da celebração do contrato, à aceitação da oferta. O início da fase pré-contratual pode ser apresentado por ocasião de uma oferta pública ou privada, ou mesmo, antes da oferta, com aproximações simples entre as partes para determinar suas necessidades e possibilidades de finalizar o negócio.

O direito como sistema regulador do comportamento humano sempre direcionará os atos e fatos que regem a convivência dentro de uma entidade social. Essa disposição é feita por meio da legislação e, principalmente, das chamadas prescrições ou cláusulas gerais. As referidas normas legislativas, indeterminadas em seus primórdios, não eram consideradas harmônicas no regime do *ius strictum*. No entanto, com o tempo, foram aceitas com a evolução do direito romano, incentivadas em grande parte pelas figuras da

---

*exceptio doli generalis, bona fides, os boni mores e nas referências ao ius publicum.*

Tendência que se acentuou no direito consuetudinário, pela necessidade de adequar os textos romanos à nova concepção de vida, ensinada nos livros de teologia moral e pelos canonistas<sup>76</sup>.

Mais tarde, essa classe de normas seria vista com suspeita ou inimizade pela direção humanista, pela escola da exegese, por alguns outros especialistas e até mesmo por aqueles mercantilistas partidários da onipotência da autonomia da vontade, discutindo ou não seu conteúdo; mas o que não se pode esconder é que hoje o instituto da boa-fé se apresenta atualmente como um conceito válido que rege sobretudo o direito das obrigações<sup>77</sup>.

De tal forma que estas prescrições gerais serão sempre aplicadas, não só ao acordo contratual, mas também serão chamadas a reger todo o processo de formação, aperfeiçoamento e execução contratual. A boa-fé como regra geral, portanto, é uma regra integradora e criativa dentro do ordenamento jurídico, que reconhece sua natureza heterônoma tanto do contrato quanto de todo o ordenamento jurídico. De tal forma que se pode afirmar que os acordos alcançados pelos sujeitos contratuais são regras, embora autônomas, são incompletas. Dentro dessa tendência, então, surge o princípio da boa-fé, como horizonte norteador das operações jurídicas na medida em que a própria natureza da lei a auxilia, complementa e corrige<sup>78</sup>.

Esta concepção geral do princípio da boa-fé, presente em todo o ordenamento jurídico, estende-se igualmente ao conteúdo ético de cada ato que deve ser examinado à luz das circunstâncias particulares; como qualquer figura jurídica, a boa-fé não é um fim em si mesma, mas um meio para canalizar a proteção de determinados valores e interesses sociais.

A boa-fé, como princípio geral de direito, não pode ser alheia à própria conformação dos usos e do mandato legislativo; deve-se supor, portanto, que faz parte de ambos ou, pelo menos, os inspira teoricamente. Mas, ao mesmo tempo, sua virtualidade como princípio geral de direito implica, por definição, que sua expressão não pode ser reduzida ao que está estabelecido na lei ou nas regras usuais.

Em considerações gerais, a boa-fé é levada em conta pelo ordenamento jurídico com uma pluralidade de nuances e consequências. Sem pretender fazer uma lista exaustiva deles e baseando-nos exclusivamente no conceito como regra comportamental, e seguindo Tomasevicius Filho e Mattia<sup>79</sup>, podemos destacar o seguinte:

---

<sup>76</sup> Tomasevicius Filho, E.; Mattia, F. M. De (2007). *Informação assimétrica, custos de transação, princípio da boa-fé*. Universidade de São Paulo.

## 2.5 Teoria da Aparência no direito administrativo

O jogo da "aparência" resulta do fenômeno de validação de um ato suscetível de ser invalidado por meio de assimilação, com um ato jurídico regular. Esta validação é possível devido ao efeito de um primeiro mecanismo de inibição de regras que preveem a nulidade do ato nulo (princípio da legalidade, regras sobre jurisdição, vícios processuais, dentre outros) e um segundo mecanismo cuja finalidade é substituir um ato válido aquele ato jurídico invalidado. Assim, a aparência restaura ou dá "vida" a uma realidade jurídica desprovida de seus elementos de validade; o ato jurídico inválido é transmutado e sofre uma alteração<sup>94</sup>.

A implementação da aparência causa uma alteração da percepção do ato, com o intuito de obter resultado de lei. Nesta seara, tem-se uma ficção jurídica em que o juiz administrativo deve sancionar, por meio de um mecanismo de responsabilização, as atitudes e iniciativas da administração gerando uma aparência, que é enganosa ou fraudulenta, tendo em vista a legalidade de um comportamento ou promessa, ou a natureza prudente da informação disposição administrativa fornecida pela autoridade<sup>95</sup>. Aparência, tal como acontece no direito administrativo, revela-se um conceito coerente, frequentemente utilizado, mas desconhecido, e em muitos aspectos desempenha um papel fundamental na ordem legal. Embora a noção de aparência esteja passando por profundas mudanças, podemos ver uma aversão à doutrina no estudo dessa noção. Numa primeira abordagem, destaca-se a grande relevância da "teoria das aparências". que a jurisprudência do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos se desenvolveu e que marcou profundamente as instituições jurídicas dos países europeus<sup>96</sup>.

Nos sistemas jurídicos brasileiro e português encontramos fontes legais de aplicação do instituto da aparência para o direito administrativo. Nesse sentido, a teoria das aparências aplicada ao direito administrativo destina-se a dar segurança as relações jurídicas entre o administrado e a administração pública; este princípio teve seu desenvolvimento e aplicação nos países pertencentes ao sistema europeu de proteção dos direitos humanos, que foram forçados a se adaptar seus ordenamentos jurídicos com base na aplicação da teoria da aparência, especialmente em suas jurisdições administrativas, como foi o que aconteceu na França, tendo como consequência a reparação dos danos decorrentes desses atos "aparentes"<sup>97</sup>.

---

<sup>94</sup> Gualazzi, E. L. B. (1977). Ato administrativo inexistente. *Revista de Direito Administrativo*, v. 129, p. 350-355.

<sup>95</sup> Lazzarin, Eduarda Schmidt. (2019). Teoria da aparência e responsabilidade do administrador perante a sociedade e terceiros. Universidade Do Sul De Santa Catarina



Diante desse cenário, e no contexto brasileiro e português, o princípio ainda é pouco desenvolvido nos ordenamentos jurídicos supracitados e sua análise é necessária para o reforço da nossa incipiente democracia e a segurança jurídica de todos.

A teoria das aparências gera um problema de definição, uma vez que existe paralelamente ao desenvolvimento do conceito dentro do contexto do texto de direitos humanos. A aplicação da teoria em um ou outro ramo pode gerar um problema de aproximação, que levaria a um mal-entendido. Por isso, analisaremos, neste tópico, o seu desenvolvimento no âmbito do direito administrativo e depois desdobra-se para o quadro geral dos direitos humanos.

A aparência do ato administrativo se traduz nos elementos e requisitos dela emanados, que apresentam uma particular visibilidade de que há consequências jurídicas e a visibilidade, bem como a terceirização do ato administrativo podem residir principalmente em uma dimensão material do ato<sup>98</sup>.

A visibilidade refere-se, sobretudo, à obrigação de prosseguir com medidas de publicidade a que os atos administrativos são sujeitos a sua entrada em vigor, ou seja, devem cumprir os conjuntos de fatos destinados a dar o conhecimento do administrador o novo texto, e que se aplica a todos os atos executivos da administração<sup>99</sup>.

A visibilidade do ato, tendo em conta a sua dimensão material, pode residir também na sua execução, que se refere à maneira pela qual o ato em si refletirá o respeito certas prescrições e incluirá os sinais externos desse respeito de legalidade, assim como as formalidades, que também deve levar em consideração a obrigação de mencionar, em determinados atos, as formas e os prazos para interposição de recurso. Esta é uma regra de forma que pretende terceirizar as regras de procedimento aplicável ao ato. Por sua vez, a terceirização pode ter como objeto a vontade do autor do ato administrativo. Nesse sentido, vincula-se a adesão à realidade jurídica do ato administrativo, ou seja, isto é, a exteriorização da vontade de seu autor: a vontade, uma vez emitida, adquire seu próprio valor objetivo e tende a produzir consequências sociais por si mesma<sup>100</sup>.

Assim, parece não haver dificuldade em determinar o aparecimento dos atos acima descritos, que podem revestir a forma de regulamentos, decisões individuais e até decisões de tipo clássico de administração pública, indiscutivelmente normativa.

<sup>98</sup> Lazzarin, Eduarda Schmidt. (2019). Teoria da aparência e responsabilidade do administrador perante a sociedade e terceiros. Universidade Do Sul De Santa Catarina

Tanto a aparência quanto a realidade, entendem-se que o juiz toma conhecimento delas e as vincula diretamente como ações passíveis de julgamento contencioso-administrativo.

A questão mais delicada para a teoria da aparência, está nos atos internos da administração pública. nomeadamente diretivas, circulares e medidas internas adotadas pela própria administração. De fato, sendo o juiz, competente em decisões administrativas clássicas (incluindo atos normativos), podemos afirmar que aqueles atos que não são normativos, em princípio, poderiam (pelo menos em sua forma externa) não estar sujeitos a qualquer recurso ou litígio, apesar da aparência com que foi emitido esse ato interno<sup>101</sup>.

Portanto, a aparência tem um papel e uma influência na análise que o juiz faz quando deve decidir sobre a recepção e pedido de anulação de ato administrativo. Com efeito, a aparência é o primeiro elemento que o juiz administrativo percebe para esse fim. Permite determinar a priori se a parte pode ou não conhecer a disputa. Logo, a forma como o juiz olha para a aparência do ato é essencial; o aspecto externo do ato é suscetível a interpretação, pois o juiz avaliará subjetivamente a aparência do ato, dependendo das circunstâncias, de acordo com sua vontade ou relutância em criar efeitos jurídicos. E, desta forma, se concentrará em uma aparência que possa justificar sua posição em sobre a admissibilidade do pedido<sup>102</sup>.

Se o ato for normativo, o juiz não terá maiores problemas em determinar que a medida é suscetível de ser admitida em sua jurisdição. No entanto, o juiz de direito administrativo não busca necessariamente uma aparência normativa. É o suficiente para ele decidir que o ato afeta negativamente o indivíduo. Portanto, tentará, desde a aparência, mostrar que essa suposição se cumpre.

De fato, não há coincidência absoluta entre regulamentos e o ato causador da lesão. Nesse sentido, o ato normativo, na medida em que afete a ordem jurídica, cria um direito e pode causar dano; entretanto, um ato pode causar dano sem ser um ato normativo. Isso dá ao juiz uma margem considerável para detectar, desde o seu surgimento, um ato suscetível de ser submetido à sua jurisdição administrativa, além disso, sob à análise da aparência de um ato, o juiz também olha, na maioria dos casos, a intenção do autor do ato<sup>103</sup>.

---

<sup>101</sup> Lazzarin, Eduarda Schmidt. (2019). Teoria da aparência e responsabilidade do administrador perante a sociedade e terceiros. Universidade Do Sul De Santa Catarina

### 3. CONCLUSÃO

Ao enfatizar as conclusões deste estudo, inicialmente chegou-se a um entendimento importante, ou seja, Portugal e Brasil não possuem um tipo específico de sistema, possuindo características variadas de um e outro.

Mas vejamos: Portugal é um verdadeiro sistema de folio, que segue os princípios da legalidade, processamento sequencial, legalização e relativa presunção, não garantindo a veracidade do conteúdo registrado por terceiros. Essas mesmas características existem no sistema de registro do Brasil. Portanto, ambos possuem proteção mais fraca para o terceiro item, que é a escolha dos legisladores na hora de escolher as características dos sistemas dos dois países em estudo.

Embora o sistema brasileiro seja um sistema constitutivo, a proteção de terceiros é ainda menor que a de Portugal, pois não existem regras como a do art. 291.º de CCP e nenhum dos dois tem um sistema de proteção de terceiros claro e estruturado. Isso mostra que não se pode dizer que o sistema constitutivo tem, necessariamente, forte proteção de terceiros, enquanto o sistema declarativo também leva à fraca proteção de terceiros.

O estudo comparativo entre Brasil e Portugal prova que a proteção a terceiros na Constituição brasileira é fraca. A adoção do sistema constitutivo pelo Brasil apenas torna desnecessária a existência de *facti species* específicas para lidar com transferências duplas, pois o não cadastrado, no sistema constitutivo, não tem o direito de se opor a terceiros, pois os direitos de propriedade só aparecem junto com o registro de inscrição. Com efeito, pelo fato de Portugal ter optado pelo sistema declarativo, é necessário resolver a questão da dupla cessão, estipular claramente a exequibilidade dos direitos de propriedade e explicar a noção de terceiros para efeitos de registro e de terceiros para efeitos civis.

Portanto, a formulação de normas que conduzam aos três princípios acima, ou seja, o princípio do espelhamento, o princípio da cortina e o princípio da garantia, não só trará proteção para terceiros bem-intencionados, mas também e, principalmente, trará maior segurança e confiabilidade para terceiros envolvidos. O tráfico comercial protege os direitos de terceiros e proprietários, pois trará regras claras sobre o assunto. Conforme aponta a Lei 13.097/2015, algumas etapas já foram iniciadas e está previsto o princípio da concentração de informações no cartório, o que deixa mais claro que a existência de ações deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Outra questão discutida neste estudo é a forma como Portugal e Brasil adotam o princípio do registro público de boa-fé. Ambos precisam reduzir as barreiras para alcançar um sistema mais preciso para realmente garantir a fé pública. Por exemplo, na

avaliação dos notários ou, em Portugal, dos conservadores do registro predial, eles devem analisar gradativamente o conteúdo de seus registros para eliminar a duplicidade de registros, mesmo sem registros de negócios jurídicos realizados. Relacionado com estas questões, Portugal tem maiores problemas porque o seu sistema de declaração permite compreender a necessidade de registro de negócios jurídicos relacionados com imóveis, sendo que um grande número de empresas não está registrado.

Vê-se que os títulos falsos continuam a ser a base para a entrada, impedem a manifestação de princípios de boa-fé no registro público em Portugal e no Brasil e indicam a necessidade de modificação das leis e melhorias nos sistemas de registro em ambos os países.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguiar Júnior, R. R. (2012). Proteção da boa-fé subjetiva. *Revista da AJURIS*, v. 39, n. 126, p. 187-234.

Alarcão, Rui de. (1959). *Simulação, anteprojecto para o Novo Código Civil*. BMJ, n. 84.

Alves, T. D. C. B., Ramos, E. R., Pires, T. M. (2022). O STF sob o prisma da sociologia do direito: uma análise da suprema corte como “Agente” E “Paciente” Da Mudança Social. *Opus citatum*, v. 1, n. 1.

Andrade, Manoel. *Teoria Geral da Relação Jurídica*, [sl]: [sn]. vol. II.

Ascensão, Oliveira de José. (2003). *Direito Civil, Teoria Geral, Ações e Fatos Jurídicos*. Vol. II. 2ª ed, Coimbra.

Assis, D. M. S., Abreu, L. D. De. (2016). Incidência do Princípio da Boa-Fé Objetiva na Fase “In Contrahendo”. *Jornal Eletrônico Faculdades Integradas Vianna Júnior*, v. 8, n.1, p. 13-13.

Batalha, Wilson de Souza Campos. (1973). *Comentários à lei de registros públicos: Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973*. 411 ed. Rio de Janeiro: Forense.

Batie, De La, Dejean, Noël. (1965). *Appréciation “in abstracto” et appréciation “in concreto”*, *Droit Civil Français*. Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

Bevilaqua, Clovis. (1934). *Código Civil Comentado*. Vol. IV, [sl]: Francisco Alves.

Caldas, R. C., & Diz, J. B. M. (2015). A responsabilidade do Estado nos contratos administrativos por culpa in contrahendo e post factum finitum. *Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito*, v. 7, n. 3, p. 351-365.

Cameron, R. Y Neal, L. (2010) *Historia Económica Mundial: Desde el Paleolítico hasta el Presente*. Madrid: Alianza. 2010. [consult. 10 maio 2022] Disponível em: [https://www.academia.edu/27082775/Cameron\\_and\\_Neal\\_Historia\\_econ%C3%B3mica\\_mundial\\_Del\\_paleol%C3%ADtico\\_hasta\\_el\\_presente..](https://www.academia.edu/27082775/Cameron_and_Neal_Historia_econ%C3%B3mica_mundial_Del_paleol%C3%ADtico_hasta_el_presente..)

Cardozo, F., Kfourri Neto, M., & Jeane Ferrari, F. (2019). A Função Social Do Direito De Propriedade No Estado Contemporâneo. *Relações Internacionais no Mundo*, 1(25). [consult. 10 maio 2022]. Disponível em: <http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RIMA/article/view/4003>.

Carvalho, Orlando. (1994). *Terceiros para Efeitos do Registro*. Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, LXX. [sl]: [sn].

Chagas, C. O. (2010). Representação da pessoa jurídica e a teoria da aparência. Dissertação de mestrado, Universidade de São Paulo.

Chavinho, M. B. *Uma Releitura Da Teoria Da Aparência: a (não) aplicação principiológica da aparência de direito para a contaminação de vicissitudes em contratos coligados de compra, venda e financiamento de produtos ou serviços no mercado de consumo brasileiro*. Disponível em: [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_ChavinhoMB\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_ChavinhoMB_1.pdf).

Chrestani, Louise. (2018) *Por um novo olhar acerca da teoria da aparência: a incidência do princípio da boa-fé objetiva*. [consult. 10 maio 2022]. Disponível em: [https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/louise\\_chrestani.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/louise_chrestani.pdf).

Correa, Luiz Fabiano. (2001). *A Proteção da Boa-fé nas Aquisições patrimoniais*. São Paulo: Interelex.