UNIVERSIDAD DE SALAMANCA

FACULTAD DE DERECHO

DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO

ÁREA DE DERECHO MERCANTIL

TESIS DOCTORAL

HIPOTECA MULTIDIVISAS Y LA ASIMETRÍA INFORMATIVA

LA ACTUACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN LA PREVENCIÓN DE CONFLICTOS: EN BUSCA DEL EQUILIBRIO CONTRACTUAL

Hipotecas multimoedas e a assimetria informacional. O papel do registro imobiliário na prevenção de conflitos: em busca do equilíbrio contratual.

PRISCILA ALVES PATAH

Salamanca, 2025

UNIVERSIDAD DE SALAMANCA

FACULTAD DE DERECHO

DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO

ÁREA DE DERECHO MERCANTIL

TESIS DOCTORAL

HIPOTECA MULTIDIVISAS Y LA ASIMETRÍA INFORMATIVA

LA ACTUACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN LA PREVENCIÓN DE CONFLICTOS: EN BUSCA DEL EQUILIBRIO CONTRACTUAL

Hipotecas multimoedas e a assimetria informacional. O papel do registro imobiliário na prevenção de conflitos: em busca do equilíbrio contratual.

Tesis Doctoral presentada por:

PRISCILA ALVES PATAH, para optar al Grado de Doctor, bajo la dirección del Prof. Dr. D. Fernando Carbajo Cascón.

Vº. Bº. del Director,

Salamanca, noviembre 2025

Dedicatória

Dedico essa tese a todos meus antepassados. Eles que fizeram o possível e o impossível, preparando as próximas gerações para que tivéssemos mais do que tiveram e construíssemos mais do que puderam, a partir dos ensinamentos passados. Coragem é o que herdamos. Eles que tiveram coragem para sair de seus países e chegar ao Brasil, para construir novos universos, com dificuldades de cultura, idioma, costumes, bens materiais e medo. Com essa mesma coragem, faço o caminho inverso: a partir do Brasil, chegar em outro país, com dificuldade de idioma e cultura, e medo. Mas a coragem que eles tiveram sustenta a minha coragem. Apesar de todas as dificuldades que encontrei ao longo desse percurso, conciliando os estudos com o trabalho, e o próprio viver (por vezes, com obstáculos não visíveis), mesmo demorando mais do que o previsto, tento honrar os ensinamentos que recebi deles, expondo minhas vulnerabilidades, para chegar ao final dessa jornada, com coragem.

Em especial, aos meus avós paternos Ana e Jorge e maternos Julieta e Valtolino, gratidão eterna.

Agradecimentos

Ao meu orientador e tutor Dr. Fernando Carbajo Cáscon, pela acolhida, e por confiar em meu trabalho, sem desistir de mim ao longo de todos esses anos, agradeço profundamente.

À professora Pilar Jiménez Tello, com saudades, pelo carinho e apoio com que me recebeu em Salamanca.

Ao professor Angel Vallero Fernández-Reyes, pela indicação de obras sobre a temática, ensinamentos e explicações oportunas sobre o direito registral espanhol, com firmeza e seriedade.

À Ainhoa Albaina, pela receptividade no CADRI – Curso Anual de Derecho Registral IberoAmericano 2022. Aos professores do curso, por tornarem compreensível o direito registral espanhol. E aos colegas do XXII CADRI, pela parceria, amizade e troca de aprendizado.

Ao professor Lauro Ishikawa, pelos ensinamentos jurídicos e oportunidades de conhecimento do direito estrangeiro, e à FADISP, pelas vivências acadêmicas do direito espanhol, no Brasil e na Universidad de Valladolid.

Ao Alexandre Gomes de Pinho, pelo amor, apoio e compreensão de sempre, e, ainda, pela revisão da presente tese.

RESUMO

Esta tese tem como objetivo analisar a hipoteca multimoeda, suas características e os problemas associados a essa modalidade de financiamento, destacando o aumento de ações judiciais na Espanha, em decorrência da flutuação do valor do euro em relação a outras moedas contratualmente acordadas para pagamento de hipotecas, o que prejudicou muitos mutuários. A pesquisa aborda a origem, conceito, características e formas de extinção da hipoteca, o princípio da boa fé, e consectários deveres de transparência e informação. Comparando a Espanha e o Brasil, examina-se a jurisprudência, especialmente em casos de *leasing* de veículos em dólar e contratos de hipoteca multimoedas, ressaltando a importância do equilíbrio contratual, bem como as cláusulas abusivas e o papel do registrador de imóveis na prevenção de conflitos. Destaca também a importância dos registradores de imóveis na avaliação dos títulos que lhes são apresentadas para evitar o registro de hipotecas com cláusulas abusivas, reconhecendo sua nulidade. A publicidade registral imobiliária proporciona conhecimento e a desejada transparência a devedores e credores, levando a uma melhor estrutura de crédito nos países. A atuação do registrador de imóveis é destacada como uma ferramenta crucial na redução da assimetria de informações e na prevenção de litígios, exercendo uma função preventiva, especialmente à luz das mudanças tecnológicas, como moedas virtuais e contratos inteligentes. A tese também discute os limites da atuação do registrador, propõe melhorias no sistema hipotecário e busca promover uma relação mais justa e equilibrada entre credores e devedores, fortalecendo a segurança jurídica. Consequentemente, o mercado de crédito tende a oferecer melhores taxas de juros e a proporcionar melhor equilíbrio contratual, seja em hipotecas multimoedas ou em outras formas de financiamento com garantias reais.

Palavras-chave: Hipoteca Multimoeda. Crédito. Registro de Imóveis. Informação. Transparência. Equilíbrio Contratual.

RESUMEN

Esta tesis analiza las hipotecas multidivisas, sus características y los problemas asociados a este método de financiación. Destaca el aumento de litigios en España debido a la fluctuación del valor del euro frente a otras divisas pactadas contractualmente para el pago de hipotecas, lo que ha perjudicado a muchos prestatarios. La investigación aborda el origen, el concepto, las características y los métodos de extinción de hipotecas, el principio de buena fe y los consiguientes deberes de transparencia e información. Comparando España y Brasil, se examina la jurisprudencia, en particular en casos de arrendamiento de vehículos en dólares y contratos de hipotecas multidivisas, destacando la importancia del equilibrio contractual, así como las cláusulas abusivas y el papel del registrador de la propiedad en la prevención de litigios. También destaca la importancia de los registradores de la propiedad en la evaluación de los títulos que se les presentan para evitar la inscripción de hipotecas con cláusulas abusivas y el reconocimiento de su nulidad. La publicidad en los registros inmobiliarios proporciona conocimiento y la transparencia deseada a deudores y acreedores, lo que se traduce en una mejor estructura crediticia en ambos países. Se destaca el papel del registrador de la propiedad inmobiliaria como herramienta crucial para reducir la asimetría de información y prevenir litigios, desempeñando un papel preventivo, especialmente ante cambios tecnológicos como las monedas virtuales y los contratos inteligentes. La tesis también analiza los límites de la función del registrador, propone mejoras en el sistema hipotecario y busca promover una relación más justa y equilibrada entre prestamistas y prestatarios, reforzando la seguridad jurídica. En consecuencia, el mercado crediticio tiende a ofrecer mejores tipos de interés y a proporcionar un mayor equilibrio contractual, ya sea en hipotecas multidivisa u otras formas de financiación con garantía real.

Palabras clave: Hipoteca Multidivisa. Crédito. Registro de la Propiedad. Información. Transparencia. Equilibrio Contractual.

ABSTRACT

This thesis analyzes multicurrency mortgages, their characteristics, and the problems associated with this financing method. It highlights the increase in lawsuits in Spain due to the fluctuation of the euro's value against other contractually agreed-upon mortgage repayment currencies, which has harmed many borrowers. The research addresses the origin, concept, characteristics, and methods of extinguishing mortgages, the principle of good faith, and the resulting duties of transparency and information. Comparing Spain and Brazil, the case law is examined, particularly in cases of vehicle leasing in dollars and multicurrency mortgage contracts, highlighting the importance of contractual balance, as well as unfair terms and the role of the land registrar in preventing disputes. It also highlights the importance of land registrars in evaluating the titles presented to them to prevent the registration of mortgages with unfair terms and recognizing their nullity. Publicity in real estate registrations provides knowledge and the desired transparency to debtors and creditors, leading to a better credit structure in both countries. The role of the real estate registrar is highlighted as a crucial tool in reducing information asymmetry and preventing litigation, playing a preventive role, especially in light of technological changes such as virtual currencies and smart contracts. The thesis also discusses the limits of the registrar's role, proposes improvements to the mortgage system, and seeks to promote a fairer and more balanced relationship between lenders and borrowers, strengthening legal certainty. Consequently, the credit market tends to offer better interest rates and provide better contractual balance, whether in multi-currency mortgages or other forms of financing with real collateral.

Keywords: Multi-Currency Mortgage. Credit. Real Estate Registry. Information. Transparency. Contractual Balance.

SIGLAS

AgRg	Agravo Regimental (Brasil)
Art.	Artigo
CC	Código Civil brasileiro, Lei nº 10.406/2002 (Brasil)
CEE	Comunidade Econômica Europeia
CF/88	Constituição Federal de 1988 (Brasil)
CJUE	*The Court of Justice of the European Union*
CNJ	Conselho Nacional de Justiça (Brasil)
COAF	Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Brasil)
CPC	Código de Processo Civil brasileiro, Lei nº 13.105/2015 (Lei nº 5.869/1973, revogada) (Brasil)
CPP	Código de Processo Penal brasileiro (Brasil)
DOC	Documento de Ordem de Crédito (Brasil)
DJ/DJe	Diário da Justiça/Diário da Justiça Eletrônico (Brasil)
FEIN	Ficha de Informação Europeia Normalizada (Espanha)
FIPER	*Ficha de Información Personalizada de Préstamo Hipotecario* (Espanha)
LIBOR	London Interbank Offered Rate
LH	*Ley Hipotecaria Española*
LGDCU	*Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Real Decreto Legislativo 1/2007* (Espanha)
LCI	*Ley de Crédito Inmobiliário (Ley 5/2019, de 15 de marzo)* (Espanha)
LMV	*Ley de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (Ley 6/2023, de 17 de marzo)* (Espanha)
LOSSEC	*Ley de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (Ley 10/2014, de 26 de junio)* (Espanha)
LRP	Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/73 (Brasil)
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (Brasil)
MiFID	Diretiva sobre Mercados de Instrumentos Financeiros (Markets in Financial Instruments Directive)
NFT	*Non-Fungible Token* (Token Não Fungível)
PIX	Pagamento Instantâneo (Brasil)
POS	P*oint of Sale*
RCGC	*Registro de Condiciones Generales de la Contratación* (Lei 7/1998, de 13 de abril) (Espanha)
Rel.	Relator (Brasil)
REsp	Recurso Especial (Brasil)
RE	Recurso Extraordinário (Brasil)
RH	*Reglamento Hipotecario* (Decreto de 14 de febrero de 1947) (Espanha)
STF	Supremo Tribunal Federal (Brasil)
STJ	Superior Tribunal de Justiça (Brasil)
STS	Sentencia del Tribunal Supremo (Espanha)
TAEG	Taxa Anual de Encargos Efetiva Global
TED	Transferência Eletrônica Disponível (Brasil)
TJUE	Tribunal de Justiça da União Europeia
TS	Tribunal Supremo (Espanha)
TRLGDCU	Regulamento Geral das Condições Gerais (Espanha)

ÍNDICE

RESUMO.....2

RESUMEN.....3

ABSTRACT.....4

SIGLAS.....5

INTRODUÇÃO.....10

INTRODUCCIÓN.....15

CAPÍTULO I CONSIDERAÇÕES SOBRE A HIPOTECA NA ATUALIDADE.....20

I.1 NOÇÕES GERAIS DA GARANTIA HIPOTECÁRIA.....20

1 Proteção constitucional do direito de propriedade.....20

2 Compreensão do direito real.....23

3 Hipoteca.....29

***3.1 Origem*.....29**

***3.2 Conceito e natureza jurídica*.....36**

***3.3 Características*.....38**

***3.4 Objeto*.....44**

4 Distinção de outras garantias reais.....49

5 Tipos de hipoteca.....51

***5.1 Hipoteca legal*.....52**

***5.2 Hipoteca judicial*.....59**

***5.3 Hipoteca voluntária*.....61**

5.3.1 Hipoteca cedular.....65

6 Formas de extinção da hipoteca.....68

I.2. OS CONTRATOS E A GARANTIA HIPOTECÁRIA.....74

1 Características do contrato.....74

***1.1 Objeto do contrato*.....76**

***1.2 Partes do contrato*.....77**

***1.3 Capacidade e vontade consciente*.....78**

***1.4 Forma do contrato*.....79**

2 Cláusulas contratuais.....81

***2.1 Cláusulas abusivas*.....84**

2.1.1 Regulamentação das cláusulas abusivas.....90

2.1.2 Controle preventivo realizado por registradores e qualificação registraria.....95

3 Princípios contratuais.....102

***3.1 Boa fé contratual*.....105**

***3.2 Deveres anexos ao contrato de hipoteca*.....112**

3.2.1 Dever de informação.....112

3.2.2 Dever de transparência.....117

CAPÍTULO II HIPOTECA *MULTIDIVISAS*.....122

II.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA HIPOTECA *MULTIDIVISAS*.....122

1 Conceito.....122

2 Cláusula *suelo*.....127

3 O pagamento do contrato relacionado à hipoteca.....133

***3.1 Formas de pagamento*.....136**

3.1.1 Moedas reais e virtuais.....139

3.1.2 Juros.....148

***3.2 Moeda forçada no Brasil, conversão de moeda estrangeira no dia do pagamento*.....150**

4 Debilidade do devedor.....152

5 Inadimplemento e execução da garantia hipotecária.....157

5.1 Direito de preferência**.....157**

5.2 Execução**.....159**

5.2.1 Execução judicial.....160

5.2.2 Execução extrajudicial.....164

II.2 O MERCADO CREDITÍCIO E A GARANTIA HIPOTECÁRIA.....165

1 Função social da garantia hipotecária.....165

2 Liberdade de contratar, autonomia da vontade e a possibilidade de utilização de diferentes moedas.....174

3 Teoria da imprevisão e o equilíbrio contratual.....178

3.1 Rebus sic stantibus e exceptio non adimpleti contractus**.....182**

3.2 Revisão judicial**.....185**

4 Considerações sobre o contrato de consumo na hipoteca *multidivisa*.....192

5 Nulidade da cláusula.....195

6 Análise de sentenças judiciais na Espanha.....201

6.1 Sentenças analisadas por Alicia Agüero Ortiz**.....201**

6.2 Tribunal de Justiça da União Europeia**.....206**

6.3 Tribunal Supremo**.....221**

CAPÍTULO III O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA CORREÇÃO DA ASSIMETRIA INFORMACIONAL E A BUSCA PELO EQUILÍBRIO CONTRATUAL NA HIPOTECA *MULTIDIVISAS*.....225

III.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA ATUAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....225

1 Sistemas de registros.....225

2 Registro de imóveis no Brasil.....233

2.1 Surgimento**.....233**

2.2 Descentralização**.....238**

2.3 Competências**.....241**

2.4 Extrajudicialização**.....247**

***2.5 Regras gerais do ato de registro no Brasil*.....250**

3 Registro de imóveis na Espanha.....256

***3.1 Regras gerais da inscrição na Espanha*.....262**

III.2 FUNÇÃO ECONÔMICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....270

1 A qualificação registrária e o filtro preventivo na hipoteca *multidivisas*.....274

2 A publicidade, as cláusulas abusivas e a hipoteca *multidivisas*.....285

3 A assimetria informacional.....290

4 O registrador de imóveis atuante na prevenção de conflitos e na conciliação.....295

CONCLUSÃO.....308

CONCLUSIÓN.....311

BIBLIOGRAFIA.....315

INTRODUÇÃO

O objetivo da tese é analisar a hipoteca multimoedas e os problemas que essa forma de financiamento gera, usualmente para a compra da casa própria, o que tem dado origem a um grande número de ações judiciais no judiciário espanhol. A hipoteca, como direito real de garantia imobiliária, é uma das formas de garantir o pagamento de financiamentos com instituições de crédito. A hipoteca é constituída com registro no Registro de Imóveis, instituição centenária tanto na Espanha quanto no Brasil.

A hipoteca multimoedas na Espanha foi objeto de questionamentos iniciais em 2007-2008. Consiste na possibilidade de pagamento em moedas diversas, e que gerou interesse como uma opção rentável para instituições de crédito e devedores, para pagamento em valores inferiores ao euro. No entanto, com a mudança de cenário econômico, as dívidas aumentaram, resultando em desequilíbrio em relação à prestação obrigacional original. Dessa forma, surgiram debates sobre a transparência e o dever de informação das instituições bancárias, deveres anexos aos contratos, relacionados ao princípio da boa-fé e que teriam condições de impedir ou, pelo menos, esclarecer sobre a possibilidade de circunstâncias desfavoráveis ocasionarem prejuízos aos seus usuários, considerados consumidores, o que não ocorreu, ensejando diversos casos concretos a serem decididos pelo Poder Judiciário[1].

Em paralelo, a pesquisa buscou situação similar no Brasil. Entretanto, contratos em moedas diferentes do real (moeda corrente no país) não são permitidos, salvo exceções legais. A pesquisa comparativa entre os dois países, resultou na análise da jurisprudência relacionada ao *leasing* de veículos, com pagamento em dólar, cuja alta repentina da moeda estrangeira ocorrida em 1999, culminou na impossibilidade de pagamento pelos devedores. A disposição do Código Civil Brasileiro que estabelece que o contrato deve preservar o equilíbrio econômico-financeiro entre as partes foi utilizada nas decisões dos Tribunais Superiores do país, com o fim de reequilibrar a situação das partes contratantes.

Foi objeto de pesquisa, ainda, a autonomia privada, como princípio a ser observado na contratação. No entanto, reafirma-se que se deve buscar o equilíbrio entre as partes contratantes, em especial quanto às informações. Observou-se que informações adequadas serviriam para mitigar qualquer quebra contratual, como ocorreu nesses dois casos, em países diferentes, Brasil

[1] Busca efetuada no CENDOJ, Centro de Documentación Judicial (Disponível em: https://www.poderjudicial.es/search/Acesso em: 07.11.2025), apontou 507 resultados de decisões relacionados ao critério “multidivisas”, apenas em 2025, no Tribunal Supremo.

e Espanha. No entanto, a assimetria de informações coloca os contratantes em situação de desigualdade. Ademais, embora a legislação possa impor o dever de informação aos credores, o credor não é imparcial e buscará atuar em seu próprio interesse.

Nesse contexto, as decisões judiciais da Espanha, quanto à hipotecas multimoedas, e do Brasil, quanto aos casos de *leasing* com pagamento em dólar, revisaram os contratos, resultando a compreensão de que é aplicável a cláusula *rebus sic stantibus* para manutenção do equilíbrio entre as partes.

Procurar-se-á demonstrar que uma relação imparcial entre contratantes poderia servir para reequilibrar o acesso à informação, a fim de evitar conflitos. Como figura imparcial, que pode auxiliar no reequilíbrio da relação contratual, está o registrador de imóveis, agente que presta serviço público e é dotado de fé pública.

Nesse sentido, a função preventiva desempenhada pelos registradores de imóveis contribui para minimizar potenciais conflitos futuros. Essa tendência tem apresentado resultados positivos e deve ser preservada e incentivada como forma de garantir uma ordem jurídica justa, permitindo maior segurança jurídica aos interessados.

Ainda, o papel dos registradores de imóveis é essencial na equalização da assimetria informacional, a partir das informações publicizadas na matrícula imobiliária e, também, na atuação como filtro jurídico, quando atua na qualificação registrária, em que atua com total equidistância de credores e devedores, analisando cláusulas contratuais partindo do princípio da legalidade e demais princípios registrários.

O estudo se justifica no contexto atual espanhol e brasileiro, com maior possibilidade de atuação preventiva por parte de registradores. Nessa conjuntura, o registrador de imóveis, assim como o notário já o faz, pode contribuir atuando em situações de vulnerabilidade do consumidor, tal qual perante algumas cláusulas da hipoteca, como a multimoedas, o que poderá ensejar revisão ou rediscussão de cláusulas abusivas e questões anteriores ao conflito, prevenindo-se futuras demandas judiciais.

De outro lado, a questão central da presente tese é compreender até que ponto os registradores podem operar, visto que, embora profissionais jurídicos e imparciais, não detém as mesmas atribuições dos juízes de direito. Buscar-se-á fornecer uma resposta ao questionamento se seria possível aos registradores de imóveis reconhecer cláusulas nulas em títulos protocolados, especificamente nos contratos relacionados às hipotecas multimoedas ou analisar, em tais casos, cláusulas abusivas por ausência de transparência.

Assim, o objetivo geral da pesquisa é estudar o instituto jurídico da hipoteca, especialmente na modalidade multimoedas, fazendo-se um recorte metodológico na Espanha e no Brasil.

Os seguintes métodos de trabalho podem ser alinhados: a) coleta de dados na Justiça espanhola; b) revisão de jurisprudência dos Tribunais Superiores brasileiros (STF e STJ) sobre *leasing* com pagamento em dólar; c) estudo doutrinário sobre o tema.

A abordagem da pesquisa será qualitativa, seguindo a análise de juristas que buscaram aprofundar a estudo do tema, ou seja, uma revisão bibliográfica. O objetivo é identificar os principais pontos concernentes à garantia hipotecária, seus fundamentos, utilidade, formas de extinção e os motivos que levam à inadimplência de dívidas; os princípios contratuais atrelados aos contratos hipotecários, especialmente quando uma parte é considerada consumidor; e potenciais conflitos, e como evitá-los, traçando estratégias, além da possibilidade de revisão judicial.

O objetivo específico desta pesquisa é propor melhorias ao sistema de hipotecas multimoedas e evitar conflitos dele decorrentes, ao se identificar uma cláusula abusiva, tida como nula pelos Tribunais e, dessa forma, impedir o ingresso no registro imobiliário de um contrato parcialmente nulo.

Como primeira justificativa para esta pesquisa, destacam-se inúmeros casos práticos de pessoas superendividadas que não conseguem quitar suas dívidas decorrentes do financiamento imobiliário, em geral da casa própria. Observa-se que a possibilidade de renegociação de cláusulas contratuais com credores, mais especificamente com instituições bancárias, pode ser iniciada com a qualificação pelos Registro de Imóveis, que são o elo comum entre devedores e credores, além do contato inicial já existente com notários.

Ademais, no Brasil, a ampla disponibilidade de serviços extrajudiciais justifica, mais uma vez, a realização desta pesquisa. Como ferramenta explicativa, destaca-se a existência de 3.297 Registros de Imóveis.

A pesquisa também se justifica pela constatação de que há dificuldade de relacionamento entre devedores e instituições bancárias, seja por falta de esclarecimento, seja por dificuldades culturais, como a humildade do consumidor em geral, como pessoa comum. A preservação do direito à moradia, que decorre de financiamentos hipotecários, também serve de base para esta pesquisa.

Para tanto, esta tese será organizada em três seções que se complementam e promovem um desenvolvimento lógico e sequencial de suporte analítico.

Primeiramente, serão apresentadas as considerações gerais sobre a hipoteca, desde a origem e o conceito de hipoteca, seus tipos e a distinção de outras garantias, até as formas de extinção. No Capítulo I, também serão apresentadas as características do contrato com garantia hipotecária, investigando o objeto, as partes e respectivas capacidades e a vontade consciente, e a forma do contrato; em seguida, exploraremos as cláusulas contratuais, dentre elas, as abusivas; e como se dá o controle preventivo destas por registradores, a partir da qualificação registrária, sem descuidar do princípio contratual da boa fé, atinente aos contratos em geral, e os deveres de informação e transparência.

Já no Capítulo II, adentraremos ao universo da hipoteca *multidivisa*, com sua contextualização, abrangendo seu conceito, um paralelo com a cláusula *suelo*, além do estudo dedicado ao pagamento. Essencial ao debate proposto pela tese, é necessário perpassar pela debilidade do consumidor e pelo inadimplemento e execução da garantia hipotecária. Seguindo, o mercado creditício é objeto da segunda parte desse mesmo capítulo, onde investigaremos a função social da garantia hipotecária, a liberdade de contratar e a autonomia da vontade no que tange ao pagamento da hipoteca com diferentes moedas. Contrapondo esse item, trabalharemos a teoria da imprevisão e o equilíbrio contratual. A seguir, com as considerações sobre o contrato de consumo na hipoteca multimoedas, a possibilidade de se reputar nulas tais cláusulas e o entendimento jurisprudencial espanhol sobre a questão.

O Capítulo III é dedicado à atuação do Registro de Imóveis em consonância ao tema central das hipotecas multimoedas. Analisar-se-á os sistemas de registro, o registro de imóveis no Brasil e na Espanha. Na segunda parte deste capítulo, averiguaremos a qualificação registrária como filtro preventivo nas hipotecas multimoedas, a publicidade, as cláusulas abusivas e a assimetria informacional, que pode ser corrigida e reequilibrada pelo registrador de imóveis. E, por fim, a atuação do registrador de imóveis no que pertine à prevenção de conflitos e à conciliação.

Por toda essa trajetória de pesquisa acadêmica, verifica-se que esta tese visa olhar para o passado para evitar que problemas semelhantes se repitam. Assim, analisar o passado ajuda a criar o futuro. Se, no passado, houve vários casos na Espanha em que devedores foram prejudicados por oscilações cambiais decorrentes da escolha de moeda estrangeira em hipotecas multimoedas, e no Brasil, os casos de *leasing* de veículos com pagamentos em dólar foram judicializados devido à alta da cotação da moeda que ensejou o desequilíbrio das prestações, é possível que situações semelhantes se repitam no futuro.

Dada à criação das moedas virtuais, estas são e/ou serão formas de pagamento, inclusive para a compra de imóveis. É evidente que as moedas atuais, previstas em lei, apesar

de obrigatórias, não são mais um parâmetro para o mercado. A lei serve para regular a sociedade. Mas, à medida que a sociedade avança, a lei deve refletir situações da vida real, sob pena de se tornar obsoleta.

Como os Estados não têm mais fronteiras, dado o uso rotineiro da tecnologia, e como essas novas tecnologias avançam os negócios jurídicos, a legislação, que precisa ser modernizada, não é suficiente para proteger o segmento mais vulnerável dos contratos, o consumidor "médio". Assim, buscou-se repensar os métodos de proteção ao consumidor, sob pena de ficarem à mercê do segmento mais forte do negócio, em geral, as instituições bancárias, mas também, paralelamente, outras entidades que surgem justamente em resposta aos contratos inteligentes, à tokenização e outras novas formas de contratação de transações imobiliárias.

Nesse sentido, o relevante papel do registrador de imóveis se faz imprescindível, como pessoa imparcial na transação, um agente que atua em prol da justiça no sistema de justiça extrajudicial. Nesse papel, como veremos nesta tese, ele é responsável por registrar os negócios jurídicos envolvendo imóveis. Ele é, portanto, responsável pela análise jurídica das cláusulas abusivas, impedindo sua entrada em registros públicos. Trata-se, desta feita, de uma ação preventiva. Além disso, é possível, por meio de disposições regulamentares e/ou legislativas, que ele atue como "ponte" entre o credor e o devedor, como conciliador, quando surjam discrepâncias no pagamento, como atrasos ou variações econômicas que impliquem um aumento das taxas de juros e de prestações. É o que pretende demonstrar a presente tese.

INTRODUCCIÓN

El objetivo de esta tesis es analizar las hipotecas multidivisas y los problemas que este tipo de financiación genera, generalmente para la compra de viviendas, lo que ha dado lugar a un gran número de demandas judiciales en el sistema judicial español. Las hipotecas, como garantía inmobiliaria, son una forma de garantizar el pago de préstamos con entidades de crédito. Las hipotecas se inscriben en el Registro de la Propiedad, una institución con siglos de antigüedad tanto en España como en Brasil.

Las hipotecas multidivisas en España fueron cuestionadas inicialmente en 2007-2008. Ofrecen la posibilidad de pagos en diferentes divisas, generando intereses como una opción rentable para las entidades de crédito y los prestatarios, permitiendo pagos en cantidades inferiores al euro. Aún, con el cambio en el clima económico, las deudas aumentaron, lo que resultó en un desequilibrio en relación con la obligación original. Por lo tanto, surgieron debates sobre la transparencia y el deber de información de las entidades bancarias. Estas obligaciones son inherentes a los contratos y están relacionadas con el principio de buena fe. Estas obligaciones podrían prevenir, o al menos aclarar, la posibilidad de que circunstancias desfavorables perjudiquen a sus usuarios, considerados consumidores. Esto no ocurrió, dando lugar a diversos casos específicos que deben ser resueltos por el Poder Judicial[2].

Paralelamente, la investigación analisó una situación similar en Brasil. Sin embargo, los contratos denominados en monedas distintas al real brasileño (la moneda de curso legal del país) no están permitidos, salvo excepciones legales. La investigación comparativa entre ambos países dio como resultado un análisis de la jurisprudencia relacionada con el arrendamiento de vehículos, con pago en dólares, donde la repentina apreciación de la moneda extranjera en 1999 provocó la incapacidad de pago de los deudores. La disposición del Código Civil brasileño, que establece que el contrato debe preservar el equilibrio económico y financiero entre las partes, se utilizó en las decisiones de los Tribunales Superiores del país para reequilibrar las partes contratantes.

La autonomía privada también fue objeto de investigación como principio a observar en la contratación. Sin embargo, se reitera que debe buscarse un equilibrio entre las partes contratantes, especialmente en lo que respecta a la información. Se observó que una información adecuada serviría para mitigar cualquier incumplimiento contractual, como ocurrió

[2] Una búsqueda realizada en CENDOJ, Centro de Documentación Judicial (Disponible en: https://www.poderjudicial.es/search/Consultado el: 07.11.2025), mostró 507 resultados de decisiones relacionadas con el criterio "multidivisas", solo en 2025, el Tribunal Supremo.

en estos dos casos, en diferentes países, Brasil y España. No obstante, la asimetría de la información coloca a las partes contratantes en una posición desigual. Además, aunque la legislación pueda imponer un deber de información a los acreedores, estos no son imparciales y procurarán actuar en su propio interés.

En este contexto, las decisiones judiciales en España, en relación con las hipotecas multidivisas, y en Brasil, en relación con los casos de arrendamiento con pago en dólares, revisaron los contratos, lo que llevó a la conclusión de que la cláusula *rebus sic stantibus* aplica para mantener el equilibrio entre las partes.

Intentaremos demostrar que una relación imparcial entre las partes contratantes podría contribuir a reequilibrar el acceso a la información y evitar conflictos. El registrador de la propiedad inmobiliaria, agente que presta un servicio público y goza de la confianza pública, actúa como una figura imparcial que puede contribuir a reequilibrar las relaciones contractuales.

En este sentido, la función preventiva que desempeñan los registradores de la propiedad inmobiliaria ayuda a minimizar posibles conflictos futuros. Esta tendencia ha dado resultados positivos y debe preservarse y fomentarse para garantizar un ordenamiento jurídico justo, proporcionando mayor seguridad jurídica a las partes interesadas. Además, el papel de los registradores de la propiedad inmobiliaria es esencial para equilibrar la asimetría de información, basándose en la información publicada en el registro de la propiedad, y también para actuar como filtro legal en la realización de las calificaciones registrales, donde operan con total equidistancia de acreedores y deudores, analizando las cláusulas contractuales con base en el principio de legalidad y otros principios registrales.

El estudio se justifica en el contexto actual español y brasileño, con un mayor potencial de acción preventiva por parte de los registradores. En este contexto, los registradores de la propiedad inmobiliaria pueden contribuir actuando en situaciones de vulnerabilidad del consumidor, como ocurre con algunas cláusulas hipotecarias, como las hipotecas multidivisas. Esto puede llevar a la revisión o reconsideración de cláusulas abusivas y problemas surgidos con anterioridad a la disputa, previniendo así futuros litigios.

Además, la cuestión central de esta tesis es comprender hasta qué punto pueden operar los registradores, dado que, aunque son profesionales del derecho imparciales, no tienen las mismas facultades que los jueces. El objetivo será responder a la pregunta de si los registradores de la propiedad inmobiliaria pueden reconocer cláusulas nulas en las escrituras, específicamente en los contratos relacionados con hipotecas multidivisas o para analizar, en tales casos, las cláusulas abusivas debido a la falta de transparencia.

Por lo tanto, el objetivo general de esta investigación es estudiar el marco legal de las hipotecas, especialmente las hipotecas multidivisas, centrándose en un enfoque metodológico en España y Brasil.

Se pueden alinear los siguientes métodos de trabajo: a) recopilación de la jurisprudencia de los tribunales españoles; b) revisión de la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia de Brasil (STF y STJ) sobre arrendamientos con pago en dólares; c) estudio doctrinal sobre el tema.

El enfoque de la investigación será cualitativo, siguiendo el análisis de expertos legales que profundizaron en el estudio del tema, es decir, mediante una revisión bibliográfica. El objetivo es identificar los puntos principales sobre las garantías hipotecarias, sus fundamentos, utilidad, formas de terminación y las causas que conducen al impago de la deuda; los principios contractuales asociados a los contratos hipotecarios, especialmente cuando una de las partes es considerada consumidor; y los posibles conflictos, y cómo evitarlos mediante el desarrollo de estrategias, además de la posibilidad de revisión judicial.

El objetivo específico de esta investigación es proponer mejoras al sistema hipotecario multidivisas y evitar los conflictos derivados del mismo mediante la identificación de una cláusula abusiva declarada nula por los tribunales, impidiendo así la inscripción en el registro de la propiedad de un contrato parcialmente nulo. La primera justificación de esta investigación son los numerosos casos prácticos de personas sobreendeudadas que no pueden pagar sus préstamos hipotecarios. Es evidente que la posibilidad de renegociar cláusulas contractuales con los acreedores, en concreto con las instituciones bancarias, puede comenzar con la calificación a través de los Registros de la Propiedad, que constituyen el vínculo común entre deudores y acreedores, junto con el contacto inicial existente con los notarios.

Además, en Brasil, la amplia disponibilidad de servicios extrajudiciales justifica una vez más esta investigación. Como herramienta explicativa, cabe destacar la existencia de 3297 Registros de la Propiedad.

La investigación también se justifica por el hallazgo de que las relaciones entre deudores e instituciones bancarias son difíciles, ya sea por falta de claridad o por desafíos culturales, como la humildad de los consumidores en general, como personas comunes. La preservación del derecho a la vivienda, que surge de la financiación hipotecaria, también sirve de base para esta investigación.

Para ello, esta tesis se organizará en tres secciones complementarias que promueven un desarrollo lógico y secuencial del soporte analítico.

En primer lugar, se presentarán consideraciones generales sobre las hipotecas, desde su origen y concepto, sus tipos y distinciones con respecto a otras garantías, hasta las formas de resolución. El Capítulo I también presentará las características de los contratos con garantía hipotecaria, investigando el objeto, las partes, sus respectivas capacidades y voluntad consciente, y la forma del contrato. A continuación, exploraremos las cláusulas contractuales, incluidas las abusivas, y cómo los registradores las previenen, basándose en la calificación del registro, sin descuidar el principio contractual de buena fe, aplicable a los contratos en general, y los deberes de información y transparencia.

El Capítulo II profundizará en el mundo de las hipotecas multidivisas, contextualizándolas, abordando su concepto, un paralelismo con la cláusula causal y un estudio dedicado al pago. Esencial para el debate propuesto por la tesis es la necesidad de abordar la debilidad del consumidor y el impago y la ejecución de las garantías hipotecarias. El mercado crediticio es el tema de la segunda parte de este capítulo, donde investigaremos la función social de las garantías hipotecarias, la libertad de contratación y la autonomía de la voluntad respecto al pago de la hipoteca en diferentes divisas. En contraposición a esto, exploraremos la teoría de la imprevisibilidad y el equilibrio contractual. A continuación, consideraremos los contratos de consumo en hipotecas multidivisas, la posibilidad de declarar nulas dichas cláusulas y la jurisprudencia española al respecto.

El Capítulo III está dedicado al papel del Registro de la Propiedad en relación con el tema central de las hipotecas multidivisas. Analizaremos los sistemas registrales y los registros de la propiedad en Brasil y España. En la segunda parte de este capítulo, examinaremos la calificación registral como filtro preventivo en las hipotecas multidivisas, la publicidad, las cláusulas abusivas y la asimetría de información, que pueden ser corregidas y reequilibradas por el registrador de la propiedad. Finalmente, examinaremos el papel del registrador de la propiedad en la prevención de conflictos y la conciliación.

A lo largo de esta trayectoria de investigación académica, es evidente que esta tesis busca mirar al pasado para evitar que problemas similares se repitan. Por lo tanto, analizar el pasado ayuda a forjar el futuro. Si en el pasado hubo varios casos en España donde los deudores se vieron perjudicados por las fluctuaciones del tipo de cambio derivadas de la elección de moneda extranjera en hipotecas multidivisas, y en Brasil, casos de arrendamiento de vehículos con pagos en dólares fueron llevados a los tribunales debido al alto tipo de cambio de la moneda, lo que provocó un desequilibrio en los pagos, es posible que situaciones similares se repitan en el futuro.

Dada la creación de monedas virtuales, estas son y/o serán formas de pago, incluso para la compra de bienes raíces. Es evidente que las monedas actuales, aunque obligatorias por ley, si bien son de uso obligatorio, ya no constituyen una referencia para el mercado. La ley sirve para regular la sociedad. Pero, a medida que la sociedad avanza, la ley debe reflejar situaciones de la vida real; de lo contrario, quedará obsoleta.

Dado que los estados ya no tienen fronteras, dado el uso rutinario de la tecnología, y a medida que estas nuevas tecnologías impulsan las transacciones legales, la legislación, que necesita modernizarse, resulta insuficiente para proteger al segmento más vulnerable de los contratos, el consumidor "medio". Por lo tanto, buscamos repensar los métodos de protección al consumidor, para evitar que queden a merced del segmento más fuerte del negocio, generalmente las instituciones bancarias, pero también, al mismo tiempo, otras entidades que surgen precisamente en respuesta a los contratos inteligentes, la tokenización y otras nuevas formas de contratación de transacciones inmobiliarias.

En este sentido, el importante papel del registrador de la propiedad inmobiliaria es esencial, como parte imparcial en la transacción, un agente que trabaja para la justicia en el sistema de justicia extrajudicial. En esta función, como veremos en esta tesis, el registrador es responsable de registrar las transacciones legales relacionadas con bienes inmuebles. Por lo tanto, es responsable del análisis legal de las cláusulas abusivas, impidiendo su publicación en los registros públicos. Se trata, en este caso, de una medida preventiva. Además, mediante disposiciones reglamentarias y/o legislativas, el registrador puede actuar como "puente" entre el acreedor y el deudor, actuando como conciliador, cuando surgen discrepancias en los pagos, como retrasos o fluctuaciones económicas que impliquen un aumento de los tipos de interés o período de amortización. Esto es lo que esta tesis pretende demostrar.

CAPÍTULO I. CONSIDERAÇÕES SOBRE A HIPOTECA NA ATUALIDADE

I.1 NOÇÕES GERAIS DA GARANTIA HIPOTECÁRIA

1. Proteção constitucional do direito de propriedade

Os princípios de liberdade e propriedade constituem fundamentos essenciais da estrutura do regime constitucional espanhol, cuja proteção influenciou significativamente as garantias presentes na cláusula do Estado de Direito. A liberdade individual e o respeito à propriedade privada são considerados motores fundamentais para a consecução dos objetivos da liberdade política e das conquistas da justiça social efetiva. Essa essência é crucial para o funcionamento adequado dos princípios democráticos que sustentam a Constituição, assegurando que as decisões governamentais atendam aos interesses da população e promovam o equilíbrio entre interesse público e privado.

A propriedade privada é um princípio constitucional fundamental na Espanha, garantido pelo artigo 33 da Constituição, que assegura a proteção do direito de propriedade, salvo em situações previstas em lei, com justa indenização. Complementarmente, o Código Civil espanhol reserva no Título II do Livro II a regulamentação da propriedade, explicitando no artigo 349 que ninguém poderá ser privado de sua propriedade senão por autoridade competente e por motivo justificado de utilidade pública, mediante prévia indenização. Ainda segundo o referido código, o proprietário pode dispor livremente de sua superfície e do subsolo, desde que observe as legislações específicas sobre Minas e Águas e os regulamentos aplicáveis às obras ou escavações.

Na Espanha, os direitos de propriedade possuem forte conotação social ao atender às demandas por proteção e segurança básicas essenciais ao desenvolvimento econômico. Incentivam a inovação, atraem investidores e contribuem para a preservação do patrimônio existente. Considerar a propriedade privada como direito fundamental visa proteger o indivíduo contra atos arbitrários e garantir igualdade perante a lei. Além disso, ela possui dimensões social, econômica e ambiental reconhecidas pela Constituição. Socialmente, confere aos indivíduos o direito de beneficiar-se de sua posse para promover o desenvolvimento comunitário; economicamente e ambientalmente, promove benefícios como inovação, atração de investimentos e conservação dos recursos naturais.

Da mesma forma, no Brasil, o artigo 5º da Constituição Federal, garante aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Ainda, no inciso XXII do mesmo artigo, garante-se o direito de propriedade; contudo, esclarece o texto constitucional que a propriedade atenderá a sua função social (inciso XXIII, art. 5º, CF).

Dessa forma, a propriedade privada constitui elemento central na estrutura constitucional tanto brasileira quanto espanhola e na economia, assegurando proteção jurídica aos cidadãos e investidores. Os limites ao domínio decorrem da função social atribuída à propriedade, sempre subordinada ao interesse geral e ao bem comum, pois além de proteger os direitos individuais, ela desempenha papel relevante no desenvolvimento econômico-social e na preservação ambiental.

A proteção constitucional do direito à propriedade permite aos seus titulares exercerem livremente suas atividades econômicas com segurança jurídica ampla — garantindo que seus bens não sejam expropriados sem previsão legal adequada ou justa compensação. Assim, "desvanecida a ilusão liberal da coincidência dos interesses individual e colectivo, coloca-se com premência a necessidade de assegurar que a propriedade não seja alheada do benefício social"[3].

O exercício desse direito confere aos indivíduos autonomia para utilizar seus bens conforme seus interesses dentro dos limites estabelecidos pelas leis vigentes; evita incertezas relacionadas à possibilidade de expropriação estatal mediante critérios legais previamente definidos. O Estado possui competência para regulamentar essa utilização através de leis específicas visando ao interesse público; contudo, essa intervenção deve respeitar os princípios da proporcionalidade e garantir compensação justa ao proprietário.

O entendimento social acerca da propriedade, especialmente a imobiliária, resulta de um processo histórico moldado pelas dinâmicas sociais ao longo das épocas; concepções clássicas sem limites ou obrigações foram superadas em favor de uma visão mais equilibrada. Dessa forma, o direito à propriedade privada encontra respaldo na sua função social: proteger um direito subjetivo enquanto atende às necessidades coletivas. Essas restrições visam preservar esse direito essencial enquanto mantêm um equilíbrio necessário entre interesses públicos e privados[4].

---

[3] ASCENSÃO, José de Oliveira. Direito civil. Reais. Coimbra: Coimbra Editora, 5. ed., 2000, p. 190.
[4] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Teoria da imprevisão e contratos imobiliários: um estudo comparado Brasil e Espanha. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2025, p. 33-35.

Segundo José de Oliveira Ascensão, a primeira tentativa de mudança da compreensão da propriedade como absoluta ocorreu a partir da teoria do abuso do direito, pois “os direitos (e antes de mais a propriedade, que era diretamente o que se tinha em vista) não poderiam ser exercidos de forma abusiva”. Assim, “haveria uma limitação extrínseca (e não intrínseca) do direito”. A seguir, houve o entendimento de que “os direitos seriam logo desde o início dominados por considerações finalistas (...) para justificar a propriedade razões de realização pessoal e de utilidade social”[5].

O conceito de propriedade, que é um tipo mais amplo de direito real, foi moldado por diferentes momentos históricos e contextos políticos. Isso quer dizer que a forma como a propriedade é vista e regulada muda ao longo do tempo e varia de país para país. Além disso, o nível de controle que alguém tem sobre um bem também depende da orientação política e social do momento.

Atualmente, o direito de propriedade não é considerado como algo absoluto, como ocorria no passado, pois também é considerado pelo seu valor social, sempre respeitando princípios fundamentais que o garantem, mas levando em conta o bem comum[6].

A garantia constitucional do direito à propriedade visa assegurar o desenvolvimento sustentável desses países. Nesse contexto, esse direito assume uma dimensão social fundamental para a proteção dos direitos humanos, promoção do progresso econômico, inclusive por meio de financiamentos a partir de garantias hipotecárias.

Os princípios relacionados à propriedade são reconhecidos internacionalmente por instrumentos legais como o Pacto de San José na Costa Rica, assinado pelo Brasil[7], segundo o qual “toda pessoa tem direito ao uso e gozo dos seus bens” e “a lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social” (artigo 21).

Ademais, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, proclamada em 1948, dispõe, no artigo 17, que toda a pessoa, individual ou coletiva, tem direito à propriedade e que ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade[8].

A seguir, passa-se à compreensão dos direitos reais, nos quais se inclui o mais completo deles: a propriedade.

---

[5] ASCENSÃO, José de Oliveira. Direito civil. Reais. Coimbra: Coimbra Editora, 5. ed., 2000, p. 190-191.
[6] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.
[7] Promulgado pelo Decreto 678/1992.
[8] 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.
Disponível em: https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights Acesso em 29.10.2025

2 Compreensão do direito real

Segundo José de Oliveira Ascensão, direitos reais são "direitos absolutos, inerentes a uma coisa e funcionalmente dirigidos à afectação desta aos interesses do sujeito". Quanto ao que tange a ser absoluto, o autor esclarece que "direitos absolutos são os direitos não relativos; são independentes de uma relação", sendo o direito relativo o que se assenta numa relação, "pois supõe sujeitos determinados, cuja posição é reciprocamente delimitada"[9].

Conforme o art. 1.225 do Código Civil brasileiro, são direitos reais: a propriedade; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrese; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a laje; e os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

A ideia de "coisa" pode ser entendida de diferentes maneiras, dependendo do foco que se adota como bens materiais ou incluindo bens imateriais. Já o termo "bem" possui uma conotação valorativa diferente, muitas vezes carregada de um significado mais profundo. Segundo Menezes Cordeiro, o termo romano correto é coisa (*res*), deixando o termo "bens" para outras áreas do direito e para o direito de família, a exemplo do regime de bens. Ensina, ainda, que no sentido coloquial, restringe-se "coisa" às realidades corpóreas, ao passo que "bens" é utilizado para realidades imateriais ou humanas[10].

O Código Civil brasileiro, por sua vez, não traz uma definição exata desses termos, o que enseja algumas incompreensões conceituais. De outro modo, o Código Civil português, no artigo 202, define coisa como tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas[11]. Segundo o Código Civil espanhol, "todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles" (artigo 333).

Em alguns casos específicos, a própria situação ajuda a esclarecer essa noção: por exemplo, a água do mar é considerada um bem inicialmente indisponível para uma pessoa; porém, quando ela passa por processos de tratamento ou dessalinização para se tornar potável, passa a integrar o patrimônio e as relações jurídicas.

---

[9] ASCENSÃO, José de Oliveira. Direito civil. Reais. Coimbra: Coimbra Editora, 5. ed., 2000, p. 44-45.
[10] CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil III. Parte Geral. Coisas. Coimbra: Almedina, 2016.
[11] Artigo 202.º**.** 1. Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas. 2. Consideram-se, porém, fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual.

Na ciência jurídica, dificilmente encontramos afirmações absolutas. Não existem direitos ou conceitos jurídicos completamente fixos. A legislação brasileira costuma tratar as noções de “coisa” e “bem” de forma semelhante; às vezes, considera que “coisa” é o gênero e “bem” é a espécie, ou vice-versa. O termo “bens”, presente no Livro II da Parte Geral do Código Civil, tem uma abrangência ampla que inclui tanto “coisas” quanto “direitos” relacionados a elas. Na parte especial do mesmo Código, fala-se em Direito das Coisas como um ramo que trata especificamente da propriedade, um direito real mais amplo, e dos direitos acessórios ligados a ela.

No âmbito do direito obrigacional, o objeto das relações jurídicas é uma prestação: algo que deve ser dado, feito ou deixado de fazer. Essa prestação representa uma atividade ou conduta do devedor em benefício do credor e pode envolver uma utilidade que se integra ao patrimônio do credor. Embora o contrato seja a principal forma de adquirir a propriedade, ele não é a única maneira possível.

Desde os primórdios da sociedade organizada para garantir seu sustento (com a apropriação de animais, cavernas e recursos naturais), nasceu a ideia de coisa como bem passível de apropriação. Essa visão subjetiva sustenta os direitos reais (ou direito das coisas), cuja essência está na relação de poder exercida sobre determinado bem por uma pessoa física ou jurídica.

Ao longo da vida, os sujeitos de direito interagem com vários bens; alguns deles são considerados inapropriáveis (como ar e mar), enquanto outros podem ser juridicamente apropriados. Existem objetos ligados por vínculos jurídicos e emocionais às pessoas próximas a eles; esses objetos fazem parte do patrimônio dessas pessoas. Desde os mais humildes até os mais ricos, essa percepção subjetiva de apropriação influencia bastante as relações jurídicas quando necessário.

Em situações específicas, como invasões ou furtos, bens ligados a alguém podem passar a estar sob controle ou ameaça por parte de terceiros que não fazem parte da relação original de domínio. Essas circunstâncias reforçam um conceito fundamental dos direitos reais: o poder exercido pelo titular sobre uma coisa.

Os direitos reais representam essa relação jurídica de soberania sobre um bem: são poderes conferidos ao titular (o sujeito passivo) sobre determinado objeto (que pode ser material ou imaterial). O objeto desse direito é a base que justifica sua existência e permite ao titular exercer suas faculdades sobre ele, seja utilizando-o diretamente ou dispondo dele conforme desejar.

O estudo do direito das coisas foca justamente nessa relação de domínio: o poder exercido pelo proprietário ou pelo titular de outros direitos reais sobre suas coisas. O direito real mais amplo nesse contexto é a propriedade; porém, existem outros direitos reais menores em extensão. Todos esses direitos têm caráter *erga omnes*, ou seja, devem ser respeitados perante todos os demais indivíduos.

Os direitos reais tratam das relações jurídicas envolvendo coisas que podem ser apropriadas por pessoas, ou seja, os bens. A ideia de que alguém possui ou tem domínio sobre uma coisa precisa ser regulada por leis para que a sociedade funcione de forma justa e atenda às necessidades de todos. Como a quantidade de bens disponíveis é limitada, cabe ao Estado criar regras sobre quem pode usá-los, detê-los e de que maneira[12].

O direito pessoal e o direito real são conceitos diferentes, mas muitas vezes relacionados. O direito pessoal envolve uma relação entre duas ou mais pessoas, como uma obrigação, por exemplo. Já o direito real refere-se a uma relação de alguém com uma coisa ou um conjunto de coisas, podendo envolver pessoas físicas ou jurídicas. Um exemplo comum de direito pessoal é a obrigação, enquanto o direito real mais conhecido e completo é a propriedade. No entanto, é importante lembrar que esses conceitos não funcionam de forma isolada no Direito. Eles se misturam e influenciam um ao outro, assim como o direito público, privado e social, que é uma categoria mais recente. No âmbito do direito privado, tanto os direitos pessoais quanto os direitos reais estão interligados. O sistema jurídico é complexo e dinâmico; só faz ele sentido quando todos os seus ramos e princípios trabalham juntos de forma integrada.

O termo “sequela”, usado nos direitos reais, destaca que essa área do direito tem uma característica mais dinâmica. Ele funciona mais como uma figura de linguagem do que como uma realidade concreta. Ainda assim, é uma ferramenta útil para entender como certos direitos podem acompanhar uma coisa ao longo do tempo. O direito de sequela explica como alguns direitos podem seguir uma coisa, enquanto o direito de domínio se refere ao controle estático sobre ela.

Uma questão importante na doutrina antiga é que os direitos reais são limitados em número. Isso acontece porque os bens disponíveis para as pessoas também são limitados. Por isso, esses direitos seguem uma lista fechada, conhecida como *numerus clausus*, ou seja, só existem aqueles direitos previstos na lei — como no Código Civil e em outras leis específicas.

---

[12] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Por outro lado, os direitos obrigacionais são praticamente ilimitados, já que as formas de relacionamento entre pessoas podem ser infinitas. Assim, os direitos pessoais podem variar bastante em quantidade. As necessidades sociais sempre levam à criação de novas regras jurídicas para atendê-las.

Além dos direitos reais e dos direitos pessoais existem também institutos que ficam numa zona intermediária entre esses dois tipos de direitos, como as obrigações com efeito real ou as obrigações *propter rem*. As obrigações *propter rem* são aquelas em que o proprietário de um direito real sobre um bem passa a ser responsável por uma determinada prestação, mesmo sem ter manifestado essa vontade especificamente. Esse tipo de obrigação se transmite ou se extingue junto com a transferência ou o cancelamento do direito real que o acompanha. São exemplos: a obrigação do proprietário de um imóvel vizinho de colaborar com as despesas para demarcar os limites entre os terrenos (conforme artigo 569 do Código Civil brasileiro); a obrigação de o proprietário do imóvel pagar a hipoteca que recai sobre este, independentemente de ter sido ele que figurou na obrigação; e a obrigação do condômino de contribuir, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão do bem comum, além de suportar, também proporcionalmente, os encargos que incidam sobre ele (artigo 624 do Código Civil brasileiro, e artigo 12 da Lei 4.591/1964). Essas obrigações estão diretamente ligadas ao direito real sobre a coisa, e não à pessoa do seu titular[13].

Além disso, há direitos reais que têm como objetivo principal garantir direitos obrigacionais, como o penhor e a hipoteca, este último objeto desta tese.

Historicamente, o conceito de direito subjetivo nos direitos reais estava ligado às coisas materiais, os bens corpóreos. Desde o Direito antigo, já existia a ideia de titularidade sobre esses direitos. A principal noção do direito real era essa: a posse ou o poder imediato que alguém tem sobre uma coisa. Porém, esse entendimento mudou ao longo do tempo. Com a Revolução Industrial e as transformações na economia liberal, novas formas de riqueza começaram a surgir que não se encaixavam mais apenas na ideia de bens físicos. Assim, surgiram novos direitos subjetivos relacionados à propriedade intelectual, aos direitos autorais e aos inventores, áreas que expandiram o conceito tradicional de direito real[14].

Existem situações em que o direito real e o direito pessoal estão profundamente ligados. Um exemplo importante disso é o chamado “ius ad rem”, ou seja, o direito à coisa.

---

[13] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. Teoria e prática. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. Ebook.

[14] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Essa expressão técnica refere-se ao direito pessoal que surge na obrigação de entregar determinados bens, com o objetivo de transferir a propriedade ou criar direitos reais sobre eles. Em essência, há um direito subjetivo do credor de obter a posse do bem, um direito à posse que não se confunde com a posse em si. Para garantir esse direito, o sistema jurídico oferece ao credor a possibilidade de exigir o cumprimento da obrigação de entregar a coisa.

Por outro lado, se a entrega física se torna impossível porque o bem já não pertence mais ao devedor, por ter sido perdido ou estar com terceiros de boa-fé, a solução recairá sobre perdas e danos, conforme dispõe os artigos 806 e seguintes do Código de Processo Civil brasileiro, que regula a execução para entrega de coisa certa.

Existem situações em que o proprietário acaba assumindo certas obrigações simplesmente por ser proprietário ou possuidor de um bem, e qualquer pessoa que o suceda também passa a ter essa responsabilidade. Embora essas obrigações estejam relacionadas à coisa, elas ainda mantêm uma conexão com o direito pessoal e seus princípios. O aspecto obrigacional vem do conteúdo dessa obrigação, enquanto o elemento real fica evidente na condição do proprietário como sujeito passivo. Trata-se, portanto, de uma obrigação que possui características especiais em relação à sua origem, prazo e forma de extinção. Essa classificação é bem explicada pelos termos *propter rem* ou *ob rem* ou reipersecutória, que indicam uma obrigação ligada à coisa (a "res"). Como ela sempre está associada a um direito real, como um acessório, sua natureza fica entre o direito obrigacional e o direito real, embora sua execução seja mais relacionada ao primeiro.

Alguns exemplos de obrigações reipersecutórias incluem: a obrigação do condômino de contribuir, proporcionalmente à sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da propriedade (artigo 1.315, CC brasileiro); as despesas de condomínios em edifícios ou similares também têm esse caráter; a obrigação do proprietário limítrofe de fazer a demarcação entre dois terrenos, como renovar marcos destruídos ou apagar limites apagados, dividindo proporcionalmente os custos com os demais interessados (artigo 1.297, CC brasileiro); além disso, há obrigações negativas de proibição, como na servidão, onde o dono do prédio serviente deve evitar atrapalhar o uso legítimo da servidão.

Essas obrigações podem surgir de situações como comunhão ou copropriedade, direito de vizinhança, usufruto, servidão ou posse. No âmbito do direito administrativo, exemplos dessas obrigações são as multas aplicadas a veículos por infrações de trânsito[15].

[15] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Por outro lado, o ônus real é uma carga que recai sobre um bem, limitando o direito do proprietário sobre ele. Ainda assim, a diferença entre ônus real e obrigação real é bastante discutida. No caso do ônus real, a responsabilidade está restrita ao próprio bem ou ao seu valor, enquanto na obrigação *propter rem*, o devedor responde com todo o seu patrimônio, sem limite específico. Quando o ônus desaparece, seu objeto também deixa de existir. Já os efeitos da obrigação reipersecutória podem persistir mesmo após a coisa deixar de existir, até que a dívida seja quitada. Além disso, uma diferença importante é que o ônus real costuma ser sempre uma obrigação positiva (algo que deve ser feito), enquanto a obrigação real pode ser negativa (uma obrigação de não fazer ou de manter algo).

Há, ainda, obrigações com efeito real, que são tratadas pela legislação brasileira como relações contratuais de grande importância. Essas obrigações podem ser registradas no Registro de Imóveis, o que lhes confere uma validade que vai além do simples direito pessoal. Por exemplo, de acordo com o artigo 33 da Lei brasileira 8.245/1991[16], o contrato de aluguel registrado no cartório permite que o inquilino exerça seu direito de preferência na compra do imóvel alugado, podendo reivindicá-lo perante qualquer comprador do bem. Outro caso é o compromisso de compra e venda registrado no cartório, que confere ao compromissário um direito real, habilitando-o a uma possível adjudicação compulsória, conforme o artigo 1.417.

Os direitos reais podem ser divididos em dois grupos: aqueles que envolvem a própria coisa e aqueles que envolvem coisa de outra pessoa. Essa divisão existe porque o direito de propriedade pode ser desmembrado, tornando-se limitado. Por exemplo, propriedade, condomínio e propriedade horizontal são direitos reais sobre a própria coisa. Já direitos como usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidões, hipoteca, penhor e anticrese são direitos sobre coisa alheia. Nesses casos, o proprietário da coisa permanece presente, enquanto o titular do direito real é quem usufrui ou garante o bem.

Os direitos reais sobre coisa alheia se dividem em dois tipos: direitos de gozo e direitos de garantia. Os direitos de gozo, ou de fruição, dão ao titular a possibilidade de usar, atuar ou participar efetivamente da coisa. Exemplos incluem usufruto, uso, habitação e servidões positivas. Por outro lado, os direitos reais de garantia funcionam como uma forma de proteger o cumprimento de uma obrigação. Esses direitos estão ligados a uma dívida ou compromisso

[16] Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.
Parágrafo único. A averbação far - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

principal e servem como uma segurança adicional. No caso do penhor, por exemplo, há uma transferência de posse do bem ao credor como forma de garantia.

Outra classificação importante é entre direitos reais principais e acessórios. Os direitos principais são autônomos, ou seja, não dependem de nenhum outro direito para existir. São exemplos os direitos sobre coisa própria e sobre coisa alheia já mencionados anteriormente. Já os direitos acessórios, como hipoteca, penhor, anticrese e servidões, dependem da existência de um direito principal; eles funcionam como garantias ou complementos desse direito principal.

Por fim, vale relembrar que a propriedade é o direito real mais amplo de todos. A partir dela surgem os demais direitos reais, que são mais específicos e limitados tanto em quantidade quanto em abrangência[17].

O Código Civil espanhol traz o seguinte conceito de propriedade: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”. Já o Código Civil brasileiro traz os mesmos direitos, porém, como reflexos da propriedade, ao dispor que: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (art. 1.228).

3 Hipoteca

3.1 Origen

A origem da hipoteca remonta às atividades do direito pretoriano, que garantiam a existência do direito real reconhecendo sua validade tanto perante o devedor quanto diante de terceiros adquirentes. Pode-se dizer que suas características se consolidaram principalmente no meio rural, quando o proprietário de terras usava seus bens de produção como garantia para quitar uma dívida. No entanto, antes de Justiniano, essa figura ainda não era totalmente clara.

Inicialmente, a hipoteca era conhecida como *pignus obligatum*, e diferia do *pignus datum*. Este último acontecia quando o arrendatário de um imóvel rural oferecia gado, escravos ou utensílios como garantia pelo pagamento do aluguel, sem perder a posse desses bens. Com o tempo, por iniciativa do próprio direito pretoriano, foi criado um mecanismo que permitia ao credor reivindicar bens dados em garantia mesmo na posse de terceiros. Essa inovação foi incorporada na codificação de Justiniano sob o termo *hypoteca*.

[17] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Dídimo Agapito da Veiga relata esse período histórico:

> O pignus importava a tirada da cousa, dada em garantia da solução da obrigação, do poder do devedor, para o do credor.
> Si se tratava de instrumentos agricolas, de animaes empregados na cultura e outros acessorios do predio rustico, como prover o devedor aos meios para o pagamento da divida — se lhe fossem retirados os instrumentos do trabalho?
> A noção da hypotheca surgio da necessidade de solver esta difficuldade.
> Garantir o credor, sem privar o devedor da posse das cousas precisas para promover a producção do immovel, foi o que intentaram conseguir os juristas romanos corrigindo os inconvenientes da fiducia.
> O devedor dava ao proprietario do immovel rural, em segurança do pagamento das prestações da locação, os moveis que existiam dentro do predio; esta doação operava-se por meio da in jure cessio; os bens passavam para e dominio do credor, que, como resalva, annexava a convenção — uma promessa em escripto particular — de restituir os bens ao dominio do devedor logo que a divida fosse paga: tal era a fiducia[18].

Apesar da coexistência com a hipoteca formalizada, a prática antiga da alienação fiduciária (*fiducia cum creditore*) permaneceu no direito romano por bastante tempo. Nesse sistema mais antigo, o devedor transferia a propriedade do bem ao credor fiduciário, que se comprometia a devolvê-la após o pagamento da dívida. Essa modalidade tinha vantagens para o credor e desvantagens para o devedor.

A legislação atual, muitas vezes vista como focada exclusivamente nos credores hipotecários, na verdade, tem um propósito mais amplo. A necessidade de fundamentar o crédito fundiário em bases sólidas, para facilitar o acesso ao capital pelos proprietários, levou à integração da garantia com a instituição do Registro de Imóveis. Com o tempo, passou-se a entender que a hipoteca é apenas uma das várias formas de direitos reais sobre imóveis. Portanto, para garantir um crédito fundiário seguro e confiável, o mais importante é assegurar ao direito de propriedade as garantias essenciais de legalidade, segurança e publicidade, aspectos que o Registro de Imóveis oferece de maneira eficaz[19].

---

[18] VEIGA, Dídimo Agapito da. Direito Hypothecario. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1899, p. 11-12.
[19] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1315.

No direito romano, a hipoteca representava uma modalidade específica de penhor, manifestada nas seguintes formas: *fiducia cum creditore*, *pignus* e o penhor convencional, denominado hipoteca.

A *fiducia cum creditore* consistia na transferência de um bem ao credor (por meio de *mancipatio* ou *in iure cessio*[20]) com finalidade de garantia. Em caso de inadimplemento da obrigação pelo devedor, o bem retornava à propriedade do credor. Essa transferência implicava o conceito de *commissum*, pelo qual o credor adquiria a propriedade mediante pagamento da dívida inadimplente.

No direito romano, o conceito de penhor convencional é conhecido pelo termo grego *hypotheca*. As dificuldades decorrentes da transferência da posse do bem pelo devedor ao credor motivaram a criação desse instituto, no qual a coisa permanecia como garantia sem necessidade de entrega formal da posse. Em caso de potencial inadimplemento ou falta de pagamento, o credor podia obter a posse do bem e vendê-lo para saldar a dívida. Inicialmente aplicado a implementos agrícolas ou *invecta et illata* — instrumentos essenciais ao uso do colono que não passavam à posse do credor — esse conceito foi aprimorado por meio de ações específicas concedidas ao credor. Inicialmente restrito aos implementos agrícolas não transferidos ao credor, ele permitia ao credor exercer interdito concedido pelo Pretor para apreensão do penhor em caso de inadimplência. Tal interdito não se aplicava contra terceiros adquirentes legítimos da *invecta et illata*; posteriormente, ampliou-se os poderes do credor por meio da *actio Serviana* (ação *in rem*), que autorizava a apreensão dos bens independentemente da posse daquele que os detinha[21].

O *pignus* apresentava desvantagens substanciais para o devedor, porém vantagens para o credor. O credor podia exercer uma ação fiduciária (*actio fiduciae*) para buscar eventual indenização referente ao excesso de valor do bem em relação à dívida. Nesse arranjo, o devedor mantinha a propriedade do bem, restringindo-se à posse, eliminando os riscos associados à transferência fiduciária que poderiam permitir ao credor alienar o bem. Contudo, essa garantia não era suficiente para o credor, pois em caso de inadimplemento sua única alternativa era reter o bem. Assim, o *pignus* configurava-se como um ônus sem possibilidade de venda ou

[20] *Mancipatio* e *in jure cessio* eram modos solenes de aquisição de propriedade. À medida que a influência pretoriana substituiu esses modos civis e deu lugar aos modos naturais, a publicidade desapareceu gradualmente, até ser completamente abolida. A essência do processo romano, de extrema importância para nós, é que as formas solenes dos primeiros tempos foram finalmente substituídas pela traditio, que era, em si mesma, um simples fato material de transferência possessória, sem qualquer formalidade (AGUIRRE, Agustín. Derecho hipotecario. La Habana: Jesus Montero, 1950, p. 21).

[21] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1317-1318.

pagamento por parte do credor mesmo após quitação da dívida. Para superar essas limitações, adotaram-se duas soluções: o *pactum commissorium* ou a estipulação do *ius vendendi*. Posteriormente, houve evolução no sentido de eliminar a primeira e fortalecer a segunda, atribuindo ao credor o *ius distraendi ex lege*.

Assim, a origem da hipoteca remonta às atividades do direito pretoriano, que garantiam a existência do direito real reconhecendo sua validade tanto perante o devedor quanto diante de terceiros adquirentes. Pode-se dizer que suas características se consolidaram principalmente no meio rural, quando o proprietário de terras usava seus bens de produção como garantia para quitar uma dívida. No entanto, antes de Justiniano, essa figura ainda não era totalmente clara[22].

Desde os primeiros tempos do instituto, já se observavam traços clássicos da hipoteca: ela era um direito indivisível enquanto durasse a obrigação. A hipoteca podia ser convencional (estabelecida por contrato), testamentária ou legal. O credor insatisfeito com o pagamento podia exercer ações hipotecárias para reaver a posse do bem, vender a coisa hipotecada e tinha preferência sobre outros credores, embora sem privilégio quanto ao valor obtido (o chamado *superfluum*), devendo devolver eventual excedente ao devedor.

Quando vários gravames (hipotecas) sucessivos incidiam sobre um mesmo bem, prevaleciam os mais antigos; ou seja, a prioridade era determinada pela data de constituição, muito semelhante ao que ocorre hoje. O primeiro credor tinha uma vantagem significativa: podia vender livremente o bem sem precisar se preocupar com outros credores hipotecários. Para reduzir esse risco, era importante que houvesse publicidade sobre o gravame: os terceiros deveriam ser informados sobre a existência de hipoteca anterior no bem oferecido como garantia. Contudo, não há registros que indiquem que o Direito Romano tivesse um procedimento formal para essa publicidade; muitas vezes, a hipoteca permanecia oculta.

O risco para novos credores era parcialmente mitigado pela obrigação do devedor de declarar os ônus existentes ao constituir novos gravames e pelo direito dos demais credores hipotecários de subrrogar-se nos direitos do primeiro mediante pagamento (*ius offerendae pecuniae*). Quanto à prioridade baseada na data de inscrição, havia exceções: em favor do Fisco ou da mulhe, que tinha preferência sobre os bens do marido para recuperar o dote, independentemente da data do casamento.

A hipoteca chegou ao direito das obrigações ainda de forma pouco sistematizada, refletindo as limitações do Direito Romano naquela época. No Brasil, a primeira legislação que substituiu as Ordenações foi a Lei 317/1843, que não previa princípios específicos de

[22] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

especialização ou publicidade. Depois disso, a Lei 1.237/1864 trouxe mudanças importantes ao criar um registro geral das hipotecas e estabelecer princípios como inscrição obrigatória, especialização e prioridade, iniciando-se o Registro de Imóveis brasileiro tal qual conhecido atualmente.

A regulamentação desse instituto no Código Civil brasileiro de 1916 consolidou sua natureza da hipoteca como um direito real baseado nos princípios da publicidade e da especialidade. Essa evolução trouxe mais segurança jurídica e maior utilidade ao sistema hipotecário brasileiro.

Atualmente, no Brasil, a hipoteca não é muito utilizada, pois perdeu muito de sua importância como garantidora de créditos, principalmente em face das dificuldades de execução e da morosidade processual e do Judiciário em tornar verdadeiramente eficaz essa garantia. A alienação fiduciária de imóveis tem sido a garantia mais utilizada. Entretanto, a hipoteca poderá voltar a ser mais utilizada, diante da possibilidade de execução extrajudicial da hipoteca, trazida pela Lei 14.711/2023.

Na Espanha, durante a formulação do projeto de Código Civil, as primeiras iniciativas tiveram como foco a incorporação de um novo regime hipotecário. No projeto de Código de 1836, o Capítulo III do Título XVI, do Livro Terceiro, destinou-se à regulamentação das hipotecas de inspiração germânica, estabelecendo a obrigatoriedade do registro conforme a necessidade e exigindo especialização quanto à propriedade onerada e aos valores sujeitos à garantia. Na Lei Fundamental de 1843, elaborada pela recém-criada Comissão Geral de Codificação, três Bases (50 a 52) dedicaram-se ao tema do registro, com abordagem mais ampla, abrangendo não apenas as hipotecas, mas também outros direitos reais, os ônus que limitam ou modificam a propriedade.

Segundo relata Ignacio de Casso Romero[23], em 1º de setembro de 1846, a Comissão do Código foi reorganizada; sua Primeira Seção analisou as Bases Científicas de 1843 elaboradas por Luzuriaga. Predominou, ao final, uma orientação francesa defendida por García Goyena, apoiado por Bravo Murillo, que se opunha ao registro obrigatório e defendia a eficácia do registro apenas em relação a terceiros. Claudio Anton de Luzuriaga, com modéstia e firme determinação em não comprometer a reforma do sistema registral, resignou-se a seguir essa orientação e elaborou o projeto de artigos para o novo Código em dois títulos: um referente às "Hipotecas" e outro ao "Registro Público". Por Ordem Real de 25 de setembro de 1848, esse

[23] ROMERO, Ignacio de Casso. Derecho hipotecario o del registro de la propriedade. Madrid: Instituto de derecho civil, 1951, 4. ed.

trabalho foi submetido à apreciação da Suprema Corte e dos tribunais territoriais para pareceres. Ambos os títulos, com algumas modificações inspiradas nos relatórios dessas instituições, foram incorporados ao projeto do Código Civil de 1851.

Todavia, diante das dificuldades na publicação integral do Código, optou-se por regulamentar provisoriamente o Registro Hipotecário através de um texto separado. Em 1855, por Decreto Real de 8 de agosto, foi nomeada uma comissão encarregada da elaboração de uma legislação específica sobre Hipotecas. Após sua dissolução por diversos motivos, uma nova comissão foi nomeada em 1º de outubro de 1856, que elaborou diversos projetos relevantes, entre eles, o aprovado em 4 de junho de 1859, que foi publicado como lei em 8 de fevereiro de 1861.

Por meio dessa legislação e seu regulamento subsequente foi instaurado um sistema registral, que passou a abranger não apenas hipotecas e ônus reais tradicionais, mas todas as operações imobiliárias. Tal avanço representou um progresso significativo no direito espanhol tanto sob o aspecto científico quanto prático: garantiu e promoveu o uso do crédito imobiliário ao prevenir ônus ocultos e generalizados além das fraudes e má-fé nas transações envolvendo bens imóveis. O Decreto-Lei de 1861 constituiu uma verdadeira revolução na época, até então inexistente na Espanha um sistema organizado de registro imobiliário[24].

Os autores da Exposição de Motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861 observaram que o comprador que adquire a posse da coisa vendida, mas não registra seu título, "será proprietário em relação ao vendedor, mas não em relação a outros compradores que tenham cumprido o requisito de registro". Essa relatividade foi acentuada em virtude da reforma do art. 41 da Lei Hipotecária pela Lei de 30 de dezembro de 1944, que permite o exercício de ações reais correspondentes a direitos registrados[25].

Em 30 de dezembro de 1944, surgiu a nova Lei Hipotecária espanhola. E em 8 de fevereiro de 1946, novo Decreto aprovou a nova redação oficial da Lei hipotecária espanhola, que, segundo a exposição de motivos, promoveu reformas substanciais no direito hipotecário, com o objetivo de harmonizar adequadamente os textos legais vigentes, reduzir a extensão das inscrições no Registro sem comprometer os princípios fundamentais do sistema e conferir às disposições legais uma organização sistemática mais adequada e uma unidade estilística necessária. Essa nova disposição, além das disposições da Lei Hipotecária e de sua Reforma,

[24] ROMERO, Ignacio de Casso. Derecho hipotecario o del registro de la propriedade. Madrid: Instituto de derecho civil, 1951, 4. ed., p. 62-65.
[25] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 142-143.

serve como base para toda a estrutura normativa, incluindo o Regulamento, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e a doutrina da Direção-Geral de Registros e Notariado.

A comissão designada para esse fim, no âmbito do Centro Executivo correspondente, dedicou-se continuamente à conclusão da tarefa dentro do prazo legal. O resultado desse empenho é o texto consolidado aprovado por este Decreto.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei de 1944, o novo texto limita-se a cumprir as regras essenciais nela previstas. Para tanto, foi promovida uma reorganização dos títulos da Lei com objetivo de torná-los mais sistemáticos; priorizaram-se todos os relativos ao conteúdo substantivo e relegaram-se para o final aqueles referentes à parte processual e administrativa que regulam a Direção-Geral e o Corpo de Registradores. Apesar de incluir menos artigos do que o texto anterior, buscou-se manter a numeração dos dispositivos mais relevantes e frequentemente citados em acórdãos e resoluções, não apenas por respeito à tradição que poderia ser excessiva, mas também para facilitar futuras interpretações doutrinárias e jurisprudenciais acerca das matérias reguladas por esses artigos.

Algumas disposições regulamentares de hierarquia legislativa indiscutível foram incorporadas ao novo texto, como as relativas à competência dos registros com base na territorialidade e à proteção judicial das inscrições. Da mesma forma, diversos artigos da Lei com conteúdo meramente regulamentar ou detalhado foram eliminados para serem incorporados ao Regulamento. Considerou-se que sua inclusão na legislação original foi pertinente na época em que se instituiu o registro em Espanha; contudo, atualmente sua manutenção na Lei mostra-se inadequada devido à sua natureza eminentemente regulamentar.

No que concerne à concisão dos lançamentos no Registro, princípio defendido pelo legislador em consonância com as demandas contemporâneas por simplicidade e clareza nos formulários, o novo texto simplifica tanto os lançamentos principais (que refletem a história da propriedade e dos direitos imobiliários), com a redução dos requisitos formais em todos os lançamentos, sem prejuízo aos princípios fundamentais do sistema, a eliminação de referências a direitos sujeitos a registro especial, bem como direitos de natureza meramente pessoal ou obrigacional fora do escopo do Registro, visando contribuir para sua clareza.

Na Espanha, as leis que regulam as hipotecas são a Lei Hipotecária (Decreto de 8 de fevereiro de 1946); o Regulamento Hipotecário (Decreto de 14 de fevereiro de 1947); a Lei 2/1981, que regulamenta o Mercado Hipotecário; a Lei 2/1994 de Sub-rogação e Modificação de Empréstimos Hipotecários; e a Lei 1/2013, que trata de medidas para fortalecer a proteção dos devedores hipotecários, a reestruturação de dívidas e o aluguel social.

3.2 Conceito e natureza jurídica

A hipoteca é um direito real de garantia, juntamente com o penhor e a anticrese, e também uma alienação fiduciária. No Brasil, está prevista no rol do artigo 1.225 do Código Civil (inciso IX) nos artigos 1.419 a 1.430. Na hipoteca, a propriedade do bem permanece com o devedor. Portanto, é um direito real sobre outra coisa. Os bens imóveis e os ativos listados no artigo 1.473 do Código Civil estão sujeitos à hipoteca. Somente os bens alienáveis e disponíveis podem ser hipotecados. Além disso, aqueles que não podem ser alienados não podem ser hipotecados (artigo 1.420 do Código Civil). Portanto, os bens indisponíveis ou inalienáveis são excluídos, seja por ter sido objeto de garantia anterior, como no caso das hipotecas cedulares, seja por restrições legais ou judiciais impostas aos ativos do proprietário. A hipoteca, enquanto direito real acessório, não pode existir independentemente de uma obrigação prévia, uma vez que sua finalidade é assegurar o cumprimento dessa obrigação[26].

Para se compreencer o que é uma hipoteca, é importante selecionar suas características, seus princípios e componentes essenciais. Nesse contexto, o Código Civil e a legislação hipotecária focam especialmente em seus efeitos. Por exemplo, o artigo 1.876 do Código Civil espanhol reproduz o artigo 104 da Lei Hipotecária, que, por sua vez, dispõe que: "La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituída".

Não se encontra no Código Civil nem na legislação hipotecária espanhola uma definição completa de hipoteca, destacando-se seu aspecto como uma forma de oneração patrimonial e sua característica acessória à obrigação principal. A hipoteca é acessória, isto é, dependente de um crédito, cuja garantia deve servir; portanto, ela não pode surgir ou subsistir sem um crédito[27].

Essa visão, conforme salienta José María Chico Y Ortiz, deixa de considerar pontos positivos do instituto, como o fato de ser um direito real e sua função de garantir o pagamento de uma dívida por meio da execução do bem hipotecado[28], fator relevante à economia, que veremos no Capítulo III.

---

26 SILVA FILHO, Elvino. O prazo na hipoteca. Boletim IRIB em Revista edição 24. Data 1979. Período Maio. *In:* https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1292

[27] WOLF, Martín. Derecho de cosas. Volumen primeiro. Gravámenes. 1. ed. Segundo tiraje. Barcelona: Bosch, casa editorial, 1944, p. 188.

[28] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1316.

Hodiernamente, dois aspectos fundamentais que moldam as hipotecas, a propriedade do bem e a autonomia do devedor, estão passando por mudanças profundas. Por isso, é importante analisar com atenção diferentes áreas da economia para entender as complexidades que o conceito apresenta atualmente. Além disso, ensina Chico y Ortiz, que, ainda que se adote uma definição mais geral, as características específicas do imóvel hipotecado e o propósito do empréstimo podem influenciar bastante a forma como a hipoteca é juridicamente classificada. Como resultado, surgem diversos tipos de hipotecas que nem sempre se encaixam perfeitamente na classificação geral ou na teoria que discutimos no começo[29].

A hipoteca tem natureza jurídica de direito real acessório de garantia, conservando os princípios assim como outros direitos de natureza similar de garantia. A hipoteca é acessória a uma obrigação garantida e possui caráter indivisível. No ordenamento jurídico brasileiro, não se admite a existência de hipoteca abstrata, ou seja, aquela que subsiste independentemente de qualquer crédito específico.

Para o oficial do registro imobiliário do Brasil, não é permitido, em regra, recusar o registro de uma venda ou transferência só porque o imóvel está hipotecado. De acordo com o artigo 230 da LRP, cabe ao oficial apenas certificar a existência do gravame no documento e devolvê-lo ao interessado[30].

Uma das principais características da hipoteca é que o bem pode ser transferido ou vendido, ou seja, ele é alienável. O Código Civil brasileiro explica que apenas os bens que podem ser vendidos ou transferidos podem ser dados em garantia por meio de hipoteca. Além disso, se houver uma averbação na matrícula do registro de imóveis dizendo que o bem não pode ser vendido ou transferido, como uma cláusula de inalienabilidade ou uma indicação de indisponibilidade, impede-se que o imóvel seja hipotecado, mesmo que a escritura de constituição da hipoteca tenha sido feita antes, vigendo o princípio *tempus regit actum*. Por outro lado, quando um imóvel é registrado como bem de família, ele fica protegido e não pode ser colocado em hipoteca[31].

O proprietário resolúvel tem total controle sobre o bem enquanto a condição não se realizar ou o prazo não findar. Ele pode, por exemplo, vendê-lo ou usá-lo como garantia. Por

[29] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1316.
[30] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 96.
[31] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 97.

isso, não há problema se o comprador com cláusula de retrovenda, o donatário de uma doação com cláusula de reversão ou o fiduciário fizerem uma hipoteca sobre o bem[32].

No condomínio comum, assim como não é permitido vender o imóvel inteiro, também não é possível ao condômino hipotecar toda a propriedade. Para isso, é preciso que todos os condôminos concordem. Se todos aceitarem oferecer essa garantia, a hipoteca será feita sobre o imóvel como um todo. Entretanto, é possível hipotecar uma fração ideal do bem, mas essa garantia acaba sendo aplicada de forma específica ao imóvel completo[33]. Nesse sentido é o art. 1.420, §2º do Código Civil brasileiro, segundo o qual a coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

A constituição de uma hipoteca sobre uma parte específica de um imóvel só é permitida após o desmembramento do imóvel. Assim, se a escritura da hipoteca indicar uma parte do bem como garantia, mas a matrícula mostrar uma área maior, não será possível o registro, devendo ser emitida uma nota de devolução[34].

Se houver outros direitos reais registrados antes da hipoteca sobre o mesmo imóvel, tais como enfiteuse, servidões ou usufruto, esses direitos terão prioridade sobre ela devido ao princípio da prioridade de registro, ou seja, se esses direitos já estavam registrados antes da constituição da hipoteca, eles prevalecerão sobre ela.

Por fim, é importante lembrar que só direitos reais anteriores e devidamente registrados podem ter prioridade sobre uma hipoteca subsequente[35].

3.3 Características

Sem afetar a relação entre garantia e acessória, o crédito e a hipoteca atuam de forma independente quando pensamos no seu valor. Nesse cenário, uma das regras básicas das obrigações é que, a menos que haja autorização expressa no contrato, o credor não poderá ser obrigado ou receber parcialmente os benefícios que integram a obrigação, conforme o artigo

---

[32] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 98.
[33] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 98.
[34] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 99-100.
[35] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

1169, do Código Civil espanhol. Mas é importante lembrar que, se a obrigação garantida por hipoteca for reduzida, essa diminuição parcial do crédito não vai alterar ou diminuir a hipoteca; ela continuará igual, sem mudanças[36]. O mesmo ocorre no direito brasileiro, conforme artigo 1.421 do Código Civil[37].

A indivisibilidade é uma garantia do credor e não uma característica do bem em si. Isso significa que cada parte do crédito é garantida por toda a coisa. Quando há um pagamento parcial, isso não quer dizer que a garantia seja liberada na mesma proporção. Enquanto o devedor não quitar a dívida por completo, o bem continuará como garantia total. Não importa se a garantia recai sobre um bem divisível ou indivisível; o encargo afeta tudo aquilo que foi dado como garantia, mesmo que a hipoteca esteja sobre vários bens diferentes entre si. Além disso, mesmo que o devedor venda parte da propriedade, a indivisibilidade da hipoteca permanece[38].

A indivisibilidade da hipoteca se manifesta principalmente no aspecto do crédito. Isso porque, enquanto houver uma parte do valor garantido, a hipoteca permanece válida, mesmo que o crédito seja dividido entre os herdeiros do credor (conforme o artigo 1870 do Código Civil espanhol). No que diz respeito à dívida, mesmo que ela seja fracionada entre vários herdeiros, nenhum deles pode solicitar a liberação do bem até que a dívida esteja totalmente paga. Em relação ao patrimônio, a garantia continua completa enquanto não for cancelada, abrangendo todos os bens hipotecados. Mesmo que a obrigação garantida seja reduzida ou parte dos bens desapareça, a garantia permanece válida sobre o que ainda estiver de posse (artigo 122 do Código Civil espanhol).

Por outro lado, a indivisibilidade não é uma condição obrigatória para a constituição da hipoteca, diferentemente das servidões. Trata-se de uma característica que admite algumas exceções. Por exemplo, se o bem hipotecado for dividido em duas ou mais partes, o crédito pode ser repartido entre elas por meio de um acordo voluntário entre credor e devedor (artigo 123 da Lei de Hipotecas espanhola). Depois que a hipoteca for dividida entre diferentes bens, cada um pode ser liberado à medida que as parcelas relacionadas forem quitadas. Se for possível

[36] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1325.
[37] Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.
[38] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 100-101.

alocar o pagamento para liberar um ou outro bem onerado, o devedor tem liberdade para escolher qual deles ficará livre da garantia (artigo 124 da LH)[39].

É possível, ademais, se constituir mais de uma hipoteca sobre o mesmo bem. Dispõe o Código Civil brasileiro, no artigo 1.476, que "O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor".

Segundo Vicente Zapatero, na hierarquia dos direitos é considerada a posição a que corresponde cada direito registrado. No que se refere exclusivamente ao direito hipotecário imobiliário, será a posição a que cada um corresponde na cadeia geral de todos aqueles que possam existir sobre um determinado imóvel. A hierarquia, portanto, não pode ser considerada isoladamente, mas sim um conceito de relação. E prossegue dizendo que se afirma o significado econômico da hierarquia, o que se evidencia principalmente no caso dos direitos reais de garantia imobiliária, seja em sua relação entre si, seja em relação a outros direitos reais de gozo, uso ou utilização. Os direitos reais limitados estão sujeitos a uma hierarquia, que se baseia no princípio da preferência dos direitos mais antigos. A prioridade, quando os direitos não são compatíveis entre si, mas sim excludentes, não produz uma hierarquia diferente; antes, conforme determina o artigo 17 da Lei Hipotecária espanhola, fecha o acesso do proprietário subsequente ao Registro[40].

Diante disso, de acordo com o artigo 189 da Lei de Registros Públicos brasileira (LRP), quando alguém apresenta um título de segunda hipoteca que menciona claramente que há uma hipoteca anterior, o oficial do registro deve fazer a prenotação e aguardar um prazo de trinta dias, período no qual os efeitos da prenotação restaram prorrogados. Durante esse período, os interessados na primeira hipoteca podem registrar sua garantia. Se, ao final desses trinta dias, o título da hipoteca anterior não for apresentado, a segunda hipoteca será inscrita e terá prioridade sobre ela.

Se o documento apresentado não indicar que se trata da primeira hipoteca sobre o imóvel, o oficial do registro precisa, ao recebê-lo, esperar esses trinta dias após a prenotação para dar tempo ao interessado na hipoteca anterior de registrar seu direito. A existência da hipoteca anterior deve estar claramente expressa no documento. Para garantir a prioridade do primeiro credor, é importante que ele saiba da garantia anterior; se a escritura não mencionar

[39] CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 1326.
[40] ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966, p. 73-74.

essa hipoteca, mas ela for de conhecimento do oficial por outros meios, o registro pode ser feito mesmo assim, independentemente do prazo.

Normalmente, para resolver conflitos entre direitos reais de propriedade, a prioridade é dada ao registro, independentemente de quando o negócio jurídico ocorreu. No caso das hipotecas, a lei valoriza aquele que constituiu sua garantia primeiro, garantindo prioridade se apresentar o título dentro de trinta dias após a prenotação da hipoteca posterior. Se esse prazo for perdido, o credor ainda pode fazer o registro da sua garantia, mas perderá a preferência em relação à hipoteca que foi registrada posteriormente. Vale destacar que esse prazo é contado sem necessidade de aviso formal pelo oficial ao interessado na hipoteca anterior.

A possibilidade de constituição de múltiplos ônus sobre o mesmo imóvel é concebida, ao menos teoricamente, a partir do momento em que a garantia real surge na prática jurídica sem transferência inicial de posse; e, na evolução da garantia real, revela-se como uma das circunstâncias que contribuem para a predominância da hipoteca sobre as demais modalidades[41].

Contudo, a segunda hipoteca, em sua concepção e com seu conteúdo atual, é fruto do aperfeiçoamento de sistemas hipotecários que, por meio do registro, facilitam a publicidade e a operacionalização dos princípios cardeais da especialidade e da prioridade, conseguindo coordenar os interesses de todos os envolvidos na relação.

Cabe ao credor hipotecário cuidar de registrar sua garantia para garantir seus direitos. Se ele não fizer isso, não cabe ao oficial alertá-lo sobre as possíveis consequências de sua negligência. Após o término do prazo concedido ao credor da hipoteca anterior, pode-se registrar um título referente a uma segunda garantia. Mesmo que esse título seja apresentado depois do prazo estipulado, ele será registrado com a data da primeira prenotação e seus efeitos retroagirão a ela. Assim, se o credor da primeira hipoteca apresentar seu documento depois do prazo, mas antes que a segunda seja efetivamente registrada pelo oficial, a segunda garantirá sua prioridade.

Os conflitos de graus nascem da coexistência de mais de uma hipoteca e quando recaem sobre os mesmos bens, devendo ser resolvida a questão da preferência do registro[42].

A posição, portanto, não pode ser considerada um direito em si, nem mesmo como parte integrante do conteúdo do direito ao qual está incorporada; contudo, o fato de um direito real

---

[41] ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966, p. 17.

[42] VELASCO, Luis Mariano Robles. La pluralidade hipotecaria y el principio de prioridad: Pior tempore potior iure. Madrid: Fundacion bendeficentia et periitia iurs. Colegio de Registradores de la Propriedade, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004, p. 183.

de garantia ser incorporado à posição preferencial, com seu eventual poder de expropriação e realização de valor, determina algumas consequências óbvias para a persistência de todos os direitos subsequentes. Essas consequências não decorrem da ocupação de posições preferenciais por direitos reais restritivos, que não os de garantia[43].

Em que pese o artigo 189 da LRP se referir às primeiras e segundas hipotecas, é possível que haja outras garantias reais sobre o mesmo imóvel, devendo ser assegurado também um prazo de trinta dias para o credor subsequente. Desta feita, se uma matrícula contiver registros de três hipotecas e solicitar-se o registro de uma hipoteca de quinto grau, mencionando-se no título quatro hipotecas, seu registro deverá ser adiado por trinta dias. Nesse período, também será permitido registrar essa nova hipoteca sem prejudicar a prioridade já estabelecida pelas garantias anteriores[44].

A configuração do direito real ocorre a partir do registro imobiliário; enquanto não registrado, o gravame é considerado válido e eficaz apenas como garantia obrigacional entre as partes, com alcance limitado. Este princípio permanece como regra geral às hipotecas também. Após o registro, todavia, se reconhece o direito de ação contra o possuidor, inclusive para o credor da segunda hipoteca, ressalvando-se, todavia, o direito de preferência em favor do primero[45]. A Lei Hipotecária de 1861 e o Código Civil espanhóis seguiram essas diretrizes. Além disso, essa lei estabeleceu a exigência de registro do direito hipotecário para que este seja eficaz perante terceiros. Isso, no caso de um direito real de garantia com exequibilidade, coincide com sua própria eficácia[46].

Assim também, a Lei brasileira 6.015/1973 fornece os instrumentos necessários para sua efetivação, sendo imprescindível a análise conjunta dos princípios processuais estabelecidos pelo Código de Processo Civil brasileiro (CPC). A natureza da hipoteca sempre foi entendida sob ótica civil, conforme o artigo 809 do antigo Código Civil; atualmente, a distinção entre direito civil e mercantil perdeu relevância com o advento do novo Código Civil. A publicidade da hipoteca realiza-se por meio do registro imobiliário, garantindo conhecimento aos terceiros interessados. Vale destacar também que a deficiência de um sistema de publicidade não se traduz apenas na baixa utilização do crédito imobiliário, principalmente de

---

[43] ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966, p. 75.

[44] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 105-106.

[45] VELASCO, Luis Mariano Robles. La pluralidade hipotecaria y el principio de prioridad: Pior tempore potior iure. Madrid: Fundacion bendeficentia et periitia iurs. Colegio de Registradores de la Propriedade, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004, p. 186.

[46] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 394.

penhoras subsequentes[47]. A descrição do bem (especialização) e os requisitos relativos à dívida são previstos no artigo 1.424, inciso IV, do CC brasileiro.

Inicialmente, tanto o penhor quanto a hipoteca podiam recair sobre bens móveis e imóveis; contudo, atualmente a hipoteca se distingue do penhor pelo fato de que a hipoteca mantém a posse do bem junto ao devedor, o que lhe confere vantagem como elemento de garantia de crédito. Essa característica permite ao credor exercer seu direito de sequela mesmo após eventual alienação do bem hipotecado (artigo 1.475, Código Civil brasileiro). A garantia hipotecária permanece efetiva enquanto o bem estiver gravado e pode ser acionada mediante procedimento semelhante ao do penhor.

Caso o valor obtido na alienação judicial seja insuficiente para quitar integralmente a dívida, permanece saldo remanescente classificado como crédito quirografário. O excedente apurado após satisfação da dívida pertence ao devedor ou ao terceiro garante.

Como direito real, a hipoteca requer o consentimento do cônjuge do devedor ou do terceiro garante casado; essa exigência é regulada pelo artigo 1.647 do Código Civil brasileiro, salvo nos casos de separação absoluta de bens. Tal consentimento pode ser suprido judicialmente mediante demonstração da recusa injustificada ou ausência injustificada do cônjuge (art. 1.648, CC brasileiro).

Por envolver ato que implica em princípio de alienação ou transmissão da propriedade, exige-se plena capacidade jurídica do proprietário garantidor para se constituir hipoteca.

A hipoteca se constitui por meio de uma escritura pública ou, quando o valor do imóvel objeto da garantia for abaixo de trinta salários mínimos (art. 108, CC brasileiro), por um instrumento particular, ou, ainda, por cédula (conforme art. 20 do Decreto-lei 167/1967). No direito espanhol, exige-se a escritura pública, conforme artigo 145 da LH[48].

Geralmente, ela é vista como um princípio de alienação, ou seja, apenas quem tem capacidade de transferir bens pode criar uma hipoteca. Além disso, só podem ser objeto de hipoteca bens que possam ser alienados. Como somente o ordenamento jurídico tem o poder de criar direitos reais, somente a legislação pode ampliar a lista de bens que podem ser garantidos por hipoteca.

---

[47] ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966, p. 18

[48] Artículo 145. Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:
Primero. Que se hayan constituido en escritura pública.
Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

O principal objetivo da hipoteca é garantir créditos por vontade dos interessados. Para isso, ela precisa atender a requisitos como especialidade (sobre um bem específico), publicidade que ocorre com o registro, capacidade do outorgante e forma escrita (pública, na Espanha e pública ou particular, a depender da situação, no Brasil). Vale destacar que terceiros podem oferecer bens como garantia de uma dívida sem fazer parte da relação obrigacional principal.

Segundo o Código Civil brasileiro de 1916 e suas atualizações, um condômino em propriedade indivisa precisa da autorização dos demais para hipotecar sua parte. Essa regra foi flexibilizada pelo artigo 1.420, §2º do atual CC brasileiro.

O registro de hipoteca não impede que o imóvel seja posteriormente transferido. A não ser em casos específicos, a constituição de uma hipoteca não tira do proprietário o direito de vender ou dispor do bem, mesmo sem a autorização do credor. A posição de prioridade do credor hipotecário permanece mesmo após a transferência da propriedade, já que o bem continua vinculado ao pagamento da dívida por meio do direito de sequela, que é uma consequência fundamental dos direitos reais de garantia.

3.4 Objeto

As coisas que, destinadas ao uso comum de todos os homens, não são suscetíveis de posse exclusiva, não podem, por isso mesmo, ser objeto do direito de propriedade. Essas coisas, que o direito romano chamava de “res omnium communes”, são o ar, o alto mar e a água corrente como tais, ou seja, como visto em seu estado de mobilidade contínua e renovação constante. Embora não sujeitas à propriedade, as coisas dessa natureza, todavia, caem sob o império da Lei para a regulamentação de seu uso, que não é, de maneira absoluta, abandonada ao arbítrio de todos. Nem todas as coisas passíveis de propriedade têm, por isso mesmo, um dono. Esta observação aplica-se, em particular, às coisas conhecidas no direito romano sob as denominações de “res nullius” e “res derelictae”. As coisas que foram designadas no direito romano sob a expressão de “res nullius”, “vel nullius in bonis”, são aquelas que, podendo entrar no patrimônio de uma determinada pessoa apenas por um ato de apreensão ou ocupação, permanecem até agora sem proprietários. Tais são, entre outros: animais selvagens em seu estado de liberdade natural; as pedras preciosas, o âmbar e o coral que estão no fundo do mar,

nas ondas ou nas margens; algas ou algas marinhas crescendo no mar ou despejadas na praia, e a água da chuva caindo nas vias públicas[49].

A especialização é requisito para a eficácia da hipoteca, bem como para os direitos reais de garantia (artigo 1.424 do Código Civil brasileiro), que são exigidos para o registro no Registro de Imóveis. A especialização é a individualização da garantia; é a exposição de seus elementos constitutivos para distingui-la de outras garantias reais, da mesma ou de outra espécie. A especialização é realizada com elementos subjetivos e objetivos. A especialização objetiva refere-se ao imóvel, com sua descrição, medidas lineares, área e limites, e número de registro no Cartório de Registro de Imóveis[50].

Para que um direito real seja devidamente registrado nos livros de registro, não basta que ele seja originado por meio de título válido e aquisição regular; é imprescindível o atendimento de adicionais. Deve observar o princípio do pedido ou requerimento, que determina que todo registro, mesmo sendo constitutivo, deve ser solicitado formalmente; é necessário atender ao princípio da legalidade mediante apresentação de título público ou autêntico, com sua certificação pelo oficial registrador. Além disso, exclui-se a necessidade de observância ao princípio da sucessão, que exige registro prévio em favor do transmitente ou constituinte do direito real. Ademais, é fundamental que o direito real objeto de publicidade registral esteja completamente individualizado e detalhado em seu conteúdo e titularidade, atendendo assim ao princípio da especialidade.

A coisa hipotecada deve possuir uma determinada qualidade física que, sem exigir conhecimento técnico especial por parte de quem a julga, sirva para distingui-la permanentemente de outras coisas da mesma espécie[51].

Nos termos do art. 1.473, do Código Civil brasileiro, podem ser objeto de hipoteca: os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles; o domínio direto; o domínio útil; as estradas de ferro; os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham; os navios; as aeronaves; o direito de uso especial para fins de moradia; o direito real de uso; a propriedade superficiária; os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. Ressalta-se que a hipoteca dos

[49] AUBRY, C. RAU, C. Cours de droit civil français. 4. ed. Tomo 2. Paris: Marchal et Billard, 1869, p. 34-35.
[50] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
[51] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 399.

navios e das aeronaves regem-se pelo disposto em lei especial (§1º do art. 1.230, CC). E que os direitos de garantia instituídos pelo direito real de uso e pela propriedade superficiária ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

Os acessórios de imóveis somente podem ser objeto de hipoteca conjuntamente ao próprio imóvel. Esses acessórios, por si sós, poderiam ser penhorados apenas se considerados bens móveis, como tratores em uma propriedade rural, por exemplo. Essa disposição está em conformidade com o artigo 79 do Código Civil brasileiro, que define imóvel como o solo e tudo o que a ele se incorporar de forma natural ou artificial. Os conceitos de domínio direto (inciso II) e domínio útil (inciso III) referem-se à figura da enfiteuse. Na enfiteuse, a propriedade é desmembrada: o domínio direto permanece com o senhorio, enquanto o domínio útil fica com o foreiro. Ambos esses direitos desmembrados podem ser objeto de hipoteca. O senhorio pode hipotecar seu domínio eminente, que corresponde à substância da coisa; na mesma linha, o titular do domínio útil também pode constituir hipoteca sobre seu direito de usufruir da coisa. A criação de novas enfiteuses é vedada pelo Código Civil brasileiro vigente desde sua entrada em vigor, ressalvando-se as enfiteuses já constituídas anteriormente (artigo 2.038). Trata-se de um direito real de garantia que incide predominantemente sobre imóveis, caracterizado pela permanência da coisa com o devedor ou garantidor durante a vigência da garantia.

A hipoteca caracteriza-se como uma forma de garantia real de natureza projetada, na qual, em caso de inadimplência, o bem gravado deve ser alienado para a satisfação do crédito. Por ser um direito real de garantia, a execução do bem tem como finalidade exclusiva a quitação da dívida garantida.

Embora predominantemente aplicada aos bens imóveis, a hipoteca também pode recair sobre certos bens móveis, como navios e aeronaves, refletindo uma evolução histórica na sua aplicação.

O artigo 825 do antigo Código Civil de 1916 permitia que navios em construção fossem objeto de hipoteca; entretanto, o atual Código Civil encaminha a regulamentação de hipotecas sobre navios e aeronaves à legislação especial, a qual, em regra, autoriza o estabelecimento de gravame sobre bens em fase de construção, configurando-se assim uma hipoteca de coisa futura. Igualmente, admite-se a hipoteca de imóveis com obras já iniciadas[52].

Bens inalienáveis não podem ser hipotecados. Bens públicos só podem ser gravados com autorização legislativa, desde que sua natureza permita esse tipo de garantia. Bens de

[52] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

menores ou incapazes só podem ser hipotecados com autorização judicial que comprove a necessidade real. Já os emancipados têm liberdade para realizar atos civis que envolvam ônus real. Em geral, a constituição da hipoteca exige o consentimento do cônjuge; se houver recusa injustificada, pode-se recorrer ao suprimento desse consentimento.

Existem também hipóteses específicas de hipotecas: sobre navios e aeronaves (incisos VI e VII), bem como sobre vias férreas (inciso IV), devido às suas particularidades contratuais e jurídicas; além disso, há hipotecas sobre minas e pedreiras. Quanto aos recursos naturais mencionados no inciso V, vale lembrar que jazidas minerais são propriedades distintas do solo e pertencem à União (conforme artigo 176 da Constituição Federal do Brasil de 1988 e artigo 1.230 do Código Civil brasileiro), sendo esses incisos todos do art. 1.473 do CC brasileiro. A exploração dessas jazidas ocorre mediante concessão oficial e pode incluir garantia hipotecária sobre o complexo minerário, conforme legislação específica[53].

O artigo 1.474 do mesmo Código explica que a hipoteca cobre todas as acessões, melhorias ou construções feitas no imóvel. Além disso, ela mantém os ônus reais que já estavam registrados sobre o bem antes da hipoteca. Isso significa que a hipoteca inclui tanto o terreno quanto tudo o que foi acrescentado a ele ao longo do tempo, como acessões, melhorias ou construções. Ou seja, tudo que faz parte do imóvel, seja porque já estava nele ou porque foi incorporado depois, faz parte da garantia hipotecária. Mesmo que esses acréscimos tenham sido feitos após a constituição da hipoteca, eles continuam a fazer parte do gravame. A lei não faz distinção sobre o momento em que esses acessórios foram adicionados, pois se adota o princípio de que o acessório acompanha o bem principal. Nesse caso, a inclusão dos acessórios na hipoteca acontece automaticamente por força de lei, independentemente da vontade das partes envolvidas.

Por outro lado, nada impede que as partes possam reservar bens acessórios que não farão parte do direito real de garantia. Esses acessórios podem incluir acessões, melhorias e construções, conceitos que às vezes se sobrepõem ou são considerados juntos com benfeitorias na prática.

O Código Civil brasileiro também trouxe a ideia de pertenças ao ordenamento jurídico brasileiro. Quanto às pertenças na hipoteca, há algumas dúvidas porque a lei não foi muito clara ao definir esse conceito. Por isso, é importante que as partes esclareçam bem no contrato o que está sendo incluído na garantia. O artigo 94 desse Código explica que os negócios jurídicos

[53] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

relacionados ao bem principal geralmente não abrangem as pertenças, a menos que a lei, a vontade das partes ou as circunstâncias do caso indiquem o contrário. Ou seja, embora a lei diga que as pertenças não fazem parte da hipoteca nesse contexto, ainda há dúvidas sobre exatamente o que elas englobam. Por isso, recomenda-se que no documento de hipoteca as informações sobre os acessórios considerados parte do gravame sejam bem detalhadas. Exemplificativamente, se ventiladores ou aparelhos de ar-condicionado fazem parte da garantia, essa informação deve estar clara. Porém, se o prédio foi construído com um sistema de ar-condicionado integrado ao imóvel, ele não pode ser separado dele.

Além dos bens imóveis por sua própria natureza, como o solo e sua superfície, incluem-se também seus acessórios e adjacências naturais, como minerais e árvores, bem como as plantações e construções resultantes do trabalho humano. Todos esses elementos integram o solo de forma inseparável, não podendo ser removidos sem causar destruição, modificação, fratura ou dano ao bem. Dessa forma, incorporam-se à hipoteca independentemente de constar expressamente no título constitutivo ou de terem sido acrescentados posteriormente. Os frutos pendentes também estão sujeitos à hipoteca, seja de forma explícita ou implícita no título; contudo, podem ser normalmente percebidos pelo devedor hipotecário de boa-fé ou colhidos antecipadamente[54].

Os bens acessórios, como as construções, são diferentes das pertenças. Eles não existem de forma independente; estão ligados a um bem principal e, na maioria das vezes, acompanham-no, a menos que haja alguma orientação em contrário. Mesmo que não estejam especificamente mencionados na escritura de hipoteca, os bens acessórios fazem parte da garantia oferecida[55].

É permitido, no direito brasileiro, estabelecer uma hipoteca sobre o domínio direto do imóvel enfitêutico, mesmo sem a autorização do foreiro. Quando ocorre uma venda judicial, ela implica na transferência dos direitos de cobrança de foro e laudêmio, além do direito de preferência na compra do domínio útil e do direito de consolidar a propriedade caso a enfiteuse seja extinta. Vale lembrar que o foreiro não pode hipotecar o imóvel em si, que pertence ao senhorio direto, mas sim o domínio útil, que é o direito de enfiteuse[56].

---

[54] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 92.
[55] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 92.
[56] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 93.

4 Distinção da hipoteca com outras garantias reais

A hipoteca difere do penhor, que, na maioria dos casos, exige a transferência do bem penhorado. Difere também da anticrese, na medida em que o devedor, ou outra pessoa em seu nome, entrega o bem ao credor, concedendo-lhe o direito de receber os frutos e rendimentos desses bens como compensação pela dívida (artigo 1.506 do Código Civil brasileiro). Trata-se de um direito real[57], que, atualmente é pouco utilizado no Brasil ordinariamente, com exceção do uso em cédulas rurais, tendo em vista que a legislação anterior à Lei 14.711/2023 impunha a execução juidical no Brasil.

Segundo Eduardo Sócrates Castenheira Sarmento Filho, "o custo, a morosidade na execução e a existência de créditos mais privilegiados que os de natureza real enfraqueceram o instituto da hipoteca no Brasil"[58]. A partir de Lei 14.711/2023, tornou-se possível a execução extrajudicial. Contudo, a alienação fiduciária tornou-se costumeira[59] e ainda permanece como a preferência dos credores.

A alienação fiduciária de garantia imobiliária é uma instituição atualmente instituída no Brasil pela Lei 9.514/1997. Trata-se de um importante instrumento de dinamização da economia, servindo como garantia para financiamentos, especialmente para aqueles imóveis destinados à aquisição dos bens oferecidos em garantia, mas não apenas isso, como veremos. Na alienação fiduciária, a propriedade plena do devedor fica suspensa até a execução integral da dívida. Portanto, quaisquer bens registrados em forma fiduciária não constituem patrimônio do devedor para fins de herança ou de responsabilidade por obrigações diversas. O que existe é apenas a expectativa de direitos sobre o imóvel[60].

A hipoteca difere, assim, da alienação fiduciária imobiliária, prevista na Lei brasileira 9.514/1997, pois na hipoteca, o devedor retém o imóvel, servindo como garantia de uma obrigação, enquanto na alienação fiduciária, o imóvel é transferido ao credor de forma

---

[57] GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Vol. 5. Direito das Coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

[58] SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário. Vol. II. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Curitiba: Juruá Editora, 2018, p. 415.

[59] Conforme salienta Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, "A alienação fiduciária modificou esse cenário, como instrumento de sucesso para financiamento de bens, aumentando, sobremaneira, o volume de crédito no mercado. Antes da alienação fiduciária, ocorreram 35 mil financiamentos de habitações, no ano de 1997, ao passo que, em 2011, foram registrados mais de 1 milhão de financiamentos, o que, por si só, denota a importância desse poderoso instrumento." (Direito Registral Imobiliário. Vol. II. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Curitiba: Juruá Editora, 2018, p. 415).

[60] ZAULI, Guilherme Andrade. Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referentes aos contratos regidos pela Lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei 13.465/2017 e seus reflexos em ações possessórias. *In:* Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 38.

resolúvel. A hipoteca onera o imóvel do devedor ou de terceiro, conferindo ao credor o direito de promover sua venda judicial, pagando-o preferencialmente em caso de inadimplência do devedor[61].

Na hipoteca, o imóvel permanece como propriedade do devedor, atuando como ônus real sobre outro imóvel, podendo ser alienado, estar sujeito à penhora, indisponibilidade ou outras hipotecas. Em contrapartida, na alienação fiduciária, o credor tem uma garantia cedida para o pagamento da dívida contraída. Nesse caso, o devedor fiduciário não pode alienar o imóvel sem o consentimento do fiduciário (artigo 29 da Lei 9.514/1997). Contudo, na alienação fiduciária, a alienação não implica aumento do patrimônio fiduciário, diferentemente do que ocorre nas alienações ordinárias, nas quais há acúmulo de patrimônio. Na alienação fiduciária, o único escopo é o da garantia[62], devendo, ao final do pagamento, restituir-se a propriedade ao devedor, ou, em caso de inadimplemento, consolidar-se a propriedade ao credor.

O Código Civil brasileiro dispõe sobre a alienação fiduciária de bem móvel, juntamente com o Decreto-lei 911/1969, ao passo que a Lei 9.514/1997 trata da alienação fiduciária dos bens imóveis. No que tange aos bens imóveis, segundo a Lei 9.514/1997, o devedor fiduciante tem direito de alienar fiduciariamente direitos reais suscetíveis de disposição (art. 22, §1º); e, com isso, tem direito à posse direta dos mesmos bens (art. 23, parágrafo único).

Durante o contrato e enquanto adimplente, o fiduciante tem direito de utilizar livremente o bem (art. 24, inciso V) e de conhecer antecipadamente o procedimento de execução (art. 24, inciso VII); e, ainda, o direito de ser executado somente após o prazo de carência a ser definido pelos contratantes de comum acordo (art. 26, §2º); tem o direito de reaquisição do bem (art. 25), bem como direito ao termo de quitação (art. 25, §1º); também, tem direito de ser constituído em mora (art. 26 e 26-A) e direito de purgá-la (art. 26, §5º); faz jus à dação em pagamento (art. 26, §8º); e tem o direito de ser comunicado dos leilões (art. 27, §2º-A); tem o direito de preferência ou adjudicação (art. 27, §2º-A); e o direito de transferência de direitos e obrigações, desde que com a anuência do credor (art. 29); e também tem o direito de portabilidade (art. 33-A), tudo conforme, no Brasil, a Lei 9.514/1997.

De outra banda, compete ao devedor fiduciante as seguintes obrigações: pagar dívida (art. 26, §2º da Lei 9.514/1997), os encargos (art. 27, §8º da Lei 9.514/1997) e a taxa de ocupação (art. 37-A da Lei 9.514/1997); conservar o bem (art. 24, V, Lei 9.514/1997) e restitui-

[61] SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. Registro de imóveis I. Parte Geral. 1. ed. 3. tiragem. São Paulo: Saraiva, 2013.
[62] CLÁPIS, Alexandre Laizo. Reflexões sobre a natureza jurídica da propriedade fiduciária imobiliária. *In:* Revista Ibradim de Direito Imobiliário. v. 6 (jul. 2021). São Paulo: Ibradim, 2021.

lo em caso de inadimplência; infomar a locação (art. 27, §7º e 37-B da Lei 9.514/1997); e registrar o contrato (art. 23 da Lei 9.514/1997 e 1.227, Código Civil brasileiro).

O fiduciário tem direito à garantia pela afetação do bem; à posse indireta (art. 23, parágrafo único); à consolidação a propriedade; direito de reinvindicação (art. 22); à restituição do imóvel (art. 32); direito à reintegração da posse; direito de ceder o crédito (art. 28); de cobrar taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade fiduciária até a data de imissão na posse do imóvel; direito de despejo por denúncia vazia (art. 27, §7º), tudo conforme, no Brasil, a Lei 9.514/1997

Em contrapartida, o credor fiduciário não pode interferir na posse; deve dar quitação no prazo de 30 dias, se houver pagamento integral (art. 25, §1º da Lei 9.514/1997); tem que alienar o bem em hasta pública (art. 27 da Lei 9.514/1997); deve devolver os valores que sobejarem após a arrematação (art. 27, §4º da Lei 9.514/1997); compete dar quitação no prazo de 5 (cinco) dias, se não houver arrematação na segunda hasta pública (art. 27, §6º da Lei 9.514/1997).

Ainda quanto à análise da Lei 9.514/1997, a tranferência da propriedade ao credor resulta que, em caso de falência do devedor, o bem não será atingido, pois ocorre uma afetação patrimonial. E essa afetação patrimonial exonera o fiduciário do concurso de credores, já que há a garantia real (art. 1.422, parágrafo único do Código Civil brasileiro). Se a falência for do credor, o imóvel não integrará a massa falida, devendo o devedor continuar a depositar as parcelas do financiamento[63].

5 Tipos de hipoteca

Existem diferentes tipos de hipoteca: convencional, legal e judicial, dependendo de sua origem. A mais comum é a convencional, que surge do acordo entre as partes e pode garantir obrigações de dar, fazer ou não fazer. Mesmo havendo outros instrumentos mais eficazes para assegurar créditos, a hipoteca convencional continua bastante utilizada e deve atender aos requisitos gerais dos direitos reais e às regras específicas da legislação civil.

De acordo com o Código Civil brasileiro, a hipoteca pode ser convencional ou legal. Convencional quando decorre da vontade das partes, e legal quando conferida por lei (art. 1.489 do Código Civil brasileiro). O Código Civil do Brasil não trata das hipotecas judiciais; contudo,

[63] SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário. Vol. II. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Curitiba: Juruá Editora, 2018, p. 421.

elas estão previstas no Código de Processo Civil brasileiro, como veremos a seguir. São um direito acessório aos direitos obrigacionais. Existem com base em uma obrigação garantida. O proprietário pode conceder sua hipoteca para garantir obrigações constituídas por terceiros. Elas dão preferência ao credor sobre créditos quirografários (art. 1.422 do Código Civil brasileiro) e sobre hipotecas de grau inferior (parágrafo único do artigo 1.493 do Código Civil brasileiro). No entanto, não há preferência com relação a créditos trabalhistas e tributários (parágrafo único do artigo 1.422). Quando o objeto for imóvel, elas são constituídas pelo registro do respectivo título no Registro de Imóveis (art. 1.227 do Código Civil brasileiro), o que a conduz à oponibilidade *erga omnes*[64].

5.1 Hipoteca legal

A hipoteca legal surge em situações específicas previstas em lei, onde há necessidade de garantia para proteger pessoas em condições determinadas (artigo 1.489 do CC brasileiro). Ela serve como medida preventiva contra prejuízos potenciais. A hipoteca judicial é criada por sentença que permite ao credor continuar a execução contra terceiros adquirentes dos bens do devedor; atualmente, essa modalidade não está mais prevista expressamente no Código Civil brasileiro contemporâneo. No entanto, o artigo 495 do Código de Processo Civil brasileiro estabelece que uma sentença condenatória ao pagamento em dinheiro ou coisa constitui título apto para criar uma hipoteca judiciária. Apesar disso, ela é pouco usada devido ao custo elevado e à vantagem limitada em relação a outros meios de garantia disponíveis ao credor.

Na hipoteca legal, o interesse é público e, portanto, imposto independentemente da vontade do proprietário. Destina-se, portanto, a garantir obrigações específicas em favor de credores a quem a lei concede privilégio (artigo 1.489 do Código Civil Brasileiro)[65].

A hipoteca pode ser criada em favor de certas pessoas para garantir futuras obrigações, mesmo sem o consentimento do proprietário. Essa hipoteca legal surge automaticamente com base na lei e só se torna válida quando há uma definição clara do imóvel que será usado como garantia, além do seu registro no Registro de Imóveis. Enquanto na hipoteca convencional, o

[64] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

[65] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

próprio documento identifica qual bem será hipotecado, na hipoteca legal essa definição ocorre após o vínculo jurídico entre as partes ter se estabelecido.

Primeiramente, os interessados podem, desde que tenham capacidade e vontade, solicitar a especialização da hipoteca legal. Se não houver um acordo sobre qual imóvel do devedor será hipotecado, a lei prevê um procedimento judicial para resolver essa questão. No âmbito penal, a hipoteca legal serve para garantir o pagamento de indenizações ao ofendido ou aos seus herdeiros, referentes ao dano causado pelo crime. A solicitação dessa especialização pode ser feita em qualquer fase do processo criminal, ao juiz responsável pelo caso[66].

Assim, a lei brasileira confere hipoteca às pessoas de direito público interno (art. 41, CC brasileiro) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas; aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior; ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinquente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais; ao coerdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente; ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação (art. 1.489 do CC brasileiro).

A legislação prevê a proteção de determinadas pessoas mediante hipoteca legal, semelhante ao instituto presente no Direito Romano sob a figura da hipoteca tácita, na ausência de título constitutivo. Nesse contexto, o fato gerador da hipoteca decorre diretamente da lei, sendo caracterizado por dois momentos distintos e bem delimitados: inicialmente, ocorre um fato jurídico que estabelece o vínculo; posteriormente, há a individualização e especialização dos bens garantidores, culminando com sua inscrição como objeto da hipoteca, conferindo-lhe efetiva natureza de garantia real. Coube ao legislador determinar as hipóteses em que se configura a hipoteca legal, atualmente elencadas no artigo 1.489 do Código Civil brasileiro no qual se manifesta um propósito ético de maior proteção ao ressarcimento de prejuízos ocasionados por quem administra bens alheios ou está em situação devedora sob condições específicas. A ocorrência de qualquer dessas hipóteses não implica automaticamente na constituição da hipoteca legal nem produz efeitos imediatos perante terceiros; contudo, ela opera prontamente em favor dos beneficiários como gravame real limitado, semelhante a um instrumento convencional ainda não registrado.

Para que essa garantia seja eficaz perante terceiros, é imprescindível sua inscrição e especialização subsequentes ao fato gerador, conforme previsto no art. 1.497 do CC brasileiro,

---

[66] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 104-105.

que também dispõe sobre a legitimidade para requerer tal inscrição. No âmbito da hipoteca legal, há necessidade de procedimento judicial devido à ausência de título convencional ou material a ser registrado; esse procedimento era disciplinado pelos arts. 1.205 a 1.210 do CPC brasileiro de 1973 e deixou de ser mencionado explicitamente no CPC brasileiro de 2015. Os bens indicados para fins de hipoteca legal devem ser idôneos; bens inalienáveis não podem ser objeto dessa garantia, tampouco bens de família, nos termos da Lei 8.009/1990. Além disso, não é obrigatório que a hipoteca recaia sobre todos os imóveis do responsável; basta que sejam suficientes para garantir o objetivo pretendido com sua constituição. Segundo o antigo CPC brasileiro de 1973, o pedido deveria declarar a responsabilidade a ser garantida e ser instruído com prova do domínio dos bens dados em garantia (art. 1.205), sendo que o art. 1.206 especificava os casos em que se exigia avaliação; já o art. 1.209 permitia que a hipoteca fosse constituída por escritura pública quando as partes fossem capazes, dispensando procedimento judicial.

Pessoas jurídicas públicas internas podem requerer a hipoteca em benefício da Fazenda Pública ou suas procuradorias; especificamente o inciso I do art. 1.489 do CC brasileiro refere-se aos agentes públicos responsáveis pela administração financeira ou patrimonial (tesoureiros ou similares). Tal norma tem sido negligenciada por gestores públicos e deveria ser amplamente aplicada a todos os servidores cuja atividade possa causar prejuízo ao erário público, incluindo membros dos poderes executivos e legislativos, devendo essa matéria ser regulada por normas de Direito Público complementares às já existentes para definir claramente essa responsabilidade.

Dando seguimento à análise do art. 1.489 do CC brasileiro, seu inciso II trata da hipoteca sobre imóveis pertencentes aos filhos provenientes do casamento anterior do responsável, especialmente aqueles transferidos antes do inventário do casal anterior, com o objetivo de evitar confusão patrimonial que possa prejudicar os filhos do primeiro matrimônio quando houver bens remanescentes desse período.

Já o inciso III do mesmo artigo dispõe sobre a hipoteca que recai sobre bens do réu condenado criminalmente ou seus herdeiros afetados pelo dano civil decorrente de condenação penal, visando garantir o ressarcimento das perdas civis e das despesas processuais relativas à indenização aquiliana; nesse sentido, os bens do condenado respondem pela reparação financeira e podem ser objeto de execução específica. Essa modalidade de garantia é relevante e deve ser incentivada especialmente quando houver bens imóveis envolvidos na

responsabilidade civil; tal previsão encontra respaldo no Código de Processo Penal brasileiro (artigos 134 e seguintes), que regula a hipoteca legal do réu condenado criminalmente[67].

O artigo 134 do referido Código de Processo Penal autoriza o requerimento de hipoteca legal sobre os imóveis do indiciado em qualquer fase processual, não se limitando ao condenado, desde que haja certeza da infração e indícios suficientes de autoria. Quando o responsável pela infração que ocasiona prejuízos for menor ou incapaz, em princípio, responderão pelos danos os pais, tutores ou curadores, conforme disposto no artigo 932, I e II, sob a perspectiva da responsabilidade solidária prevista no artigo 942, parágrafo único, ambos do CC brasileiro.

O coerdeiro possui direito à hipoteca legal para assegurar seu quinhão ou sua reposição na partilha (inciso IV, art. 1.489, CC brasileiro)), sobre imóvel adjudicado ao herdeiro reponente. Frequentemente, para facilitar a divisão de bens, um imóvel é adjudicado a um único herdeiro, que se compromete a restituir em dinheiro a parte dos demais. Nesses casos, esses coerdeiros têm direito à hipoteca legal para garantir tal pagamento ou à compensação na partilha em relação ao herdeiro proprietário do imóvel. Essa aplicação deve ser estendida por analogia ao meeiro ou mesmo ao companheiro, seja ele o adjudicante ou um credor do herdeiro reponente.

O inciso V (art. 1.489, CC brasileiro) acrescenta que o credor tem direito à hipoteca legal sobre imóvel arrematado como garantia do pagamento do restante do preço da arrematação. Ressalte-se que, conforme o artigo 892 do Código de Processo Civil brasileiro, a arrematação deve ocorrer com pagamento à vista ou no prazo de três dias mediante caução idônea; essa caução poderia ser representada pela hipoteca mencionada, embora o curto prazo torne sua efetivação inviável na prática. O artigo 700 do CPC/1973, alterado pela Lei 6.851/1980, permitia que o juiz atribuísse a corretor de imóveis devidamente inscrito na respectiva entidade de classe a intermediação na alienação do imóvel penhorado. Tal dispositivo também autorizava quem não desejasse pagar integralmente o valor imediato a oferecer lance escrito até cinco dias antes da praça, não inferior à avaliação e propondo pelo menos 40% à vista e o restante a prazo garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. A carta de arrematação expedida após o pagamento inicial continha as condições de pagamento previstas na proposta e servia como título para registro imobiliário. Essa previsão estava relacionada ao inciso V mencionado anteriormente; contudo, tal redação não permanece no CPC brasileiro de 2015. Os responsáveis pelo cadastro e especialização responderão pelos

[67] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

prejuízos causados por omissões (artigo 1.497, §2º). Em regra geral, a sentença declarava a especialização e determinava expedição de mandado de inscrição para registro imobiliário (artigo 1.207, parágrafo único do antigo CPC brasileiro de 1973). Na hipótese da hipoteca legal, a sentença ou decisão judicial substitui o instrumento da hipoteca convencional; além disso, a lei permite que essa hipoteca seja substituída por títulos públicos de dívida (artigo 1.491 do CC brasileiro)[68].

Os bens especializados em hipoteca legal podem revelar-se insuficientes como garantia. Nesse contexto, o interessado ou seu representante pode solicitar o reforço com outros bens, posteriormente adquiridos pelo responsável. Contudo, não há impedimento para que o reforço seja realizado sobre bens já existentes no patrimônio do garantidor, desde que seja demonstrada a insuficiência dos bens inicialmente oferecidos. O antigo Código Civil de 1916 continha hipóteses de hipoteca legal que não estão mais presentes na legislação atual. Uma dessas hipóteses referia-se à hipoteca em favor da mulher casada sobre os bens do marido, destinada a garantir o dote e outros bens particulares (conforme art. 827, I). Entretanto, o regime de dote nunca foi adotado na sociedade brasileira e os bens particulares deixaram de existir como bens reservados após a promulgação da Constituição vigente, que equiparou os direitos de homens e mulheres. Outra hipótese prevista no Código Civil anterior tratava da hipoteca em favor dos filhos sob pátrio poder, atualmente denominado poder familiar, sobre os bens dos pais enquanto estes administrassem seu patrimônio. Tal medida visava assegurar que os pais não dilapidassem ou malversassem os bens dos filhos. Não havia distinção entre filiação legítima ou ilegítima nessa hipótese. A hipoteca não incidia sobre os frutos dos bens dos filhos, uma vez que, até atingirem a maioridade, esses pertenciam aos pais. O usufruto dos bens dos filhos menores é inerente ao exercício regular da paternidade. Argumenta-se que essa hipoteca somente seria necessária devido à natureza do usufruto, especialmente quando os pais pretendiam levantar valores ou alienar bens dos filhos. No entanto, essa disposição mostrou-se inútil na prática. O Código Civil brasileiro atual regula o usufruto e a administração dos bens dos filhos menores nos arts. 1.689 a 1.693[69].

De acordo com o artigo 1.497 do Código Civil brasileiro, as hipotecas legais, de qualquer tipo, precisam ser registradas e específicas. A responsabilidade de fazer o registro e a especialização dessas hipotecas cabe à pessoa que deve oferecer a garantia, mas os interessados

[68] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.
[69] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

também podem solicitar que o registro seja feito por eles ou pedir ao Ministério Público que cuide disso (§1º). Quem tem a obrigação de registrar e especializar as hipotecas legais pode ser responsabilizado por perdas e danos caso não cumpra essa obrigação (§2º).

No caso das hipotecas convencionais, qualquer pessoa interessada pode solicitar o registro, apresentando o documento necessário. Para outros tipos de hipoteca, a lei define quem pode fazer esse pedido. Pais, mães, tutores ou curadores devem providenciar a hipoteca legal antes de assumirem a administração dos bens de menores ou incapazes. Inventariantes e testamenteiros também têm legitimidade para regularizar a hipoteca legal de incapazes antes de entregar heranças ou legados. Pessoas do setor público podem agir conforme sua estrutura e órgãos específicos. A lei permite ainda que o Ministério Público seja acionado para fazer o registro.

O Código Civil atual adotou uma linguagem mais geral nesse tema, como indica o §1º, e acrescenta no §2º do art. 1.497 do CC brasileiro, que quem tem a obrigação de registrar e especializar as hipotecas legais pode ser responsabilizado por perdas e danos em caso de omissão. Normalmente, o prejuízo causado por essa omissão deve ser avaliado de forma concreta e não se confunde com o valor da dívida em si. Assim, qualquer interessado pode solicitar o registro, mas quem tem a obrigação legal de fazê-lo deve cumprir esse dever.

No Código Civil brasileiro de 1916, o artigo 952 dizia que, salvo disposição em contrário, se não houvesse uma data específica para pagamento, o credor poderia exigir o valor imediatamente. Já o artigo 127 do mesmo Còdigo estabelecia que atos entre vivos sem prazo definido eram executáveis imediatamente, salvo se precisassem ser feitos em outro lugar ou dependessem de tempo.

Dessa forma, é possível criar um direito real de hipoteca para garantir uma obrigação sem prazo definido ou vencida à vista. É comum, por exemplo, a emissão de letra de câmbio à vista ou nota promissória com vencimento também à vista. Essas dívidas podem ser garantidas por uma hipoteca, um direito real sobre um imóvel, mediante escritura pública e registro no Registro de Imóveis.

É importante entender que o vencimento da dívida ou obrigação não é igual ao momento da constituição ou do vencimento da hipoteca. Uma dívida pode estar vencida e ainda assim ter uma hipoteca garantidora ativa. Mesmo após o vencimento da dívida, ela continuará garantida pela hipoteca até que seja paga ou prescreva. A hipoteca só se extingue quando a obrigação principal for cumprida ou desaparecer por prescrição.

Portanto, o prazo ou vencimento da obrigação não é essencial para registrar ou inscrever a hipoteca. Se na constituição da obrigação houver um prazo definido, esse deve ser

mencionado na inscrição. Caso contrário, isso não impede que a hipoteca seja registrada. A obrigação será considerada sem prazo ou exigível imediatamente pelo credor. A hipoteca permanecerá vigente enquanto a obrigação principal existir e não for quitada, podendo durar até 20 anos sem renovação[70].

Nesse sentido, o art. 1.498 do Código Civil brasileiro que preleciona valer o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada. A hipoteca não tem um prazo fixo para durar. No entanto, depois de um período tão longo, como 20 anos, é bem provável que as condições inicialmente estabelecidas, como o valor do crédito, a taxa de juros e o prazo para pagamento, tenham mudado. Por isso, é importante que uma nova especialização seja feita antes de esse prazo acabar. Caso contrário, a hipoteca perde sua validade e não pode mais ser executada. Se esse prazo de especialização passar, será necessário criar uma nova hipoteca. No Código de 1916, o prazo era mais longo, de até 30 anos[71].

O credor da hipoteca legal, ou quem o represente, poderá, provando a insuficiência dos imóveis especializados, exigir do devedor que seja reforçado com outros (art. 1.490, Código Civil brasileiro). Os bens especializados em hipoteca legal podem revelar-se insuficientes para garantir a obrigação. Nesse contexto, o interessado ou seu representante pode solicitar o reforço mediante a inclusão de outros bens. Não há impedimento para que o reforço recaia sobre bens já existentes no patrimônio do garantidor, desde que seja demonstrada a insuficiência dos bens inicialmente hipotecados. O credor mencionado na legislação refere-se a qualquer um dos indicados no artigo anterior (art. 1.489 do mesmo Código). No caso de menores ou incapazes, cabe ao seu representante requerer o reforço, sob pena de responsabilização por perdas e danos. Os novos bens hipotecados, em regra geral, também devem ser objeto de registro. O reforço pode ser admitido, conforme as circunstâncias e sob supervisão judicial, por meio de outra modalidade de garantia, caso não seja possível oferecer imóveis, como no caso do penhor ou da fiança[72].

Ainda, a hipoteca legal pode ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação mínima no ano corrente; ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor (art. 1.491, Código Civil brasileiro). Essa

[70] SILVA FILHO, Elvino. O prazo na hipoteca. Boletitm IRIB em Revista edição 24. Data 1979. Período Maio. Página inicial 01. Página final 01https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1292
[71] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.
[72] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

substituição trata de abrandar o rigor do gravame sobre o patrimônio das pessoas atingidas. A substituição da hipoteca legal por títulos da dívida pública federal ou estadual será avaliada conforme as circunstâncias específicas do caso. O mesmo Código Civil de 2002, em consonância com a realidade contemporânea, admite a aceitação de outras garantias (o que não era permitido no Código anterior), a critério do juiz, mediante requerimento do credor. Tal substituição pode ocorrer antes mesmo da efetivação ou especialização da hipoteca. A oportunidade e conveniência dessa substituição serão submetidas à apreciação judicial. Garantias alternativas, como aplicações financeiras em instituições bancárias privadas, podem ser consideradas idôneas. O aspecto central é a verificação concreta de que as garantias oferecidas cumprem sua finalidade de modo efetivo.[73]

5.2 Hipoteca judicial

A hipoteca judicial é uma consequência que surge a partir de uma sentença condenatória em um processo civil. Mesmo que essa sentença ainda não tenha se tornado definitiva, ela já funciona como um título que pode estabelecer a hipoteca judicial (ou judiciária).

Além disso, a hipoteca judicial segue o princípio da continuidade dos registros. Isso significa que o registrador não pode fazer o registro dessa hipoteca se o proprietário do imóvel registrado não for a mesma pessoa que aparece como parte passiva na ação, pois isso prejudicaria a integridade e a sequência correta dos registros imobiliários[74].

A hipoteca judicial estava prevista no Código Civil Brasileiro de 1916, embora não tenha recebido essa denominação. Era prevista e sucintamente disciplinada, com características que a diferenciavam das hipotecas convencionais e legais. Ela constituía, indubitavelmente, uma modalidade de hipoteca legal; contudo, sua estruturação no ordenamento jurídico brasileiro não foi devidamente sistematizada. Sua finalidade consistia em assegurar a efetivação integral da execução de decisões judiciais condenatórias, configurando-se como um efeito atribuído pelo legislador a todo julgado condenatório do devedor. A norma fundamental dessa modalidade encontrava-se no então revogado artigo 824 do CC de 1916, que dispunha: “Compete ao exequente o direito de prosseguir na execução da sentença contra os adquirentes

[73] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.
[74] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 105.

dos bens do condenado; mas para ser oposto a terceiros, conforme valer, e sem importar a preferência, depende de inscrição e especialização." Tal disposição tornou-se obsoleta diante dos princípios que regem a fraude à execução. Além disso, o referido artigo 824 excluía o direito de preferência na hipoteca judicial, subtraindo-lhe sua principal vantagem. Sua ineficácia levou o atual Código a omitir essa disposição em sua redação[75].

Protegia-se o credor com um título judicial, não apenas com o direito de prosseguir a execução contra o adquirente dos bens do executor, mas também contra terceiros que os adquiriram dele. No entanto, para ser eficaz contra estes últimos, o direito do credor precisava ser especializado e registrado. Já no Código Civil de 2002, o legislador aboliu as hipotecas judiciais[76].

O Código de Processo Civil brasileiro de 1973 abordou a questão do instrumento que o direito material colocou a serviço do credor por título judicial, denominando-o oficialmente de hipoteca judicial. No entanto, é surpreendente que o direito processual tenha regulado o instituto do direito material, estabelecendo o título e as hipóteses de constituição no artigo 466. Isso conferiu à sentença condenatória a força de título constitutivo da hipoteca judicial e, ao juiz, a iniciativa de registrá-la no Registro de Imóveis, "na forma prevista na Lei de Registros Públicos". Assim, as hipotecas judiciais passaram a ser registradas por meio de caução, sem especialização, e adquiriram o atributo de preferência[77].

Isso poderá ser feito mediante a apresentação de cópia da sentença ao cartório de registro de imóveis, independentemente de ordem judicial, declaração expressa do juiz ou comprovação de urgência (§ 2º do artigo 495 do Código de Processo Civil brasileiro). Nesse sentido, uma vez registrado e assim constituído, o credor hipotecário terá direito de preferência na subscrição, quanto ao pagamento, sobre os demais credores, observada a prioridade no registro (§ 3º do artigo 495 do mesmo Código de Processo Civil).

O Superior Tribunal de Justiça no Brasil já decidiu que não é necessário o trânsito em julgado da ação, sendo possível a concessão de hipoteca judicial àqueles cujo pedido foi deferido em segunda instância, quanto ao seu levantamento nos casos em que a sentença recorrida altera a sentença de origem anterior, sem a necessidade de aguardar o trânsito em

---

[75] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

[76] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

[77] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

julgado da sentença. Contudo, tendo em vista que a hipoteca judicial é garantia que recai sobre o patrimônio do devedor, não faz sentido manter o ônus real após a sentença judicial, dotada de efeito substitutivo, reformar a sentença de mérito, afastando a recorrente da condição de devedora[78].

O credor deve ser diligente na solicitação do registro da hipoteca judicial, pois, se a decisão que determinou o pagamento for reformada ou invalidada, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos autos próprios (§ 5º do art. 495, CPC brasileiro).

5.3. Hipoteca voluntária

De acordo com o artigo 1.492 do Código Civil brasileiro, as hipotecas devem ser registradas no cartório correspondente ao local do imóvel, ou em cada cartório se o título mencionar mais de um imóvel. Cabe aos interessados, ao apresentarem o documento, solicitar o registro da hipoteca. A localização do imóvel determina qual cartório será responsável pelo registro. Se o imóvel estiver localizado em áreas que abrangem mais de um cartório, o registro deve ser feito em todos esses locais, conforme descrito no título. Em geral, qualquer pessoa interessada pode solicitar esse registro. Embora o credor seja quem mais se beneficia, qualquer pessoa com interesse legítimo, apresentando um documento válido, pode requerer o registro.

Se o imóvel hipotecado não estiver registrado em nome do proprietário que assinou a hipoteca, será preciso abrir uma matrícula primeiro, para garantir a continuidade do registro, conforme o artigo 195 da Lei de Registros Públicos (LRP). Após o registro da hipoteca, ela passa a ter efeitos perante todos. Problemas que possam surgir posteriormente, que não sejam simples correções, só podem ser resolvidos por meio de uma ação judicial. Dessa forma, credores quirografários ou outros credores com privilégios só poderão contestar a hipoteca e seus efeitos por meio de ação própria. Além disso, o registro não substitui eventuais falhas presentes no documento do contrato original.

Sobre o registro imobiliário, o artigo 1.493 do CC brasileiro explica que os registros e averbações devem ser feitos na ordem em que forem solicitados, o que é determinado pelo número sequencial atribuído no protocolo. O seu parágrafo único reforça que esse número de

[78] Recurso Especial nº 1.963.553 - SP (2021/0225788-0). Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

ordem define a prioridade, ou seja, quem solicitar primeiro tem preferência, inclusive no caso de hipotecas. Atualmente, o tema do registro de imóveis é uma área específica do direito privado, com aspectos de direito público, e por isso é importante ter disciplinas específicas nos cursos de Direito. Para estudá-lo adequadamente, é preciso uma abordagem aprofundada e detalhada.

A base do direito registral é, no Brasil, a Lei 6.015/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, que precisa passar por uma grande atualização, especialmente após a entrada em vigor do Código Civil. De acordo com o artigo 172 dessa Lei dos Registros Públicos, o registro de imóveis deve incluir, conforme previsto na legislação, o registro e a averbação de títulos ou atos que criam, modificam, transferem ou extinguem direitos reais sobre imóveis reconhecidos por lei. Isso vale tanto para atos entre pessoas vivas quanto para aqueles que ocorrem após a morte (mortis causa), abrangendo desde a sua criação até sua transferência, extinção, validade perante terceiros e disponibilidade.

Na prática, para registrar uma hipoteca ou na maioria das situações registrárias, basta apresentar o título correspondente. Assim que o título é apresentado, ele recebe um número de protocolo seguindo a ordem de chegada (artigo 182 da citada Lei dos Registros Públicos). Esse número é importante porque determina quem tem prioridade na fila do registro.

O texto também reforça que se o registrador identificar algum problema que possa impedir o registro, ele deve comunicar por escrito ao interessado. Caso o requerente discorde da exigência ou não possa atendê-la, ou ainda queira insistir no pedido, essa dúvida será encaminhada ao juízo competente. Mesmo assim, essa dúvida não impede que o pedido seja anotado no livro de protocolo.

Cada imóvel deve ter sua matrícula própria no livro de registro geral. A anotação da hipoteca deve ser feita nesse livro específico (Livro nº 2). Contudo, vale lembrar que a preferência na matrícula é dada pelo Livro Protocolo, após a anotação no protocolo, salvo algumas exceções permitidas pela lei.

O registro no Livro nº 2 deve ser efetuado em 20 dias úteis. A anotação no protocolo determina a prioridade e essa prioridade, a preferência entre as hipotecas, como dispõe o art. 186 da Lei 6.015/1973. Se, por omissão do interessado, não for o registro efetivado em 20 dias úteis a partir do lançamento no protocolo, cessarão os efeitos da prenotação. Há, portanto, importância fundamental na prenotação.

Prossegue o Código Civil brasileiro, dispondo sobre o procedimento registral. Assim, não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o

mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas (art. 1.494, CC).

Essa regra é importante para definir qual registro tem prioridade quando há registros de hipotecas ou outros direitos reais sobre o mesmo imóvel. Ela determina que, para registrar duas hipotecas ou um direito real e uma hipoteca em títulos diferentes, ambos os documentos devem indicar a hora em que foram lavrados. Se já houver um registro feito no dia anterior sem a menção da hora, não será possível fazer outro registro no mesmo dia, mesmo que o segundo documento indique uma hora diferente (conforme art. 191 da Lei 6.015/1973). Nesse caso, o segundo registro só poderá ser feito no dia seguinte. Essa regra busca garantir clareza na preferência dos registros e evitar conflitos.

A Lei dos Registros Públicos também traz uma regra semelhante no artigo 190. Quando falamos de menção ao registro, estamos nos referindo à prenotação, ou seja, ao ato de registrar a data e hora inicialmente. É importante notar que, se os títulos forem feitos para a mesma pessoa interessada, essa restrição não se aplica, pois não há conflito de interesses.

Quando a escritura indica o horário exato de sua lavratura, surgem algumas dúvidas, como o que fazer se duas escrituras forem feitas na mesma hora e qual horário deve ser considerado, o do início ou do fim da escritura. Essas questões são relevantes na prática e não têm uma resposta simples, já que a lei não esclarece esses pontos. A interpretação muitas vezes depende do entendimento de cada um e pode variar.

Se as partes souberem que várias hipotecas estão sendo feitas no mesmo dia, é aconselhável que mencionem essa informação e registrem também a hora exata de cada uma. Assim, podem até combinar a ordem em que os registros devem ser feitos, evitando confusões.

Algumas pessoas defendem que essa regra deveria ser eliminada para evitar esses problemas. No entanto, sem ela, poderia acontecer uma verdadeira corrida entre os interessados para registrar primeiro, o que poderia gerar tumulto no sistema registral e dificuldades na execução das garantias.

Ainda, quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência (art. 1.495, CC). Se não houver obstáculos, o registro deve ser feito dentro de 30 dias a partir da data de prenotação, conforme o artigo 189 da Lei de Registros Públicos. No entanto, a parte que for prejudicada por negligência ou por problemas na estrutura do cartório não pode ser penalizada. Essa regra do art. 189 altera o direito de preferência tradicional, dando prioridade

ao que agir mais rapidamente no registro. Essa disposição já existia de forma semelhante no artigo 837 do antigo Código Civil de 1916. Assim, dá-se um prazo razoável para que o outro hipotecante registre sua hipoteca primeiro. Caso ele não tome nenhuma providência, o novo registro será realizado. A menção a outra hipoteca deve ser clara e sem ambiguidades.

Se houver alguma dúvida sobre a legalidade do registro solicitado, o oficial ainda assim fará a prenotação do pedido. Caso a dúvida seja julgada improcedente dentro de noventa dias, o registro será feito com o mesmo número que teria na data da prenotação. Se a dúvida for considerada procedente e a prenotação for cancelada, o registro será realizado posteriormente com um número correspondente à nova data em que o pedido for reapresentado (tudo conforme o artigo 1.496 do Código Civil). O registro de hipoteca no cartório imobiliário confere ao negócio um efeito de direito real, ou seja, vale contra todos (“erga omnes”). Sem esse registro, há apenas uma obrigação pessoal entre as partes envolvidas.

Durante a qualificação feita pelo registrador de imóveis, podem surgir impedimentos ao registro, que constarão de uma nota de devolução. Caso o apresentante do título não concorde ou não possa cumprir com as exigências, poderá requerer o procedimento de dúvida, previsto no art. 198 da LRP.

Se quem apresentou o pedido não concordar com a exigência do oficial ou não puder atendê-la, pode solicitar que a dúvida seja encaminhada ao juízo corregedor. Nesse caso, o interessado será notificado para apresentar sua impugnação em até 15 dias. Mesmo sem impugnação, a dúvida precisa ser julgada, pois se trata de uma questão administrativa e corretiva (artigo 199 da Lei dos Registros Públicos). A decisão pode ser apelada pelo interessado, por terceiros prejudicados ou pelo Ministério Público, que participa obrigatoriamente do processo (artigo 202). O funcionário do cartório não tem legitimidade para recorrer.

O registrador atua como agente do Estado e, por dever de ofício, pode levantar dúvidas ao identificar irregularidades ou impossibilidades no registro. Caso contrário, pode sofrer punições disciplinares. Se a dúvida for julgada procedente e a decisão transitar em julgado, os documentos serão devolvidos à parte interessada e a prenotação será cancelada pelo oficial. Se a dúvida for considerada improcedente, o interessado deverá reapresentar os documentos acompanhados do mandado ou da certidão da sentença; esses documentos ficarão arquivados e o registro será efetuado imediatamente, com a anotação na coluna de protocolo (artigo 203). O registro será feito com base no título prenotado, conforme decisão judicial. Sempre há possibilidade de recorrer à via judicial se desejar.

Importante lembrar que o procedimento de dúvida não possui efeito de coisa julgada material; ou seja, suas decisões não impedem futuras ações judiciais sobre o mesmo assunto. Outros detalhes sobre esse procedimento administrativo podem ser encontrados na legislação registrária.

A dúvida sobre a legitimação ativa é de responsabilidade exclusiva do oficial. Há uma discussão sobre se o interessado pode procurar diretamente o juiz quando possui um título com dúvidas, o que é conhecido como dúvida inversa. Em alguns estados do Brasil, como São Paulo, essa possibilidade é aceita.

Assim, o interessado deve apresentar o título no cartório. Caso haja uma dúvida, cabe ao oficial questionar ou contestar essa situação. A prenotação é importante porque, se o juiz corregedor decidir que a dúvida não procede, ela serve para garantir prioridade na tramitação. A prenotação funciona como um registro inicial no protocolo e seus efeitos duram 20 dias úteis, caso o interessado não atenda às exigências feitas pelo oficial. Quando há uma dúvida levantada, esse prazo fica suspenso até que uma decisão judicial seja tomada. Dessa forma, o interessado não será prejudicado por um processo de dúvida que possa demorar.

De acordo com a Lei dos Registros Públicos, no artigo 186, o número de ordem do título determina sua prioridade e a preferência dos direitos reais, mesmo que a mesma pessoa apresente mais de um título ao mesmo tempo. Por isso, se for o mesmo interessado, ele pode obter dois registros no mesmo dia. Se houver dois diferentes apresentantes, é necessário identificar claramente a data e o horário em que os títulos foram apresentados para garantir o registro na mesma data; caso contrário, será seguida a ordem de apresentação.

5.3.1 Hipoteca cedular

A hipoteca cedular é uma hipoteca convencional, instrumentalizada por uma cédula, que é um título de crédito, no qual se insere o reconhecimento de uma dívida de natureza pessoal e representada pelo valor de um financiamento, concedido para fins rurais. A garantia de pagamento (cumprimento da obrigação) é feita pela hipoteca, devendo, portanto, constar a especialização do bem dado em garantia. A cédula representa uma promessa de pagamento em dinheiro, com garantia real cedularmente constituída. No Brasil, está prevista no Decreto-lei 167/1967, em seus arts. 20 a 24.

A cédula de crédito rural é título civil, líquido e certo, transferível e de livre negociação, exigível pelo seu valor ou pelo valor de seu endosso, além dos juros, da comissão

de fiscalização, se houver, e das demais despesas feitas pelo credor para a segurança, a regularidade e a realização de seu direito creditório. (art. 10 do Decreto-lei 167/1967, com a redação dada pela Lei 13.986, de 2020).

Nos termos do art. 1º do Decreto-lei 167/1967, podem atuar como agentes financeiros e credores hipotecários apenas os integrantes do Sistema Nacional de Crédito Rural, que são os elencados no art. 7º da Lei 4.829/1965, ou seja, o Banco Central da República do Brasil, o Banco do Brasil S.A., o Banco da Amazônia S.A., o Banco do Nordeste do Brasil S.A. e o BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, além de outros órgãos integrantes do Sistema Financeiro Nacional. Também é possível a utilização das cédulas para os financiamentos da mesma natureza concedidos pelas cooperativas rurais a seus associados ou às suas filiadas, conforme parágrafo único do 1º do Decreto-lei 167/1967.

O crédito rural tem como objetivo atender às atividades agrícolas e pecuárias, compreendendo operações de cultivo, aquisição de maquinário próprio e compra de gado. Mesmo as atividades de captura e processamento de pescado são consideradas agropecuárias, conforme disposto no parágrafo único do artigo 18 do Decreto-Lei 221/1967: "As operações de captura e transformação de pescado são consideradas atividades agropecuárias para efeito dos dispositivos da Lei 4.829/1965, que instituiu o crédito rural, e do Decreto-Lei 167/1967, que dispõe sobre os títulos de crédito rural".

A garantia da dívida é constituída por hipoteca, formalizada na própria cédula ou instrumento contratual, na qual se especializa o bem dado em garantia. Nessa descrição, deve-se indicar o imóvel hipotecado, incluindo sua denominação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título de aquisição e dados do registro imobiliário.

De acordo com o artigo 23 do Decreto-Lei 167/1967: "Podem ser objeto de hipoteca cedular imóveis rurais e urbanos". O artigo 21 estabelece que: "São abrangidos pela hipoteca constituída as construções, respectivos terrenos, maquinismos, instalações e benfeitorias". Já o artigo 22 dispõe que: "Incorporam-se na hipoteca as máquinas, aparelhos, instalações e construções adquiridos ou executados com o crédito; bem como quaisquer outras benfeitorias acrescentadas aos imóveis durante a vigência da cédula. Tais benfeitorias não poderão ser removidas, alteradas ou destruídas sem consentimento escrito do credor". Presume-se a autorização desde que haja convenção entre as partes.

Os bens acessórios — como construções, instalações, benfeitorias, plantações e semeaduras — integram a hipoteca por fazerem parte integrante do imóvel. Não estão sujeitos à hipoteca as pertenças móveis (máquinas e equipamentos), imóveis por afetação intelectual ou

por ficção jurídica ou física. Caso considerados acessórios, podem ser incluídos na hipoteca; alternativamente, destinam-se ao penhor cedular.

A cédula rural hipotecária confere diversas prerrogativas ao credor: o direito de excussão,execução direta dos bens hipotecados; o direito de sequela — possibilidade de execução sobre o bem mesmo após transferência pelo devedor ou sua posse por terceiros; além do direito de preferência,prioridade no recebimento dos valores provenientes da venda do bem hipotecado em relação aos demais credores. Segundo o artigo 64 do Decreto-Lei 167/1967: “Os bens dados em garantia assegurarão o pagamento do principal, juros, comissões e despesas legais ou convencionais”. Contudo, esse direito de preferência é relativizado pelos créditos trabalhistas e decorrentes de acidentes do trabalho (limitados a 150 salários mínimos por credor), conforme previsto no artigo 83 da Lei 11.101/2005.

Outros direitos incluem a sub-rogação — substituição do credor na hipótese de perecimento ou danos ao bem garantido por indenização correspondente; essa substituição mantém a preferência assegurada pelo contrato. Tais direitos se evidenciam especialmente em processos de desapropriação ou indenizações securitárias.

O credor hipotecário também possui direito ao redesconto: possibilidade de recuperar o valor emprestado mediante operação junto ao Banco Central do Brasil. O artigo 72 do Decreto-Lei 167/1967 autoriza essa prática para títulos como cédulas rurais hipotecárias.

O artigo 65 do referido Decreto-Lei assegura que: “Na hipótese de redução do valor dos bens oferecidos em garantia, o emitente reforçará a garantia por meio de suporte cartular ou escritural, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de recebimento da notificação por escrito que o credor lhe fizer”, ou seja, o emitente deverá reforçar essa garantia no prazo máximo de quinze dias após notificação formal pelo credor via correspondência registrada ou por oficial competente.

O reforço não é obrigatório automaticamente após a notificação; sua solicitação pode ser uma estratégia para caracterizar inadimplência ou desencadear vencimento antecipado da dívida conforme previsto no artigo 11 do Decreto-Lei 167/1967. Caso não seja realizado o reforço solicitado e haja ação executiva movida pelo credor, admite-se defesa através de embargos pelodevedor para demonstrar a inexistência das condições que ensejaram o vencimento antecipado.

Conforme disposto no artigo 20 do Decreto-Lei 167/1967, a cédula rural hipotecária deve conter elementos essenciais como: denominação “Cédula Rural Hipotecária”; data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixa” ou “nos termos da cláusula

Ajuste de Prorrogação abaixo"; nome do credor e a cláusula à ordem; valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento; praça do pagamento; data e lugar da emissão; assinatura do emitente ou de representante com poderes especiais, admitida a assinatura sob a forma eletrônica, desde que garantida a identificação inequívoca de seu signatário.

Cláusulas relativas à forma de pagamento ou ajustes de prorrogação podem ser inseridas após a descrição da garantia. A descrição dos bens vinculados à garantia pode ser feita em documento separado assinado pelo emitente e autenticado pelo credor, neste caso deve-se mencionar na cédula essa circunstância juntamente com a indicação da hipoteca (grau) e seu valor total (artigo 20, §§1º ao 4º do referido Decreto-Lei). Alternativamente, pode-se substituir a descrição detalhada pela anexação dos títulos de propriedade correspondentes à matrícula imobiliária correspondente às garantias reais.

Por fim, as partes podem incluir obrigações adicionais ou condições complementares desde que não contrariem disposições legais aplicáveis[79].

6 Formas de extinção da hipoteca

Conforme o art. 1.499 do Código Civil brasileiro, a hipoteca extingue-se pela extinção da obrigação principal; pelo perecimento da coisa; pela resolução da propriedade; pela renúncia do credor; pela remição; pela arrematação ou adjudicação.

A principal causa de extinção da hipoteca, que é um direito acessório, é o desaparecimento ou extinção da obrigação principal. Quando isso acontece, seus efeitos perante terceiros também cessam, mas o registro só é cancelado quando há esse procedimento formal. Até lá, o sistema mantém o registro, embora ele já esteja vazio de conteúdo. Vale lembrar que a obrigação pode acabar por outros motivos além do pagamento, que é a forma mais comum de extinção. Existem outros meios técnicos para isso, como a sub-rogação, na qual a dívida é transferida para um novo credor; a novação, que ocorre quando uma nova dívida substitui a

[79] RIZZARDO, Arnaldo. Curso de Direito Agrário. 3. ed. Revista, atual., ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 552-556.

anterior sem necessidade de expressar as partes, levando à extinção da hipoteca; e a dação em pagamento, que extingue a obrigação ao entregar um bem em troca do débito.

Se a coisa hipotecada for destruída ou perecer, ela desaparece, assim como ocorre na resolução do domínio em casos de propriedade resolúvel. Caso só parte da coisa se perca, a hipoteca permanece sobre o remanescente. Se houver indenização pelo perecimento, o valor pago pode substituir a garantia. O mesmo vale em casos de desapropriação. Quando o domínio é resolvido, como no fideicomisso, por exemplo, quem era o proprietário deixa de ser dono e a hipoteca deixa de existir.

A renúncia deve ser feita de forma clara e expressa e não implica necessariamente abrir mão do crédito, apenas da garantia. Para qualquer renúncia de direito, é preciso uma manifestação inequívoca de vontade. A hipoteca legal, por sua natureza de ordem pública, não pode ser renunciada enquanto durar a motivo que a criou. Se a renúncia for feita em favor de alguém, isso configura uma cessão de direitos.

A remição hipotecária ocorre principalmente quando o credor de uma segunda hipoteca ou o adquirente do imóvel hipotecado paga para quitar a garantia, e também pode ser feita pelo próprio devedor, conforme o artigo 826 do Código de Processo Civil. Essa remição não significa pagar a dívida em si, mas sim quitar a garantia real.

Atos como arrematação ou adjudicação, que ocorrem ao final do processo de execução, também extinguem a hipoteca porque transferem a propriedade livre do gravame para um novo proprietário. É importante seguir os princípios processuais específicos nesses casos.

A sentença judicial pode determinar a extinção da hipoteca por motivos como nulidade da obrigação, objeto inadequado para garantia ou falta de requisitos legais na sua constituição, esses detalhes eram mais relevantes no CPC brasileiro de 1973 e continuam sendo importantes.

A prescrição também leva à extinção da garantia. Mesmo que a obrigação prescrita seja considerada uma obrigação natural (sem direito de ação), ela não pode mais ser garantida por hipoteca. No passado, no Código Civil de 1916, o prazo prescricional era de 10 anos entre presentes e 15 entre ausentes; hoje, o prazo geral é de 10 anos (artigo 205 do Código Civil). A prescrição acontece por inércia do credor ou por ato incompatível com o exercício do direito real.

A usucapião do bem hipotecado também extingue a hipoteca, pois ela decorre da aquisição originária da propriedade pelo uso prolongado do bem. Além disso, se houver confusão ou consolidação na mesma pessoa, ou seja, quem era credor e quem era proprietário se torna uma só pessoa; essa situação também extingue a hipoteca porque ela não pode recair sobre um bem próprio. Mesmo assim, é necessário fazer o cancelamento formal no registro.

Por fim, a perempção prevista no artigo 1.498 do CC brasileiro refere-se à modalidade de extinção da hipoteca: se ela não for renovada dentro do prazo estabelecido, o gravame desaparece[80].

A hipoteca também se extingue pelo cancelamento do registro, mediante averbação na matrícula imobiliária, à vista da respectiva prova (art. 1.500, CC brasileiro). Mas é de se observar que a função da averbação no Registro de Imóveis é apenas tornar pública a extinção ou o cancelamento dos efeitos do registro, que acontecem quando o ato jurídico que deu origem à hipoteca chega ao fim por alguma das razões previstas em lei. Ou seja, a averbação acompanha a cessação da causa que gerou o registro, tornando-o sem efeito, mas ela não é responsável por extinguir a obrigação em si, especialmente quando se trata de obrigações pessoais, que podem continuar existindo independentemente do registro.

Além disso, a anulação do registro não significa necessariamente que o título que originou a registro foi invalidado. O documento pode ser reapresentado para um novo registro, de acordo com o artigo 254 da Lei de Registros Públicos (LRP). Da mesma forma, desfazer, anular ou rescindir um título registrado não altera os efeitos do registro até que ele seja oficialmente cancelado, conforme o artigo 252 da LRP. Assim, causa (o título) e forma (o registro) têm autonomia.

Por isso, não é correto afirmar que a hipoteca é extinta simplesmente pelo cancelamento averbado no cartório. A extinção da hipoteca acontece primeiro, por uma causa específica e antes da averbação do cancelamento do registro. Portanto, ela não é consequência direta da averbação; esta só pode ocorrer após comprovar-se que a hipoteca foi realmente extinta.

Quando a dívida é quitada e a hipoteca é extinta, é preciso fazer o cancelamento do registro, que na prática chamamos de baixa da hipoteca. Para isso, deve-se seguir os cuidados previstos no antigo artigo 251 da LRP. Após apresentar um documento válido que comprove a quitação da dívida, o oficial responsável irá fazer o cancelamento, averbando essa informação oficialmente. Ele deve também verificar, sob sua responsabilidade, as razões de extinção previstas no Código Civil de 2002.

O pedido de cancelamento não pode ser feito apenas verbalmente; é necessário apresentar um documento escrito do credor, ou apenas do devedor acompanhado de prova de pagamento e da extinção da obrigação. Se houver uma decisão judicial determinando o cancelamento, ela precisa mencionar explicitamente qual hipoteca deve ser cancelada. O mesmo vale para a carta de arrematação ou de adjudicação.

---

[80] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Enquanto o cancelamento não for feito, a hipoteca, mesmo que a dívida já tenha sido quitada, continua existindo e produzindo efeitos, embora esteja vazia de conteúdo. Somente após o cancelamento ela passa a não ter efeito perante terceiros. Qualquer pessoa interessada que apresente uma prova confiável pode solicitar esse cancelamento. Por exemplo, um comprador ou alguém que tenha um compromisso de compra de um imóvel hipotecado pode fazer esse pedido.

Por fim, vale lembrar que o direito de solicitar o cancelamento não depende dos requisitos internos específicos para realizar essa averbação; ele é um direito de quem tiver interesse e apresentar os documentos necessários.

Dispõe o art. 251 da Lei dos Registros Públicos: "O cancelamento de hipoteca só pode ser feito: I – à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular; II – em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (CPC, art. 889, caput); III – na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias."

Segundo o art. 1.501 do CC de 2002, a hipoteca, devidamente registrada, não se extinguirá pela arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução. Essa regra já foi referida anteriormente. O legislador reforça uma regra tradicional que deve ser seguida durante o processo. O credor hipotecário que foi deixado de lado, ou seja, aquele que não soube da venda ou da adjudicação do bem, pode solicitar a anulação desse ato. Isso serve para proteger o direito do credor hipotecário que não participou da execução. Segundo do Código de Processo Civil brasileiro, "Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: V – o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução." (art. 889, CPC). Assim, uma vez que ele seja notificado judicialmente, ele pode usar os recursos legais disponíveis para garantir seus direitos[81].

Quando o credor autoriza expressamente o cancelamento da hipoteca, esse procedimento não precisa passar pelo tribunal. Basta que quem deseja fazer o cancelamento solicite junto ao Oficial do Registro Imobiliário, apresentando a prova adequada dessa autorização. É importante lembrar que esse procedimento é separado da obrigação principal: mesmo que o credor permita o cancelamento da garantia, a dívida em si pode continuar vigente.

[81] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

Nesses casos, ao conceder a autorização, entende-se que o credor abriu mão da garantia hipotecária e passou a ser um credor quirografário, ou seja, sem garantia real. Para que essa autorização seja válida, ela precisa ser clara e expressa, demonstrando de forma inequívoca a vontade do credor[82].

A quitação serve como prova de que o pagamento foi realizado. Diferente da autorização do credor para o cancelamento, que afeta diretamente a garantia mesmo que a obrigação principal ainda não tenha sido totalmente cumprida, a quitação demonstra que a relação obrigacional foi encerrada por meio do pagamento. Além disso, ela, de forma indireta, leva ao cancelamento da hipoteca.

A forma mais comum de comprovar a quitação é através de um recibo, que deve indicar claramente o valor e a natureza da dívida paga, o nome do devedor, a data e o local do pagamento, além da assinatura do credor ou de seu representante. Para que o cancelamento da hipoteca por meio de quitação seja válido, é fundamental que esse documento faça uma referência clara à obrigação principal que foi quitada[83].

O pagamento por consignação é considerado equivalente ao pagamento direto ao credor. Por isso, uma sentença que já transitou em julgado pode servir como documento válido para solicitar o cancelamento de uma hipoteca junto ao Oficial do Registro de Imóveis. De acordo com o artigo 322 do Código Civil brasileiro[84], quando o pagamento é feito em parcelas periódicas, a quitação da última parcela, até prova em contrário, leva à presunção de que todas as parcelas anteriores também foram pagas. Ou seja, ao receber uma prestação, o credor automaticamente declara, de forma implícita, que as demais também estão quitadas, salvo alguma ressalva em contrário. Assim, o recibo da última parcela costuma ser suficiente para solicitar o cancelamento da hipoteca no cartório, considerando essa presunção. Além disso, a entrega do título pelo devedor também gera uma presunção de pagamento. No entanto, é importante destacar que o Oficial do Registro de Imóveis não pode presumir que o documento apresentado pelo devedor para cancelar a hipoteca seja exatamente aquele que foi entregue ao credor e devolvido após o pagamento[85].

---

[82] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 106.
[83] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 106-107.
[84] Art. 322. Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores.
[85] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 107.

Salienta-se que o proprietário pode hipotecar um imóvel que ainda está sob seu domínio resolúvel. Mas, assim que a condição ou o prazo estabelecido para a resolução do domínio for cumprido, os direitos reais criados, incluindo a hipoteca, deixam de existir. Quando o imóvel é vendido pelo vendedor que exerceu o direito de retratação (também conhecido como retrovenda), a hipoteca feita pelo comprador é automaticamente cancelada. Se uma doação for revogada por ingratidão do donatário ou por descumprimento de algum encargo, é preciso obter uma ordem judicial por meio de uma ação revocatória para que essa revogação seja averbada no Cartório de Imóveis. Após a decisão judicial, o cartório deve fazer a averbação do cancelamento da hipoteca feita pelo donatário, refletindo a perda do domínio dele sobre o imóvel.

No caso de uma hipoteca feita por alguém que recebeu o imóvel por doação com cláusula de reversão, ela se extingue se esse proprietário morrer antes do doador ou do terceiro em benefício de quem a reversão foi estabelecida. Assim, o imóvel volta ao domínio do doador e fica livre do ônus criado pelo donatário. Quanto ao fideicomisso, quando o fideicomissário passa a ter o domínio do bem, isso leva ao cancelamento da hipoteca criada pelo fiduciário[86].

Quando um imóvel que está hipotecado é desapropriado, isso significa que a propriedade é perdida, o que leva à extinção da garantia. Como a propriedade foi adquirida originalmente pelo desapropriante, ele passa a receber o imóvel sem a dívida ou encargo que havia antes. Cabe ao oficial de registro, ao registrar a desapropriação, cancelar automaticamente a hipoteca.

Conforme o art. 1.485 do Código Civil brasileiro[87], o registro da hipoteca perde eficácia após o decurso de 30 anos. O prazo para a perempção da hipoteca é de caráter obrigatório e irreversível, ou seja, não pode ser suspenso ou interrompido. Assim que a hipoteca é inscrita e a perempção ocorre, não é mais possível dar continuidade à execução da garantia hipotecária. Nesse caso, cabe ao oficial do registro Imobiliário cancelar a hipoteca, inclusive de ofício, se for o caso. Vale lembrar que essa regra se aplica apenas às hipotecas convencionais. Já as hipotecas legais não têm um prazo definido para sua validade; elas permanecem em vigor enquanto durar a situação que deu origem a elas[88].

---

[86] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 108.

[87] Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

[88] GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. *In:* Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992. São Paulo: Ed. RT, 1992, p. 108.

I.2 OS CONTRATOS E A GARANTIA HIPOTECÁRIA

Em geral, a garantia hipotecária é oferecida para financiamento de aquisição e/ou construção de imóveis, além de implementos agrícolas, utilizando-se nesse último caso, especialmente cédulas de crédito. Não obstante, é possível que quaisquer financiamentos sejam garantidos por hipoteca.

Por sua vez, o contrato de crédito imobiliário para habitação é um contrato bancário, oneroso e comutativo, pertencente à categoria de contratação em massa, uma vez que é elaborado com base nos termos e condições gerais do contrato previstos pela instituição de crédito emitente ou pelo mutuante. Trata-se de um contrato geralmente relacionado com a aquisição de habitação mediante garantia sobre o imóvel do devedor, que é a hipoteca[89]. Consideram-se contratos bancários aqueles em que uma das partes é uma instituição de crédito. Esses contratos devem estar relacionados às atividades dessas instituições, ou seja, serviços bancários[90].

Existem hipotecas especiais que são as hipotecas cedulares, ou seja, aquelas constituídas para garantir créditos representados por cédulas de crédito (rural, industrial, comercial, de exportação), em virtude de determinadas características específicas que lhes são conferidas por legislação especial (Decretos-Leis nº 167/1967 e nº 413/1969). Existem também hipotecas que garantem obrigações decorrentes de contratos de empréstimo vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (Lei 8.004/1990 e artigo 292 da Lei 6.015/1973).

1 Características do contrato

O contrato é um mecanismo gerador de direitos e obrigações para as partes, que são obrigadas a cumprir sua promessa pelo simples fato de terem se comprometido com ela, por terem dado seu consentimento. O fato de o contrato ser fundamentalmente um procedimento para a criação de relações obrigacionais não merece maiores discussões.

No entanto, o fato de que o mero consentimento dá origem à criação de obrigações, a verdadeira pedra angular do sistema contratual contemporâneo, merece algum esclarecimento

[89] SEISDEDOS, Eugenio Ribón. *Hipoteca mulidivisa*. Claves prácticas para realizar una reclamación judicial con éxito. Madrid: Sepín, 2017, p. 9

[90] HERNÁNDEZ, José Luis Gómara. Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales. Madrid: Francis Lefebvre, 2017, p. 69.

adicional, uma vez que tal compreensão geral da matéria, hoje indiscutível, tem sido uma conquista gradual desde os tempos romanos até a época da codificação[91]. Dessa forma, o consentimento deve ser livre e isento de vícios para que a obrigação possa ser exigível.

Uma forma de garantir o cumprimento de uma obrigação contratual é a fiança. No entanto, essa garantia também pode se dar através de um direito real sobre o bem pertencente ao doador ou a terceiro garantidor de referida obrigação. Assim, a hipoteca permite ao credor proceder à sua execução a fim de ficar satisfeito com o produto do seu valor, caso não se cumpra o adimplemento da obrigação.

O Título XV do Livro IV do Código Civil espanhol é dedicado ao penhor, hipoteca e a anticrese, e seu Capítulo I contém disposições comuns às primeiras garantias reais (penhor e hipoteca), atrelando algumas de suas regras à anticrese (artigo 1.886).

O que caracteriza a hipoteca é sujeição da coisa hipotecada ao cumprimento da obrigação assegurada[92].

Dentre os princípios que regulam o sistema registral espanhol, destaca-se o princípio da especialização, cuja aplicação ao direito hipotecário é caracterizada por um rigor mais severo. Este princípio apresenta três manifestações principais:

a) Quanto ao bem hipotecado, a legislação estabelece a extensão objetiva do ônus hipotecário, considerando-se a inscrição do bem no Registro juntamente com sua descrição correspondente. Essa extensão possibilita distinguir entre partes integrantes, bens acessórios e demais elementos relacionados.

b) No que concerne ao direito real de hipoteca, a Lei define seu conteúdo e as faculdades inerentes, além de exigir a determinação do valor da obrigação garantida, dos juros (quando convencionados) e das custas e despesas fixadas.

c) Em relação ao titular do direito real de hipoteca, é imprescindível verificar a identidade do credor hipotecário e, na hipótese de múltiplos credores, a quota que cada um possui no crédito garantido.

Consideradas essas três manifestações relacionadas ao princípio da especialização ou determinação da hipoteca, nossa abordagem será mais detida em relação à extensão da hipoteca ao crédito por ela garantido (que tem relação com a primeira manifestação, conforme letra *a* acima).

---

[91] LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017, p. 85.
[92] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 403.

1.1 Objeto do contrato

Conforme ensinamentos de Luis Diez-Picazo e Ponce de León[93], todos os negócios jurídicos, especialmente os contratos, requerem a existência de uma causa. A simples manifestação de vontade não constitui, por si só, a fonte das relações jurídicas patrimoniais. É imprescindível que essa vontade esteja vinculada ou associada a uma causa que seja suficiente para fundamentar o negócio, conforme preceitua o ordenamento jurídico. Como já foi afirmado, assim como a vontade negocial representa o meio de exercer controle individual, a causa situa-se no âmbito do controle social das operações jurídicas.

A ocorrência de uma causa e o atendimento dos requisitos causais na constituição de direitos reais podem ser analisados sob diferentes perspectivas. Pode-se afirmar que o contrato ou negócio jurídico que constitui um direito real possui em si sua própria causa, não sendo necessário que essa seja distinta na fase de produção dos efeitos obrigacionais ou na constituição do direito real propriamente dito. De acordo com o disposto no artigo 1274 do Código Civil espanhol, tanto a gratuidade quanto a onerosidade representam causas do contrato e também fundamentos para a constituição de direitos reais derivados ou decorrentes do negócio jurídico.

Por exemplo, quando o proprietário estabelece um usufruto, constitui a causa do direito real de usufruto. Analogamente, o recebimento ou a promessa de contraprestação podem servir como causas suficientes para estabelecer direitos reais como o direito de superfície.

Entretanto, essa análise pode não ser completamente exaustiva. Em termos de causa, além da justificativa econômica considerada suficiente para vincular as partes contratantes, há também a ideia subjacente à função econômica ou socioeconômica do tipo de transação ou do direito dela decorrente.

A hipoteca, direito real decorrente do registro, não pode fugir à exigência categórica de sua determinação precisa. Dessa forma, o registro, ao extrair do título as informações relativas ao direito real, publica previamente todo o conteúdo do direito e a titularidade conferida a determinados bens. Assim sendo, a individualização ou especificação da hipoteca subdivide-se em duas dimensões principais: subjetiva e objetiva[94].

---

[93] DIEZ-PICAZO, Luis. LEÓN, Ponce de. Autonomia privada y derechos reales. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 325.

[94] CHICO Y ORTIZ, José María. ENCINA, Juan Francisco Bonilla. Apuntes de derecho inmobiliario registral. Tomo segundo. Madrid: Marcial Pons, 1968, p. 537.

1.2 Partes do contrato

A especialidade subjetiva se refere à individualização dos sujeitos ativos e passivos no âmbito do crédito hipotecário. A especialização subjetiva refere-se à classificação completa das partes, ou seja, os credores, os devedores, podendo o garante ser diferente do devedor, mas deve ser o proprietário do bem dado em garantia[95]. O devedor pode ser outra pessoa que não a pessoa que concede a hipoteca, de modo que o imóvel de uma parte responde pela dívida da outra[96]. Quando o devedor e o proprietário coincidem, trata-se de garantia própria; se forem pessoas distintas, configura-se garantia de terceiro[97]. Por oturo lado, a inscrição de uma hipoteca em favor de quem não seja credor da obrigação garantida não é permitida[98]. O credor hipotecário e o credor pessoal do crédito a ser garantido são necessariamente a mesma pessoa[99].

Quanto ao credor, o registro deve divulgar perante todas as partes o título que constituir seu direito sobre os bens hipotecados, tornando-os sujeitos direta e imediatamente ao cumprimento da obrigação garantida, independentemente de seu titular, conforme disposto no artigo 104 da LH. No caso de múltiplos titulares ou condomínio, a parcela ou quota atribuída a cada um deve ser especificada de modo a atender ao disposto no artigo 54 do Regulamento Hipotecário, que determina que os registros de quotas indivisas de um direito especificarão a parcela ideal de cada condômino, com dados matemáticos que permitam conhecê-la sem sombra de dúvida.

Em relação ao devedor, este permanece responsável pelo adimplemento de uma prestação pecuniária decorrente da obrigação garantida. Sua responsabilidade abrange não apenas os bens especificamente hipotecados, mas também, conforme previsto no artigo 105 da LH, responde pessoal e ilimitadamente por todos os seus bens presentes e futuros. Quando há múltiplos devedores, sua responsabilidade é solidária, como resulta do artigo 217 do RH, que dispõe que se forem hipotecados vários direitos que compõem a propriedade ou partes indivisas

---

[95] ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. *In:* Dip, Ricardo Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

[96] WOLF, Martín. Derecho de cosas. Volumen primeiro. Gravámenes. 1. ed. Segundo tiraje. Barcelona: Bosch, casa editorial, 1944, p. 204.

[97] WESTERMANN, Harry. WESTERMANN, Harm Peter. GURSKY, Karl-Heinz. EICKMANN, Dieter. Derechos reales. 7. ed. Vol. II. Traductores: Ana Cañizares Laso; José María Miguel González; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación cultural del notariado, 2007, p. 1140-1141

[98] WESTERMANN, Harry. WESTERMANN, Harm Peter. GURSKY, Karl-Heinz. EICKMANN, Dieter. Derechos reales. 7. ed. Vol. II. Traductores: Ana Cañizares Laso; José María Miguel González; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación cultural del notariado, 2007, p. 1141.

[99] WOLF, Martín. Derecho de cosas. Volumen primeiro. Gravámenes. 1. ed. Segundo tiraje. Barcelona: Bosch, casa editorial, 1944, p. 188.

de um bem ou direito, os respectivos proprietários ou titulares podem estabelecer uma única hipoteca sobre todos esses direitos, sem necessidade de partilha prévia. A responsabilidade pessoal do devedor pode deixar de afetá-lo em caso de transmissão do bem hipotecado, seja por convenção ou por determinação legal[100].

Importante ressaltar que o garantidor pode ser pessoa diversa do devedor, desde que seja o proprietário do imóvel dado em hipoteca.

1.3 Capacidade e vontade consciente

A divisão do trabalho, que traz tantas vantagens, não surgiu de uma sabedoria humana que tivesse a intenção ou a previsão de criar essa riqueza geral. Na verdade, ela é uma consequência natural, embora lenta e gradual, de uma tendência presente na natureza humana: a propensão de trocar ou permutar coisas com outras pessoas. Não cabe aqui discutir se essa tendência é um princípio fundamental da nossa natureza, algo que não pode ser questionado, ou se, como parece mais provável, ela surge como resultado das nossas habilidades de raciocínio e comunicação. De qualquer forma, essa inclinação está presente em todos os seres humanos e não é encontrada em nenhuma outra espécie de animal, que aparentemente não conhece nem sequer esse tipo de contrato. Às vezes, dá a impressão de que dois cães, ao perseguirem uma lebre, estão agindo em comum acordo. Cada um tenta fazer a lebre voltar-se para ele ou interceptá-la quando ela se vira para o outro. Mas isso não é resultado de um contrato ou de um acordo consciente, e sim uma reação casual aos desejos conflitantes deles naquele momento específico. Ninguém já viu um cachorro fazer uma troca justa e deliberada de um osso com outro cachorro[101].

A avaliação de um negócio jurídico deve ser sempre feita sob dois pontos de vista. É necessário, em primeiro lugar, considerar os fatos que lhe deram origem, fatos materiais ou atos voluntários praticados por um ou vários indivíduos. É então necessário determinar qual é a norma jurídica que deriva desses fatos. A prova judicial destina-se apenas a estabelecer pontos de fato passíveis de contestação; não se aplica às prescrições da lei. Por outras palavras, a parte que invoca a existência de um direito só tem de provar a realidade dos factos que, segundo ela, lhe deram origem. Por exemplo, quem pretender ter-se tornado proprietário de um terreno por

[100] CHICO Y ORTIZ, José María. ENCINA, Juan Francisco Bonilla. Apuntes de derecho inmobiliario registral. Tomo segundo. Madrid: Marcial Pons, 1968, p. 538.
[101] SMITH, Adam. A riqueza das nações. São Paulo, Editora Nova Cultural Ltda., 1996, p. 73.

efeito de prescrição deve comprovar que é proprietário desse terreno pelo tempo e nas condições exigidas por lei[102].

1.4 Forma do contrato

Luis Diez-Picazo e Antonio Gullón [103] ensinam que a palavra *forma* se refere a uma série de fenômenos cuja diversidade deve ser aceita no campo jurídico e a forma, acima de tudo, deve ser considerada um elemento natural de qualquer negócio jurídico, uma vez que a declaração de vontade, que é o seu cerne, precisa ser externalizada, ser conhecida pelos outros. Portanto, não há negócio ou ato jurídico que não tenha uma forma específica, por mais simples que seja, mesmo que seja uma mera manifestação de consentimento. Além disso, ao falar de negócios formais e informais, não se deve presumir que existam negócios em que a forma possa ser dispensada.

Em um sentido mais técnico e preciso, o conceito de forma refere-se a um meio concreto e determinado que o ordenamento jurídico ou a vontade dos indivíduos exige para a expressão da vontade. A eficácia das negociações depende, portanto, da observância de certas formas, que são as únicas aceitas como modo de expressão da vontade.

Forma, aqui, é a natureza do negócio, segundo o princípio *forma dat esse rei*. Assim, por exemplo, um testamento, como expressão da vontade de uma pessoa após a morte, substancialmente relacionada a bens, deve ser feito de acordo com as formas e formalidades preestabelecidas no Código Civil espanhol (artigo 687). Não basta que a vontade do testador seja conhecida; é essencial que ela seja expressa em uma das formas legais e com seus requisitos essenciais. A lei também pode exigir a forma para outros fins distintos, por exemplo, para que o negócio seja oponível a terceiros (artigo 1865 do Código Civil espanhol).

Segundo a doutrina de Luis Diez-Picazo e Antonio Gullón[104], o formalismo visa cumprir certos propósitos práticos, que podem ser substancialmente resumidos da seguinte forma:

---

[102] CAPITANT, Henri. Introduction a l'etude du droit civil. Notions Générales. 4. ed. Paris: A. Pedone Éditeur, s/d, p. 402-403.
[103] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 580-581.
[104] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 580-581.

1) Obter clareza quanto às circunstâncias da celebração de um negócio (por exemplo, data) e seu conteúdo.

2) Garantir a prova de sua existência.

3) Proteger as partes, evitando decisões precipitadas e impensadas.

4) Servir como veículo para a obtenção de publicidade da transação, tornando-a reconhecível por terceiros.

5) Evitar, na medida do possível, a negligência nas transações devido à intervenção de peritos (o notário na escritura pública, etc.).

Quanto à classificação das formalidades, a distinção entre formalidades de natureza substantiva ou *ad solemnitatem* e *ad probationem* é uma classificação tradicional. As formalidades de *ad solemnitatem* referem-se àquelas que exigem a observância de uma forma específica para a validade do negócio jurídico, sendo a forma considerada elemento essencial de sua existência ou origem. Dessa forma, a ausência da forma legalmente prevista implica na nulidade ou inexistência do ato jurídico. Portanto, os elementos essenciais de cada negócio jurídico, bem como aqueles específicos ao seu tipo, devem estar acompanhados da observância de uma forma determinada para sua validade[105].

No Brasil, o título em que inserido a hipoteca, seguirá a forma prevista no artigo 108 do Código Civil brasileiro, que dispõe que *não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*. Quando, no entanto, se tratrar de hipoteca cedular, há a possibilidade de as partes utilizarem instrumento particular.

Assim, a sujeição do bem hipotecado ao cumprimento da obrigação garantida, através da forma jurídica prevista em lei, com a inscrição no registro de imóveis, é o que caracteriza a hipoteca, conforme enfatiza Juan Goytisolo. Onde não há sujeição, não há hipoteca, embora o credor tenha prioridade especial e os mesmos procedimentos de execução que nos empréstimos hipotecários. Uma hipoteca registrada, mas sem sujeição, tem apenas o nome de hipoteca. Nesse sentido, a exposição de motivos da Lei Hipotecária de 1861 sobre hipotecas imobiliárias disínha que: *Uma hipoteca que não acompanha o imóvel, independentemente de seu titular, não merece ser chamada de hipoteca*[106].

---

[105] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 580-581.

[106] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 404.

2 Cláusulas contratuais

Segundo o art. 1.475, do Código Civil brasileiro, é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. Pode-se convencionar que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

O bem é alienável, sem prejuízo do direito de propriedade. O adquirente do imóvel hipotecado pode ser liberado da hipoteca abandonando-o aos credores (artigo 1.479 do CC brasileiro); ele também pode resgatar o imóvel hipotecado (art. 1.481 e seguintes do CC brasileiro); a venda do imóvel hipotecado não extingue a hipoteca se o respectivo credor não tiver sido notificado da venda judicial (art. 1.501 do CC brasileiro). Essas disposições são assumidas pelo direito de sequela, ou seja, a manutenção da garantia quando da venda do imóvel. A exceção à sequela é o leilão, desde que o credor hipotecário tenha sido notificado pelo menos cinco dias antes da venda judicial do imóvel, em outra execução da qual não seja parte (art. 889, V, CPC brasileiro). Ele tem conhecimento do direito de subscrição preferencial sobre o produto do leilão. É suficiente que a hipoteca seja extinta, haja ou não concorrência. Se não for notificado da execução, o leilão será nulo para o credor hipotecário, e o imóvel permanecerá vinculado à garantia.

O imóvel hipotecado permanece no mercado e pode ser objeto de alienação, sem que tal operação prejudique o gravame, uma vez que a hipoteca, uma vez registrada, possui eficácia *erga omnes*. A legislação proíbe, por interesse social, a alienação de imóvel hipotecado, sendo considerado impróprio retirar bens do comércio. Em princípio, a alienação não causa prejuízo ao credor hipotecário; contudo, o novo adquirente pode não apresentar o mesmo zelo na conservação do bem. Nesse contexto, é possível estabelecer cláusula de vencimento antecipado da obrigação em caso de alienação do imóvel, visando minimizar possíveis transtornos ao credor. A modalidade de alienação não se limita à compra e venda, podendo incluir troca, doação ou dação em pagamento. Eventuais abusos relacionados à operação, como a imposição de sobrepreço na alienação, devem ser analisados sob a perspectiva de eventual abuso de direito ou nulidade específica no caso concreto.

A hipoteca caracteriza-se como um direito real de garantia, pelo qual o devedor oferece um bem imóvel como garantia do cumprimento de uma obrigação, permanecendo o bem gravado em favor do credor. Todavia, conforme ressaltado, a constituição dessa garantia não impede o proprietário de alienar o bem, devido ao direito de sequela.

De acordo com o artigo 1.476 do Código Civil brasileiro, o proprietário do imóvel hipotecado tem a possibilidade de constituir nova hipoteca sobre o mesmo bem por meio de um novo título, seja em favor do mesmo credor ou de outro. A constituição de múltiplas hipotecas sobre um único imóvel é permitida, não se restringindo à legitimidade apenas ao proprietário, mas também a qualquer dos titulares autorizados pelo artigo 1.473 do CC brasileiro. Essa prática é comum especialmente quando o valor do bem excede significativamente as dívidas existentes. Contudo, não há necessidade de comprovar que o valor do imóvel suporte outras hipotecas; na prática, o segundo credor somente aceita a constituição de uma nova hipoteca se o valor do bem for suficiente. A redação do dispositivo sugere uma única hipoteca, mas essa interpretação é incorreta, uma vez que múltiplas sub-hipotecas podem ser estabelecidas. Essas hipotecas podem envolver o mesmo credor ou diferentes credores. O credor originário não sofre prejuízo, pois mantém preferência na ordem de excussão. O credor da segunda hipoteca não poderá promover a execução do imóvel antes do vencimento da primeira, salvo nas hipóteses de insolvência ou falência previstas no artigo 1.477. A validade da restrição à constituição de segunda hipoteca é passível de discussão[107].

A estrutura de contratos que regula os negócios imobiliários precisa ser revista, principalmente considerando os rumos da nossa economia e a necessidade de reinventar o setor da construção civil para atender às novas demandas. Apesar de ser um mercado resistente, essa resistência vem justamente da sua capacidade de se adaptar às mudanças, especialmente às adversidades. Nesse contexto, o papel dos contratantes fica ainda mais importante na criação de novos modelos contratuais, que valorizem a autonomia privada e a criatividade. Assim, é possível tomar decisões mais ousadas com segurança, mesmo em um ambiente empresarial naturalmente volátil e de livre iniciativa[108].

Sobre as tentativas de limitar a atuação do Registro de Imóveis na fiscalização das chamadas cláusulas financeiras, é importante lembrar que, na Espanha, a Lei 41/2007 fez uma alteração no artigo 12 da Lei Hipotecária. De acordo com a interpretação da Direção Geral dos Registros e do Notariado, essa mudança tinha como objetivo impedir que o registrador avaliasse essas cláusulas financeiras de forma prévia. No entanto, ela não retirou do credor hipotecário o direito de usar o procedimento especial de execução de bens hipotecados, previsto na Lei de "Enjuiciamiento Civil". Nesse procedimento, o devedor só pode alegar erro ou falsidade, e essas

[107] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado.4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.
[108] MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 226.

alegações precisam ser feitas por meio de uma ação criminal específica. Ou seja, nem o registrador pode fazer uma análise antecipada dessas cláusulas, nem o juiz pode avaliar posteriormente outros aspectos, como a ilegalidade de uma cláusula financeira. Essas questões devem ser discutidas em um processo separado.

Por outro lado, muitas vezes a dívida acaba sendo executada e a casa levada a leilão. Para tentar proteger esse privilégio, as instituições financeiras alegaram que os notários já faziam uma espécie de avaliação dessas cláusulas. Com isso, conseguiram fazer com que essa avaliação fosse realizada por alguém que, na verdade, não possui condições técnicas para isso, devido à natureza econômica da atividade notarial. Essa estratégia foi apoiada por um documento chamado Informe Bremen, elaborado a pedido da Comissão Europeia. O objetivo dele era evitar que essa avaliação fosse feita por órgãos que não têm independência real, diferentemente do órgão competente, que tem autonomia e neutralidade para realizar esse tipo de análise. No final das contas, quem acaba saindo mais prejudicado nessa situação são os próprios devedores hipotecários[109].

O relatório se chama Convryancing Services Market e foi elaborado pelo C.U. Schmid, do Centre of European Law and Politics (ZERP), da Universidade de Bremen. Segundo o documento, atuar como notário, mesmo no sistema conhecido como "notariado latino", não é considerado um exercício de autoridade pública. Mesmo que a legislação local reconheça o profissional como uma autoridade pública, por exemplo, ao estabelecer supervisão pelo Ministério da Justiça, e mesmo que ele desempenhe funções de controle, verificação de legalidade ou cumprimento de requisitos fiscais, sua atividade é, fundamentalmente, de natureza econômica[110].

No entanto, a decisão da STS de 16 de setembro de 2009, que declarou abusivas algumas cláusulas comuns em contratos de hipoteca, ajuda a esclarecer essa questão. Além disso, parece confirmar uma postura mais cautelosa adotada pela Resolução da Direção Geral dos Registros e do Notariado de 1º de outubro de 2010[111].

---

[109] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo mortgage eletronic registration system nos Estados Unidos. *In:* Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. - São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 122-123.

[110] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo mortgage eletronic registration system nos Estados Unidos. *In:* Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. - São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 123.

[111] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo mortgage eletronic registration system nos Estados Unidos. *In*: Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. - São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 123.

A Lei do Crédito Imobiliário também traz várias regras que regulam diferentes aspectos do setor. Em alguns casos, não é permitido fazer acordos contrários às suas disposições, enquanto em outros, é possível, mas somente para beneficiar o consumidor. Seguiremos focados nas cláusulas financeiras que mais têm causado discussões e dúvidas sobre abusividade, como: taxas de referência e cláusula de piso, juros moratórios, cláusula de imputação de despesas, comissões bancárias, serviços vinculados e combinados, bônus de juros, cláusula de vencimento antecipado, fixação da taxa de leilão e a chamada cláusula multimoeda.

A seguir, vamos analisar a regulamentação prevista na lei para essas cláusulas. Depois, indicaremos qual normativa ou critério deve ser considerado aplicável quando se trata de um crédito imobiliário regido pelas normas gerais de consumo, mas que não esteja sujeito às regras específicas da Lei do Crédito Imobiliário.

2.1 Cláusulas abusivas

A Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, regulamenta as cláusulas contratuais abusivas em contratos celebrados entre profissionais e consumidores (artigo 1º), estabelecendo que os Estados-membros devem prever que tais cláusulas não vinculam o consumidor (artigo 6º).

Dessa forma, a referida Diretiva 93/13/CEE impõe uma restrição comunitária à liberdade de estipulação nos contratos entre profissionais e consumidores, dispensando o requisito da generalidade presente na Lei das Cláusulas Contratuais Gerais (LCCG). Assim sendo, é vedada a inclusão de cláusulas iníquas ou abusivas em contratos caracterizados pela pré-elaboração e rigidez. Quando se trata de consumidores, as proibições previstas na LCCG aplicam-se não apenas às cláusulas contratuais gerais, mas também a todos os contratos pré-formulados. A diretiva estabelece uma nova limitação à liberdade contratual: a celebração de contratos pré-estabelecidos nas relações entre profissionais e consumidores[112].

A sobredita Diretiva 93/13/CEE dispõe que se entende por: a) Cláusulas abusivas, aquelas cláusulas contratuais conforme definidas no 3º; b) Consumidor, qualquer pessoa singular que atue nos contratos abrangidos pela presente diretiva com fins que não se relacionem à sua atividade profissional; c) Profissional, qualquer pessoa singular ou coletiva

[112] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 44.

que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, atue no âmbito de sua atividade profissional, seja ela pública ou privada (artigo 2º).

Segundo o artigo 3º, 1, da referida Diretiva, uma cláusula contratual não negociada individualmente é considerada abusiva quando, apesar da exigência de boa-fé, provoque um desequilíbrio significativo em prejuízo do consumidor quanto aos direitos e obrigações decorrentes do contrato. Na sequência, considera-se que uma cláusula não foi objeto de negociação individual sempre que tenha sido redigida previamente, impedindo o consumidor de influenciar seu conteúdo, especialmente em contratos de adesão. A existência de negociação individual de alguns elementos ou de uma cláusula isolada não exclui a aplicação deste artigo ao restante do contrato se a avaliação global indicar que se trata de um contrato de adesão. Caso o profissional alegue que uma cláusula padronizada foi objeto de negociação individual, caberá a ele o ônus da prova[113].

Termos e condições gerais do contrato referem-se às cláusulas contratuais elaboradas de forma unilateral por uma das partes, destinadas a serem incorporadas em múltiplos contratos, sem negociação individual prévia. Tais cláusulas não necessariamente têm caráter abusivo.

Em conformidade com a Lei espanhola nº 5/2019, que regula os contratos de crédito imobiliário, houve um avanço significativo no ordenamento jurídico brasileiro no que tange ao Registro de Termos e Condições Gerais do Contrato em contratos hipotecários, como mecanismo de publicidade e fortalecimento da segurança jurídica por parte dos cartórios de registro.

A referida legislação dispõe expressamente sobre a obrigação dos mutuantes de disponibilizar modelos de contratos de financiamento hipotecário antes da sua comercialização e prevê, ainda, a possibilidade legal conferida ao Governo de estabelecer a obrigatoriedade do registro desses termos e condições gerais no respectivo cadastro em setores contratuais específicos.

Sentenças transitadas em julgado que declarem a nulidade de cláusulas específicas desses contratos devem ser submetidas pelos oficiais do tribunal ao Registro de Condições Gerais para fins de registro. Essas decisões judiciais resultam de ações individuais ou coletivas movidas por indivíduos ou por organizações representativas do consumidor, respectivamente, culminando com decisões favoráveis ao autor após processos prolongados em diversas instâncias jurisdicionais.

---

[113] Disponível em: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:31993L0013 Acesso em 16.10.2025

Após o registro da sentença definitiva, seus efeitos podem impactar outros processos envolvendo cláusulas semelhantes. O objetivo é que uma única decisão judicial acerca da abusividade possa resolver múltiplas reivindicações relacionadas à mesma matéria, evitando litígios repetitivos na eventual utilização posterior dessas cláusulas abusivas pela mesma parte. Assim, a divulgação do conteúdo dessas sentenças por meio do Registro é fundamental para esse propósito.

A natureza jurídica desse Registro decorre dos efeitos conferidos à declaração judicial de nulidade de cláusulas abusivas: além de limitar seus efeitos às partes envolvidas na ação judicial, estende sua eficácia aos demais consumidores. Ademais, decorre da obrigatoriedade do registro prévio à comercialização de determinados contratos regulados pela nova Lei de Contratos de Crédito Imobiliário.

O Registro prevê que, na hipótese de sentença definitiva declarando a nulidade das cláusulas e persistindo sua utilização por parte do contratante, o registrador poderá verificar essa continuidade e comunicar o Ministério da Justiça. Por meio da plataforma digital (www.registradores.org), o Colégio Espanhol dos Registradores divulga um sistema registral que constitui o principal instrumento previsto na nova legislação, promovendo transparência e segurança jurídica para todas as entidades jurídicas.

O princípio da submissão ao referido sistema registra-se também na proibição imposta pelo legislador aos registradores quanto à inscrição de atos ou contratos contendo cláusulas gerais já declaradas nulas e devidamente registradas anteriormente[114].

O artigo 11 da Lei espanhola nº 7/1998 instituiu o Registro de Condições Gerais de Contratação, sob a responsabilidade de um Registro Predial e Comercial, em conformidade com as normas de prestação de serviços previstas na Lei Hipotecária. Nesse sentido, as cláusulas contratuais qualificadas como condições gerais de contratação poderão ser registradas no referido registro. Os formulários referentes a empréstimos e créditos hipotecários regulamentados pela Lei espanhola nº 5/2019 deverão ser depositados pelo mutuante no registro antes do início da comercialização (art. 11).

Segundo, ainda, a Lei espanhola 7/1998, o registro de Condições Gerais será órgão público, sendo, portanto, assegurado a todas as pessoas o direito ao acesso às informações constantes nos registros cartorários. O requerimento para registro das condições gerais poderá ser efetuado pelo predisponente; pelo aderente e os titulares de ação coletiva, desde que haja comprovação da autorização do predisponente; na ausência desta, aplicar-se-á o resultado da

[114] Disponível em: https://www.registradores.org/-/-objetivos-ccgenerales?redirect=%2Fregistro-de-condiciones-generales. Acesso em 21.10.2025.

ação declaratória; e, em caso de averbação decorrente de crédito ou sentença judicial, por força do despacho correspondente que os incorporar ao registro. Em todos os casos, o registrador emitirá o lançamento solicitado após verificar o atendimento aos requisitos legais. Das decisões tomadas pelo Registrador caberá recurso nos termos previstos na legislação hipotecária.

A propositura de ações ordinárias de nulidade ou declaração de não incorporação de cláusulas gerais, bem como ações coletivas de cessação, além das decisões judiciais que determinem a suspensão cautelar da eficácia de condições gerais, será objeto de averbação preventiva. Essas averbações terão validade por quatro anos a partir da publicação e poderão ser prorrogadas até o encerramento do processo mediante despacho judicial. Sentenças transitadas em julgado que concedam provimento às ações mencionadas no item anterior deverão ser objeto de averbação. Sentenças definitivas proferidas em ações coletivas ou individuais que declarem nulidade, cessação ou retratação do uso de condições gerais abusivas deverão ser encaminhadas ao Registro de Condições Gerais (art. 11 da Lei espanhola nº 7/1998).

Por outro lado, permite-se também que o registrador não inscreva uma cláusula abusiva, segundo sua própria qualificação registrária. A não inscrição de uma cláusula abusiva insere-se no critério geral de se impedir a entrada de atos nulos no Registro. Para tanto, a Registrador está autorizado pelo artigo 18 da LH a apreciar a validade dos dispositivos contidos em escrituras públicas. Além disso, se porventura um ato nulo for registrado, seu registro não o valida, nos termos do artigo 33 da LH. Assim, se a escritura de empréstimo hipotecário contiver alguma estipulação nula, o Registrador não deverá inscrevê-la[115].

De outra banda, a Lei espanhola 7/1998, sobre "condiciones generales de la contratación", segundo o quanto disposto no preâmbulo, consigna que a proteção da igualdade entre as partes contratantes constitui um requisito fundamental para assegurar a equidade do conteúdo contratual e representa um dos princípios essenciais da política jurídica no âmbito da atividade econômica. Assim, o ordenamento jurídico busca salvaguardar os interesses legítimos tanto dos consumidores e usuários quanto de qualquer indivíduo que celebre contrato com uma parte que utilize cláusulas e condições gerais em sua atividade contratual.

O objetivo da lei é distinguir entre cláusulas abusivas e termos e condições gerais do contrato. Considera-se cláusula como condição geral aquela prevista e incorporada em múltiplos contratos por uma única das partes, sem necessidade de ser abusiva. Por outro lado, uma cláusula abusiva é aquela que, em desacordo com os princípios da boa-fé, provoca

[115] ALMEIDA, María Goñi Rodríguez de. Las cláusulas no inscribibles em el contrato de préstamo hipotecario. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 26.

desequilíbrio significativo e injustificado nas obrigações contratuais em prejuízo do consumidor. Tal condição pode ou não integrar cláusulas gerais, podendo também ocorrer em contratos individuais de adesão, nos quais não há negociação individual dos seus termos.

Os termos e condições gerais podem surgir tanto em relações entre profissionais quanto entre profissionais e consumidores. Em ambos os contextos, exige-se que tais cláusulas estejam integradas ao contrato, sejam de conhecimento das partes ou, em certos casos de contratos não escritos, haja possibilidade efetiva de sua ciência. Ademais, devem ser redigidas de forma transparente, clara, concisa e acessível. Contudo, na celebração de contratos com consumidores, há a exigência adicional de que tais cláusulas não sejam abusivas.

Ainda conforme disposto no preâmbulo da mesma lei, o conceito de cláusula abusiva possui escopo específico na relação com consumidores. Pode manifestar-se tanto em cláusulas contratuais gerais quanto naquelas predispostas para contratos específicos aos quais o consumidor apenas adere, desde que não haja negociação individual dos termos.

Entretanto, a existência de abuso de posição dominante em cláusulas contratuais entre profissionais não está excluída; tal hipótese encontra respaldo nas regras gerais de nulidade contratual. Assim sendo, eventual declaração judicial de nulidade pode recair sobre cláusula abusiva contrária à boa-fé e que provoque desequilíbrio relevante entre direitos e obrigações das partes, inclusive em contratos entre empresas ou empresários. Nesse contexto, as particularidades do contrato empresarial devem ser consideradas.

É preciso, todavia, o emprego de integração de cláusulas declaradas abusivas, sob pena de provocar transtornos significativos, especialmente, conforme ressalta Vínhez, no que diz respeito à declaração de nulidade de cláusulas sobre juros de mora e, sobretudo, de cláusulas de rescisão antecipada por falta de pagamento em contratos de crédito hipotecário. A nulidade dessas cláusulas, sem integração ou moderação, compromete efetivamente a eficácia da garantia hipotecária[116].

Nesse sentido, salienta-se que tais competências são restritas ao magistrado. O artigo 18 da LH restringe a qualificação à análise dos títulos apresentados e às inscrições no registro, conforme disposto no artigo 98 da LH. Tal limitação reflete uma abordagem dispositiva e jusprivatista do sistema registral, associada a uma postura passiva (solicitada) do registrador. O registrador possui autonomia para adotar as providências que considerar adequadas para assegurar a legalidade do registro, atuando como garantidor jurisdicional, desde que suas

[116] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019, p. 162/163.

decisões sejam devidamente fundamentadas. O sistema de registro não serve exclusivamente a interesses privados, como o reconhecimento e a proteção de direitos subjetivos particulares, mas também visa à tutela de interesses públicos. A interpretação do artigo 18 da LH deve compreender que o registrador não está obrigado a considerar elementos além dos títulos apresentados e das inscrições existentes no registro, sem que tal restrição implique limitação aos seus poderes investigatórios ou à sua prerrogativa de promover registros que julgar pertinentes ou legalmente cabíveis[117], porém sua atuação se restringe, em regra, na análise da transparência formal, podendo, excepcionalmente, adentrar na análise da ausênciade transparência material ensejadora de uma cláusula abusiva, desde que já decidido ou normatizado.

Ressalta-se que os contratos com cláusulas gerais, incluindo o crédito imobiliário enquanto contrato de adesão, constituem uma categoria distinta dos contratos negociados individualmente. Esses contratos possuem regime próprio e específico, cuja eficácia final fundamenta-se não apenas na estrutura negocial do consentimento do aderente, mas também no cumprimento, por parte da parte predisponente, de obrigações contratuais específicas. Tal regime visa assegurar maior transparência informativa e facilitar ao consumidor a compreensão efetiva das condições estabelecidas, promovendo o equilíbrio na relação contratual.

Ademais, o cumprimento dessas obrigações por parte da predisponente está condicionado à realização de quatro modalidades distintas de controle nos contratos com cláusulas gerais:

a) Controle da incorporação ou inclusão das cláusulas gerais, que exige o cumprimento das obrigações informativas por parte da predisponente. Esse controle é aplicável tanto às contratações com profissionais quanto às realizadas com consumidores e, no âmbito do crédito imobiliário, requer a fiscalização do processo contratual regulamentado pela Portaria EHA nº 2.899/2011 (de 28 de outubro, emitida pelo Ministério da Economia e da Fazenda da Espanha), desde que atendidas suas condições específicas verificadas pelo registrador.

b) Controle da transparência ou compreensibilidade substantiva, que demanda comprovação da compreensão efetiva pelo consumidor dos termos básicos do contrato, especialmente quanto ao ônus econômico e à posição jurídica decorrente dele. Embora essa verificação seja predominantemente competência dos tribunais, ela encontra respaldo no artigo 6º da Lei espanhola 1/2013, que regula a redação manuscrita obrigatória para o mutuário em cláusulas essenciais, demonstrando seu conhecimento acerca das consequências jurídicas e

[117] CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. Derecho inmobiliario registral. Madrid: Editorial Civitas, 1986, p. 70-71.

econômicas do documento assinado. Nesse contexto, tanto o banco quanto o notário devem fornecer orientações adequadas ao consumidor durante a formalização.

c) Controle da própria injustiça ou desequilíbrio na prestação dos serviços contratuais, que avalia a ausência de desequilíbrio substancial entre direitos e obrigações das partes em prejuízo do consumidor. Tal controle aplica-se às cláusulas que não descrevem ou definem o objetivo principal do contrato, neste caso, o empréstimo. Assim sendo, os juros convencionais (inclusive cláusulas de piso), nos termos do artigo 4º, n° 2, da citada Diretiva 93/13/CEE, no estão sujeitos a esse controle; já os juros moratórios estão (conforme decisões judiciais). Cláusulas relativas à rescisão antecipada também podem ser submetidas a esse controle.

d) Controle rigoroso de legalidade aplicável a todos os contratos de adesão, independentemente da condição do aderente, conforme previsto no artigo 8.1 da Lei Geral do Comércio espanhola nº 7/1998. Este controle visa assegurar que as cláusulas estejam em conformidade com normas obrigatórias ou proibitivas e abrange critérios claros para registro contratual.

Esses controles visam garantir maior segurança jurídica e transparência nas operações envolvendo contratos com cláusulas padrão no âmbito imobiliário e financeiro[118], no que difere do direito brasileiro em que não se encontram disposições legislativas semelhantes, o que poderia ser aproveitado a título de sugestão legislativa.

2.1.1 Regulamentação das cláusulas abusivas

Conforme Sebastián del Rey Barba, a promulgação da já citada Diretiva 93/13/CEE foi um marco importante na proteção ao consumidor na Europa. Ela estabeleceu que as regras de proteção jurídica passam a valer de forma mais ampla, podendo ser aplicadas entre particulares, e não só contra o Estado, desde que haja uma regulamentação nacional que a implemente. Essa diretiva é relevante para diversos setores econômicos, especialmente para o mercado imobiliário e financeiro, influenciando diretamente as operações de crédito imobiliário[119].

[118] Registradores de España. Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LI. Núm. 29 (3.ª Época). Mayo de 2016. Acesso: https://www.registradores.org/documents/33383/210460/BOLETIN_29.pdf/4fff0a2f-27a1-502c-33e1-8c0772390a0e?t=1576747948765, p. 404-405.
[119] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 121.

No que concerne à regulamentação das cláusulas abusivas, a aludida Diretiva 93/13/CEE, em seus artigos 7º e 8º, estabelece os mecanismos de proteção que os Estados-Membros devem implementar. Ademais, tais dispositivos permitem a ampliação e o fortalecimento das medidas de controle, caso seja necessário. Nesse cenário, as ações individuais e coletivas — incluindo pedidos de cessação, retratação ou declaração de nulidade de condições gerais — encontram respaldo no artigo 12.

Outra modificação relevante ocorreu no âmbito do TRLGDCU (Decreto Legislativo espanhol 1/2007, de 16 de novembro - "Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios"), considerado o regulamento geral das condições gerais, especificamente em seu artigo 10, seção 6. Essa alteração reforça o controle extrajudicial dessas cláusulas ao determinar que "os notários e os registradores do registro de imóveis e do registro comercial, no exercício de suas funções públicas, não autorizarão nem registrarão contratos ou negócios jurídicos que contenham cláusulas declaradas nulas por serem abusivas em sentença registrada no Registro de Condições Gerais.

Além disso, a Lei espanhola 26/1984 dispõe que as cláusulas abusivas são entendidas como aquelas que causam prejuízo desproporcional ou injusto ao consumidor, ou criam um desequilíbrio no contrato entre os direitos e obrigações das partes em detrimento dos consumidores ou usuários (art. 10.3).

A parte afetada pela nulidade será ajustada conforme o disposto no artigo 1258 do Código Civil espanhol. Nesse processo, o juiz que declarar a nulidade poderá integrar o contrato, ou seja, substituir ou modificar as cláusulas inválidas, além de exercer um juízo discricionário sobre os direitos e obrigações das partes durante a vigência do contrato. Isso inclui também considerar as consequências da invalidade caso ela cause dano relevante ao consumidor ou usuário. Somente em situações onde as demais cláusulas tornariam o contrato injusto às partes, e essa injustiça não puder ser reparada, é que o juiz poderá declarar a nulidade do contrato como um todo.

Esses dispositivos deixam claro que os notários e os registradores têm sim o poder de controlar cláusulas abusivas nos contratos. A intenção do legislador parece ser clara: oferecer uma proteção "a montante", ou seja, antes mesmo do contrato ser concluído, por meio desses profissionais. Vale destacar uma distinção importante: enquanto o artigo 10, que posteriormente virou artigo 84 na LGDCU ("Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios"), determina que os registradores não podem registrar contratos com cláusulas abusivas, o artigo 1258 do CC espanhol especifica exatamente que essas cláusulas não devem ser inscritas. Essa

regra é mais detalhada porque a negativa de registro decorre do reconhecimento da nulidade dessas cláusulas. No entanto, é importante lembrar que a nulidade de uma cláusula isoladamente não significa automaticamente que todo o contrato seja inválido[120].

Ao analisar esses artigos, percebe-se que há duas posições diferentes. A primeira defendia que somente os registradores poderiam classificar uma cláusula como abusiva após ela já ter sido considerada tal por uma decisão judicial definitiva, que declarou sua nulidade. Nesse caso, a cláusula deveria então ser registrada no RCGC (*Registro de Condiciones Generales de la Contratación* - Lei espanhola 7/1998, de 13 de abril, "sobre condiciones generales de la contratación"), seguindo uma interpretação mais literal e limitada da norma. Essa abordagem refletia a visão mais restritiva adotada pelos autores dessa linha de pensamento.[121]

Quem defende que cláusulas realmente nulas por violação às regras, especialmente no que diz respeito à proteção do consumidor e do usuário, deveriam ser consideradas abusivas, argumenta que nem sempre é necessário fazer uma sentença prévia ou registrar no RCGC nesses casos. Isso porque, em situações em que a natureza abusiva possa ser avaliada ou inferida de imediato, essa etapa poderia ser dispensada. Essa compreensão se baseia na disposição adicional do citado TRLGDCU, especialmente no artigo 10 bis, que traz uma lista negra incluindo esse tipo de hipótese. Caso contrário, haveria uma violação ao princípio de qualificação previsto no artigo 18 da Lei Hipotecária, que determina que os conservadores devem verificar a legalidade e validade dos atos de registro sob sua responsabilidade antes de concedê-lo. Além disso, a jurisprudência recente do Tribunal de Justiça da União Europeia reforça essa ideia. Ela aponta que, embora o conservador não exerça uma função jurisdicional, ao identificar uma nulidade por violação à lei, mesmo sem emitir uma sentença, seu papel é simplesmente negar o registro. Nesse sentido, entende-se que um ato nulo não deve produzir efeitos, e registrador está apto a avaliar essa situação com cautela na maioria dos casos. Vale também destacar os debates parlamentares nos quais os conservadores do registro civil foram acusados de exercer pressão para ampliar suas atribuições. Além disso, há uma interpretação e redação questionáveis no artigo 84 da Exposição de Motivos da lei. Nesse artigo, no Título IV, afirma-se que "A Lei pressupõe que a fiscalização da validade das cláusulas gerais compete exclusivamente aos Juízes e Tribunais", ressaltando a importância da publicidade das decisões

[120] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 122.
[121] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 122.

judiciais por meio do Registro Civil e o dever de colaboração dos profissionais públicos envolvidos[122].

A fiscalização das cláusulas abusivas pode limitar-se ao estágio preparatório do contrato, ou seja, à formação das cláusulas contratuais, na qual se avalia a conduta das vontades confrontantes, concentrando-se no consentimento. Alternativamente, essa fiscalização pode abranger o conteúdo do contrato, visando verificar a razoabilidade e a proporcionalidade entre as prestações, com atenção às questões de lesão. Nesse contexto, o controle externo refere-se à análise dos pressupostos mínimos que garantem a existência do consentimento válido para a celebração do contrato, enquanto o controle interno envolve a análise do conteúdo contratual e sua validade.

O controle externo limita-se à verificação da ocorrência dos requisitos essenciais para a formação válida do contrato, especialmente o pleno conhecimento do objeto pelas partes e a ausência de vícios como erro, dolo, coação, simulação ou fraude. O objetivo é assegurar a autonomia das partes na manifestação de vontade, presumindo-se sua liberdade formal na celebração do ato jurídico. No âmbito das cláusulas gerais contratuais, o Código Civil italiano de 1942 mantém uma preocupação com o aspecto consensual do contrato, presumindo-se a igualdade entre as partes e exigindo que o aderente conhecesse as cláusulas no momento da conclusão do negócio, presumindo-se que tal conhecimento implica consentimento livre e pleno.

O controle interno das cláusulas contratuais gerais pode ocorrer em duas dimensões: na interpretação de seu conteúdo e na avaliação de sua validade. Quanto à interpretação, houve evolução significativa impulsionada pela jurisprudência e pela legislação brasileira contemporânea; passou-se de um paradigma estritamente individualista previsto no Código Civil até um modelo atual que enfatiza considerações sociais. O artigo 85 do Código Civil brasileiro estabelece que prevalece a intenção real das partes sobre o sentido literal da linguagem empregada na redação contratual[123].

Conforme ensina João Bosco Leopoldino da Fonseca, o controle, ainda, pode se dar pelo Legislativo, cuja responsabilidade implementação do controle de cláusulas abusivas recai, necessariamente, sobre o legislador. Como mencionado anteriormente, o legislador dispõe de duas alternativas para efetivar esse controle: a primeira consiste em um controle formal, que

[122] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 125.
[123] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 198-202.

estabelece requisitos de forma destinados a assegurar a liberdade plena das partes contratantes; a segunda envolve um controle material, voltado a intervir no conteúdo interno dos contratos com o objetivo de promover o equilíbrio efetivo entre as prestações.

Os requisitos de forma limitam-se à necessidade de conhecimento, atenção e reflexão por parte do aderente, visando garantir a eficácia plena do contrato. Quanto ao controle material, o legislador define quais elementos podem ou não estar presentes no conteúdo contratual. O controle formal restringe-se à esfera da ordem pública econômica negativa, enquanto o controle material atua sobre o conteúdo dos contratos, alinhando-se a uma perspectiva construtiva e criadora, típica da ordem pública econômica positiva.

O tradicional controle judicial, limitado ao caso concreto submetido à apreciação jurisdicional, apresenta alcance restrito ao âmbito individual e não se mostra adequado para enfrentar fenômenos de massa como os contratos de adesão e as cláusulas frequentemente abusivas que lhes são inerentes. Ademais, os aderentes raramente dispõem de recursos suficientes para contestar perante o Poder Judiciário uma parte mais forte e dotada de maior capacidade persuasiva.

Destaca-se ainda os avanços promovidos por decisões do Poder Judiciário que anteciparam a necessidade de uma legislação específica para regular novos fenômenos socioeconômicos, como as cláusulas contratuais gerais, contratos de adesão e o problema das cláusulas abusivas. Além dos pronunciamentos mencionados na introdução deste estudo, outros posicionamentos ao longo dos anos indicaram uma profunda reforma no estatuto do contrato, sinalizando uma mudança na perspectiva tradicional: passaria a compreender não apenas as relações interindividuais, mas também as relações de massa inseridas em um contexto de ordem pública econômica.

Quanto ao controle administrativo, no direito brasileiro, essa inovação altamente positiva foi suprimida pelo texto da Lei 8.078/1990. Especificamente, o § 3º do artigo 51 foi vetado sem justificativa convincente, impedindo que o Ministério Público pudesse exercer o controle administrativo abstrato e preventivo das cláusulas contratuais gerais conforme previsto na redação original do projeto. O texto vetado dispunha: §3º. O Ministério Público, mediante inquérito civil, pode efetuar o controle administrativo abstrato e preventivo das cláusulas contratuais gerais, cuja decisão terá caráter geral."[124]

[124] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 198-202.

2.1.2 Controle preventivo realizado por notários e registradores e qualificação registrária

Antes de proceder ao registro de um título, o registrador deve realizar uma análise preliminar dos documentos para verificar se atendem aos requisitos substantivos e formais necessários para a inscrição no Registro. A avaliação é obrigatória, sendo vedada ao registrador a sua omissão, mesmo que o título já tenha sido avaliado em outra serventia.

O que deve ser considerado na qualificação registrária, a fim de ingressar no Registro é o que deve ser oponível a terceiros, pois, uma vez registrado no registro da hipoteca, decorrente de um empréstimo hipotecário, gozará de todos os seus efeitos e privilégios[125].

Portanto, segundo María Goñi Rodríguez de Almeida, as cláusulas do empréstimo hipotecário que devem ser registradas são todas aquelas que devem ser oponíveis a terceiros. Por outro lado, deve-se rejeitar o registro de todas as cláusulas que não devem ser oponíveis, considerando que não serão direitos hipotecários ou créditos hipotecários. Para tanto, é necessária uma análise minuciosa pelo registrador, caso contrário, serão registradas cláusulas que se tornem verdadeiras hipotecas e, portanto, oponíveis quando não deveriam ser.

Um elemento adicional na proteção da parte contratante mais vulnerável, situado na esfera registral, consiste no controle de cláusulas abusivas. O dever de verificar a legalidade intrínseca do instrumento submetido ao registro fundamenta-se no artigo 18 da LGDCU, que dispõe sobre a avaliação da validade dos atos dispositivos pelos registradores. Tal dispositivo exige que os registradores "devem avaliar... a validade dos atos dispositivos...", o que implica assegurar a conformidade do ato jurídico com o ordenamento jurídico vigente. A interpretação do referido dispositivo revela que essa avaliação inclui a análise da legalidade intrínseca do instrumento registrável, ao estabelecer que os registradores "devem avaliar a legalidade das formas extrínsecas dos documentos de todos os tipos em virtude dos quais o registro é solicitado, bem como a capacidade dos outorgantes...". Além disso, a avaliação da validade dos atos jurídicos abrange também as cláusulas de significado substancial, cuja validade é primordialmente condicionada à ausência de caráter abusivo, conforme disposto no parágrafo 4 do artigo 10 da LGDCU[126].

---

[125] ALMEIDA, María Goñi Rodríguez de. Las cláusulas no inscribibles em el contrato de préstamo hipotecario. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 21-22.

[126] DOHRMANN, K. Jochen Albiez. El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 698-758.

A qualificação é uma atribuição de caráter pessoal, na qual o registrador deve proceder à análise do documento por si próprio, sem possibilidade de delegação ou consulta a superiores. Tal função é exercida com autonomia plena pelo registrador, equiparando-se à independência conferida a Juízes na emissão de suas decisões. Todavia, essa autonomia encontra limites estabelecidos pela documentação apresentada (que deve estar em conformidade com os documentos fornecidos pelos interessados ou seus representantes ou agentes), pela legislação vigente e pelas inscrições no Registro que não tenham sido canceladas.

Como resultado da atividade qualificadora, o registrador pode aprovar, suspender ou indeferir o pedido de registro, anotação ou cancelamento. Na hipótese de aprovação, a inscrição será efetuada sem necessidade de justificativa.

Nos casos de suspensão ou indeferimento, o interessado deve ser informado sobre o vício ou irregularidade na escritura, sendo a suspensão aplicada a vícios sanáveis e o indeferimento a vícios considerados irremediáveis. A distinção entre vícios sanáveis e irremediáveis está prevista no artigo 19 da LH, que orienta o registrador considere o conteúdo, forma e formalidades do título e registros, mas sem estabelecer critérios específicos, devido às dificuldades interpretativas. Vícios incorrigíveis impedem o registro definitivo, enquanto vícios sanáveis apenas suspendem temporariamente a entrada, possibilitando correções e posteriores atualizações. Ambos os tipos de vícios podem ocorrer no ato, documento ou sistema registral. Para determinar se um defeito é sanável ou incorrigível, é imprescindível analisar detalhadamente as disposições legais e regulamentos aplicáveis ao caso concreto[127].

O controle das cláusulas abusivas nos registros é essencial no crédito imobiliário, pois a hipoteca é um direito real e os contratos de crédito imobiliário geralmente contêm condições gerais que devem ser aceitas por todas as partes, tanto tomadoras quanto credoras[128]. Segundo o artigo 18 da LH, a função do registrador inclui verificar se os documentos apresentados estão de acordo com a lei. Essa fiscalização vai além da aparência dos papéis, abrangendo também a validade dos atos realizados, que pode ser prejudicada se houver cláusulas abusivas[129].

---

[127] GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. 2. ed. aumentada, corregida y puesta al día. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1970, p. 150-154.
[128] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 115.
[129] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 115

Há, assim duas perguntas principais relacionadas a cláusulas abusivas em transações imobiliárias: se o registrador pode negar o registro apenas por a cláusula ser abusiva e em que situações uma cláusula é considerada abusiva de acordo com o sistema jurídico[130].

A proteção legal ao consumidor evoluiu gradualmente ao longo do tempo, inicialmente por meio de leis que visavam proteger a parte mais vulnerável nas relações contratuais, mesmo que não fossem criadas especificamente para esse fim. Exemplos históricos incluem os códigos do século XIX, que traziam regras para garantir maior igualdade nas negociações. Esses princípios do consumidor estavam relacionados às normas do direito contratual clássico, como o dever de boa-fé e a proibição de abuso de direito, previstos tanto no Código Civil quanto em legislações específicas. Na atualidade, há opiniões de que o Registro de Imóveis contribui para essa proteção por meio da qualificação registral, embora essa função já estivesse presente de forma implícita antes. A proteção ao consumidor surgiu como uma evolução de princípios modernos que visam resguardar a parte mais vulnerável, sendo aplicada em diferentes tipos de contrato e se fortalecendo especialmente com o aumento de contratos em massa, reforçando a necessidade de garantir maior igualdade nas negociações[131].

Segundo Sebastián del Rey Barba, a implementação de normas específicas para proteger os consumidores poderia fortalecer o sistema registral, identificando cláusulas abusivas, mas essa estratégia revelou-se complexa. Após a Lei de Defesa dos Consumidores e Usuários (LGDCU) de 1984, da Espanha, debates surgiram sobre se os registradores devem aplicar a lei para rejeitar cláusulas abusivas ao registrar contratos, com alguns defensores argumentando que eles devem atuar dessa forma, enquanto outros questionam se possuem capacidade técnica e informações suficientes para essa avaliação[132].

Também após a publicação da referida Lei de Defesa dos Consumidores e Usuários (LGDCU), a Direção-Geral de Registros e Notariado (DGRN), atualmente *Direccion General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*[133], passou a aceitar, de forma parcial, a possibilidade de

---

[130] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 115.
[131] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 115-117.
[132] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 118.
[133] Conforme Carlos Eduardo Elias de Oliveira, *Trata-se de um órgão do Ministério da Justiça da Espanha. Sua atribuição é, essencialmente, gerir assuntos relacionados ao direito notarial e registral. Sua origem histórica foi a Lei Hipotecária de 1861. Uma de suas principais atuações é julgar os procedimentos provocados por recusas dos registradores a registrar títulos (procedimentos que, no Brasil, se assemelham ao procedimento de dúvida previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos brasileira). Comparando com o Brasil, a DGRN espanhola exerce um papel próximo das Corregedoria-Gerais de Justiça dos Tribunais estaduais ou do Conselho Nacional de Justiça.* (Espanha e precedentes da dirección general de los registros y del notariado: O caso da hipoteca sujeita a condição suspensiva e comparação com o Brasil. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-

qualificarem uma cláusula como abusiva. Essa postura foi estabelecida na Resolução de 7 de setembro de 1988 (publicada no BOE - *Boletín Oficial del Estado* de 22 de setembro de 1988), que tratou da variabilidade na registrabilidade de certas cláusulas por serem contrárias à LGDCU.

Em algumas resoluções, a DGNR parece aceitar a classificação de cláusulas pelo registrador como abusivas ou prejudiciais ao consumidor. Assim, em sua Resolução de 7 de setembro de 1988, referente a uma cláusula de variação da taxa de juros em um empréstimo hipotecário cuja única taxa de referência é a do próprio banco credor, a Direção afirma que é evidente que a estipulação viola a regra que estabelece que a validade e o cumprimento dos contratos não podem ser deixados à discrição de uma das partes contratantes[134].

Depois, a DGRN revisou seus critérios, especialmente após as Resoluções de 16 de fevereiro e 16 de março de 1990 (publicadas no BOE de 12 de março e 2 de abril daquele ano), passando a entender que os recursos limitados disponíveis ao registrador dificultam uma avaliação adequada sobre a abusividade das cláusulas contratuais, conforme a LGDCU. Essa argumentação, aliada à ausência de contradições entre as partes durante o procedimento registral, costuma ser o fundamento usado pela autoridade ao aplicar as normas relacionadas à proteção do consumidor, especialmente na análise sobre a existência ou não de cláusulas abusivas[135].

Nesses casos, a Direção-Geral deixou claro que os registradores não podem atribuir uma classificação negativa às cláusulas abusivas com o objetivo de impedir seu registro no Registro Predial. Pelo contrário, ficou entendido que os registradores não têm autorização, com base no artigo 10º da LGDCU, para declarar a nulidade dessas cláusulas. Isso porque as inscrições no registro são restritas e, além disso, não há um acordo entre as partes, o que impede o cumprimento do princípio da auditoria durante o procedimento registral[136].

Embora essa questão não esteja especificamente incluída na classificação de hipotecas relacionada à identificação de cláusulas abusivas em escrituras de propriedade horizontal, a DGRN, por meio da Resolução de 24 de novembro de 2003 (publicada no BOE em 29 de

---

de-direito-privado-estrangeiro/386949/hipoteca-sujeita-a-condicao-suspensiva-e-comparacao-com-o-brasil Acesso em 24.05.2023.

[134] GÓMEZ-LAFUENTE, Juan Luis. La protección del consumidor en la doctrina de la Direccion General de los Registros. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 691-697.

[135] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 119.

[136] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 120.

dezembro do mesmo ano), admitiu implicitamente que o conservador pode avaliar se uma cláusula contratual é abusiva. No entanto, no caso em questão, essa possibilidade foi descartada. Isso porque, além da imprecisão decorrente de uma classificação excessivamente genérica, a cláusula não gerava um desequilíbrio relevante nas obrigações das partes, conforme previsto no art. 10 bis, §1º, da Lei. Além disso, ela não se assemelhava a nenhuma das cláusulas consideradas abusivas na Disposição Adicional 1 da já referida LGDCU.[137].

Antes da implementação da já mencionada Diretiva 93/13/CEE, inicialmente entendeu-se que os registradores não tinham autoridade para determinar se certas cláusulas contratuais eram abusivas, com base no artigo 10º da LGDCU. A nulidade ou a ineficácia dessas cláusulas só poderiam ser declaradas pelo tribunal nacional competente, seja em ações de nulidade individual ou, quando for o caso, em ações coletivas[138].

Entretanto, compreendemos como cabível a qualificação de tais cláusulas por registradore. Como elucida Antonio Fernández de Buján[139], nos encontramos em um estágio de reflexão e debate sobre uma instituição que deve ser regulada.

Um ponto-chave na classificação das cláusulas abusivas é determinar quem é o consumidor. Somente se estiverem envolvidos em uma transação, a legislação que os protege pode ser aplicada. Tanto a legislação espanhola quanto a da Comunidade Europeia estão alinhadas nesse aspecto. Por exemplo, a Diretiva do Conselho sobre cláusulas abusivas em contratos de consumo aplica-se apenas, como sua própria redação sugere, aos contratos celebrados com um consumidor, que seria, de acordo com a Diretiva, uma pessoa física que, nas transações reguladas pela diretiva, atua com uma finalidade que pode ser considerada estranha à sua atividade comercial, industrial ou profissional[140].

Com essas ressalvas, os registradores poderiam assumir todos os procedimentos que têm clara vocação registral, de maneira especial, ainda que não exclusiva, no marco dos direitos reais, como os expedientes de domínio, de liberação de encargos e gravames, deslindes voluntários, a retificação de erros nos assuntos do Registro de Propriedade, e na esfera do direito

---

[137] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 120.
[138] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 121.
[139] BUJÁN, Antonio Fernández de. Jurisdición voluntaria: dar a cada uno lo suyo. *In*: Registradores de España. nº 61 enero-marzo 2012, Opinión.
[140] GÓMEZ-LAFUENTE, Juan Luis. La protección del consumidor en la doctrina de la Direccion General de los Registros. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 691-697.

mercantil e societário[141]. Dessa forma, não apenas as cláusulas abusivas incluídas na lista casuística incorporada à Diretiva estão sujeitas ao controle do registro, mas também quaisquer outras cláusulas que possam ser adicionadas por decisões jurisprudenciais[142].

Portanto, o reconhecimento de cláusulas abusivas por registradores é medida de prevenção de futuros litígios. O direito registral imobiliário pode e deve oferecer caminhos para uma maior proteção ao consumidor, através do controle de abusivas. Embora os instrumentos legais disponíveis ao Registrador não sejam especificamente projetados para consumidores, eles podem contribuir para uma maior proteção ao consumidor[143].

Assim,

> *Los Registradores no pueden ser ajenos a las cláusulas abusivas. Antes por razones sobre todo hipotecarias. Y ahora también por razones constitucionales y por la aparición de una regulación legal expresa de las condiciones generales que necesariamente se ocupa de las cláusulas abusivas[144].*

Ainda, cabível recurso administrativo e tutelas jurisdicionais da denegação ao registro do contrato contendo claúsula abusiva, quando for o caso. Identificam-se dois recursos contra a qualificação: o recurso administrativo e o recurso judicial. Ambos são previstos no artigo 66 da LH, permitindo aos interessados recorrerem da decisão do registrador que suspende ou nega a inscrição solicitada, sem prejuízo do direito de recorrer às vias judiciais para discutir a validade ou invalidade dos títulos em questão.

O sistema recursal administrativo *podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia*

---

[141] BUJÁN, Antonio Fernández de. Jurisdición voluntaria: dar a cada uno lo suyo. *In*: Registradores de España. nº 61 enero-marzo 2012, Opinión.

[142] FRAILE, Juan María Díaz. La protección registral al consumidor y la Directiva sobre clausulas contractuales abusivas de 1993. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 758-770.

[143] DOHRMANN, K. Jochen Albiez. El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 698-758.

[144] DOHRMANN, K. Jochen Albiez. El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral. *In*: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 698-758.

competente. Além do recurso administrativo*, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos* (artigo 66 da LH).

O recurso referente a títulos configura-se como procedimento declaratório ordinário, cuja decisão possui efeito judicial e pode acessar diretamente o registro, independentemente dos requisitos específicos do procedimento de registro. Uma sentença transitada em julgado nesse procedimento autoriza a retificação do registro e o cancelamento de inscrições contraditórias, decorrente do efeito da coisa julgada.

Dessa forma, os dois recursos podem ser exercidos concomitantemente, não havendo incompatibilidade entre eles nem dependência processual. O recurso administrativo constitui-se na via principal de impugnação à qualificação, enquanto o recurso aos tribunais ordinários destina-se à discussão dos direitos vinculados ao registro, dada sua natureza plena e sua eficácia de coisa julgada.

A impugnação administrativa visa proteger o pedido de registro e não necessariamente apelar contra a decisão do registrador; assim, apenas suspensões ou indeferimentos são passíveis de recurso (artigo 66 da LH), enquanto o próprio registro não é objeto imediato de recurso.

O direito recursal é restrito; conforme previsto no artigo 112 do RH, têm legitimidade para interpor recurso administrativo: primeiramente, a pessoa física ou jurídica cujo interesse se busca efetivar no registro; secundariamente, quem possua interesse legítimo em assegurar efeitos ao ato registral, como cedente ou representante legal/voluntário; por fim, o Ministério Público nos casos referentes às suspensões ou recusas emitidas por autoridades judiciais em matérias penal ou cível nas quais seja parte obrigatória nos termos legais[145].

No que tange à impugnação judicial de inscrições, o registrador não é parte processual e não deve ser citado nos procedimentos judiciais (artigo 132 do RH).

A interposição do recurso suspende os prazos para validade do depósito e eventuais averbações preventivas até decisão final (artigo 66 da LH).

[145] CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. Derecho inmobiliario registral. Madrid: Editorial Civitas, 1986, p. 72-74.

3 Princípios contratuais

Os contratos explícitos têm um papel importante ao facilitar as trocas e garantir que tudo aconteça de forma clara e segura. Eles funcionam em um ambiente social que torna a contratação mais simples, pois geralmente as partes deixam bem definido o que estão trocando, focando em detalhes objetivos como preço, local e quantidade. Dessa forma, todos entendem qual tipo de relação estão estabelecendo e quais regras legais devem ser seguidas na execução do acordo. Essas condições costumam ser descritas de forma concreta, usando informações observáveis, o que facilita a atuação de quem precisa cumprir o contrato, seja as próprias partes, muitas vezes por meio de um documento escrito, ou terceiros, como juízes ou outros participantes do mercado.

Outro aspecto importante dos contratos explícitos é ajudar na conclusão da troca no futuro. Muitas vezes, ao invés de decidir tudo na hora, as partes criam mecanismos que vão definir os detalhes da troca depois, ou seja, de forma *ex post*. Esses mecanismos podem estar dentro ou fora das próprias partes e oferecem a vantagem de permitir uma compreensão melhor da situação real no momento de realizar a troca, ajudando na tomada de decisões mais acertadas.

Por fim, os contratos explícitos também ajudam a evitar ações judiciais desnecessárias depois que a troca foi feita. Em alguns casos, eles são feitos antecipadamente, *ex ante*, não só para facilitar o trabalho dos juízes ao fornecer provas confiáveis, mas também para impedir que uma das partes litigue contra decisões previamente acordadas. Assim, esses contratos ajudam a proteger os direitos e a prevenir conflitos judiciais futuros[146].

Depois que as partes concordam com os termos do contrato, elas podem formalizá-lo de várias formas e usando diferentes métodos. Isso pode variar desde um acordo oral, sem testemunhas, como na compra de um jornal, até a assinatura de uma escritura pública na presença de um notário, como na aquisição de uma casa. Geralmente, quando as transações têm um valor importante, os contratos são feitos por escrito e acompanhados de testemunhas ou notários, que confirmam que o acordo foi realizado. Algumas cerimônias também são comuns, como um aperto de mão ou uma assinatura, para marcar o momento do fechamento do contrato e diferenciá-lo de etapas anteriores. A principal razão para formalizar um contrato é facilitar seu cumprimento, deixando claro para todas as partes envolvidas e até mesmo para juízes que possam precisar intervir. Além disso, a formalização ajuda as partes a definir com precisão suas obrigações e evita que elas cometam erros por esquecimento ou desistência, como em casos de

[146] ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013, p. 155.

falecimento ou demissão. Outro ponto importante é que a formalização torna mais fácil a atuação do juiz na interpretação do contrato e na garantia do seu cumprimento, se necessário. Mesmo que não seja obrigatório assinar um contrato com alguém como um pintor, por exemplo, isso não impede que você possa recorrer à Justiça caso precise contestar ou exigir o cumprimento do acordo. No entanto, na prática, os custos para usar o sistema judicial variam dependendo de como o contrato foi feito: geralmente, é mais barato se estiver por escrito do que se for apenas verbal[147].

A lei complementa o contrato feito "ex ante" de uma maneira que, independentemente do nível de detalhes que as partes incluam na negociação, o conteúdo e as condições da troca também são influenciados pelas regras vigentes na área onde o acordo é realizado. Essas regras, que atualmente envolvem principalmente leis, além de costumes e práticas, ajudam a orientar como a troca deve acontecer. Tanto os processos internos às partes quanto os externos contribuem para determinar se o contrato será mais explícito ou mais baseado em entendimentos implícitos.

Por exemplo, a obrigação de devolver ingressos em caso de cancelamento por chuva ou força maior geralmente não está escrita no contrato entre o organizador do evento e o comprador do ingresso. Ainda assim, essa costuma ser a solução mais comum adotada pelas partes. Ao fazerem isso, elas levam em conta, mesmo que de forma implícita, o que uma decisão judicial sobre o tema diria, decisão essa baseada nas leis e na jurisprudência vigente. Essa jurisprudência inclui muitas decisões anteriores sobre casos semelhantes já julgados pelos tribunais.

Dessa forma, as trocas acontecem seguindo um contrato bastante amplo, mesmo que as partes tenham concordado apenas com os elementos básicos da troca. Graças ao respaldo legal, elas não precisam criar contratos separados para cada situação ou contingência. Em vez disso, podem simplesmente adaptar um modelo padrão, bastante detalhado e complexo, fornecido pelo sistema jurídico, usando tanto as leis quanto as decisões judiciais e mecanismos de resolução de conflitos, incluindo processos judiciais.

A questão institucional na contratação pode ser vista como uma forma de racionalização. As partes envolvidas na celebração do contrato geralmente têm uma racionalidade limitada, pois o próprio instrumento contratual muitas vezes não possui uma base substancial sólida. Além disso, elas muitas vezes não têm condições de recuperar completamente os recursos investidos na elaboração do contrato, nem de definir com autonomia

[147] ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013, p. 156.

plena o conteúdo da troca diante de diversas possíveis contingências. Essa limitação está relacionada à racionalidade cognitiva das partes: ao se basearem na legislação vigente, elas acabam adotando uma abordagem evolutiva na formação do contrato, que representa a maior parte do direito e é mais duradoura. Dessa forma, as partes podem fazer contratos mesmo sem ter pleno conhecimento de todos os detalhes dos seus direitos e obrigações, confiando na razoabilidade ou na eficiência do marco jurídico. Vale destacar que essa análise oferece uma justificativa baseada na busca por eficiência e segurança jurídica, ressaltando a importância da previsibilidade tanto das normas quanto de sua aplicação pelos indivíduos[148].

A ideia de que o direito surge da racionalidade evolutiva e da eficiência das normas precisa ser compreendida de forma mais flexível, e não como uma verdade absoluta. Isso porque, no curto prazo, normas que não são tão eficientes podem continuar existindo, especialmente quando resultam de uma racionalidade limitada ou de decisões coletivas que acabam sendo ineficazes. Muitas vezes, essas decisões são motivadas pela busca por vantagens ou ganhos na arena legislativa. No entanto, mesmo diante desses obstáculos relacionados à racionalidade e à ação coletiva, no longo prazo, a permanência das normas jurídicas mais estáveis é guiada por uma lógica de adaptação competitiva. Ou seja, elas tendem a se manter porque funcionam melhor na prática. Dessa forma, podemos confiar que o conteúdo dessas normas será efetivo ao longo do tempo[149].

De modo geral, as leis funcionam como modelos de contratos padronizados, com um nível bem alto de detalhes. Quando as partes não definem condições que possam modificar esse padrão, elas acabam seguindo esse modelo automaticamente. Além disso, ao escolherem um foro judicial específico, elas optam por resolver possíveis conflitos dentro de um determinado sistema jurídico.

Essas ferramentas legais são essenciais para que a maioria das trocas seja concluída com sucesso. Como resultado, o custo de contratar diminui bastante, e as partes podem usar contratos altamente detalhados sem precisar elaborá-los do zero ou conhecê-los completamente. Em resumo: os custos para criar contratos e definir antecipadamente o conteúdo da troca são menores porque esses contratos são elaborados de forma institucional, apoiados pelas leis e pelas instituições relacionadas[150].

---

[148] ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013, p. 157-158.
[149] ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013, p. 158.
[150] ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013, p. 157.

3.1 Boa fé contratual

O princípio da liberdade contratual deve ser conciliado com outros princípios fundamentais, como os princípios da confiança e da justiça comutativa, além do princípio da boa-fé, enquanto diretriz central que impõe às partes uma conduta honesta, correta e leal (boa-fé objetiva). Permitir previamente a isenção de responsabilidade, mesmo em casos de comportamentos dolosos ou gravemente culposos, configuraria uma atitude claramente contrária ao espírito de lealdade e colaboração que deve orientar o cumprimento contratual. Não se tratam apenas de interesses particulares, pois encerram valores que não podem ser postergados por convenção das partes[151].

A boa-fé tem um aspecto objetivo, como regra de conduta, a atuação propriamente dita das partes contratantes; e um aspecto subjetivo, a intenção daquele que contrata. Carlos Ferreira de Almeida traz uma noção de boa-fé que concilia as duas anteriores, sendo retratada como um juízo de conformidade do fim do ato ao Direito[152].

Francesco Messineo afirma que o título de aquisição e a boa-fé são conceitos diferentes. Não é correto entender que a boa-fé, como o fato de não saber que está infringindo os direitos de alguém, seja um efeito do próprio título. Na verdade, a boa-fé surge de fatores externos ao título, ou seja, de circunstâncias que acontecem ao mesmo tempo ou junto dele, mas não do próprio título. O título serve para justificar a posse, especialmente em relação ao falecido, e essa justificativa pode concorrer com a boa-fé que a pessoa possa ter[153].

Segundo Carlos Ferreira de Almeida, toda conduta com intenção contrária ao direito se resolve em conduta objetivamente injusta, quanto ao direito considerado no seu conjunto. O direito surge para considerar como antijurídica uma regulamentação na qual se tenha a intenção de prejudicar outrem ou defraudar o direito[154].

Boa-fé, entendida em seu sentido mais amplo e geral, se apresenta como um critério ético que inspira nosso sistema jurídico e os diversos conflitos de interesse que surgem no campo do direito. No entanto, a boa-fé tem uma amplitude de nuances e uma gama de conteúdo problemático que excede em muito as limitadas possibilidades de exposição de uma breve

---

[151] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 233-234.
[152] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 45.
[153] MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la família, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1971, p. 323.
[154] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 45.

palestra oral. O tema da boa-fé está inserido na teoria geral do direito, ou seção geral. No entanto, com maior ou menor intensidade dependendo do caso, seus efeitos se estendem a instituições específicas do direito civil, direito comercial, direito de registro de imóveis, direito processual, direito administrativo etc. Dentro do amplo campo do direito privado, os autores distinguem entre boa-fé no sentido objetivo, uma norma objetiva e interpretativa que aponta para uma maneira objetiva de proceder à qual as partes devem aderir na condução de negócios jurídicos ou relações jurídicas, e boa-fé no sentido subjetivo e psicológico, que matiza as consequências jurídicas de um ato com base na conduta psicológica, subjetiva e intransferível do sujeito que afeta. Boa-fé como confiança em uma dada situação jurídica, confiança na aparência ou como desconhecimento de uma realidade anterior, erro desculpável protegido por lei. A boa-fé é um requisito qualificador para uma conduta juridicamente relevante, conduta socialmente considerada necessária para um certo nível de proteção, conduta que também revela a posição moral ou ética de uma pessoa em relação a uma dada situação. E dessa abordagem complexa surge a questão de saber se a boa-fé deve ser considerada um requisito para a aplicação de um conjunto heterogêneo de regras ou um verdadeiro princípio geral de direito. Ao lado dessas questões básicas e gerais, existem muitas outras, mais específicas e individualizadas, decorrentes da aplicação estrita de cada uma das regras contidas nessa "norma" jurídica que, quando regulamentada, surge[155].

Por sua vez, a boa intenção pode estar presente tanto em uma ação que segue a lei quanto naquelas que, na prática, vão contra ela. Quando alguém comete uma ação que realmente viola as normas jurídicas, o erro acontece quando essa pessoa acredita que está agindo corretamente, mesmo na verdade, estando em desacordo com a lei. Em algumas situações, essa confiança do indivíduo na legalidade de sua conduta pode até ser protegida, especialmente se ele acreditava que estava agindo da maneira certa e dentro da lei[156].

A boa-fé constitui, no âmbito jurídico, um conceito de múltiplas interpretações. Pode-se definir a boa-fé sob uma interpretação subjetiva, caracterizada pela ignorância do indivíduo acerca de estar violando direitos alheios, conforme o da posse de boa-fé, e de outro lado a boa-fé pode ser compreendida sob uma ótica objetiva ou normativa, sendo interpretada como um princípio de conduta.

De fato, a obrigação consiste na incumbência de adotar comportamentos que beneficiem terceiros. Assim, o vínculo obrigacional envolve regras de conduta que, quando

[155] GUARDIOLA, Manuel Amoros. La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios. Madrid: Separata de la Rev. Critica de Derecho Imobiliario, 1967, p. 1523-1524.
[156] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 45.

devidamente respeitadas, garantem a satisfação do direito creditício por meio da realização da prestação pelo devedor, sem ocasionar prejuízos às partes envolvidas.

Contudo, em certas circunstâncias, a execução da prestação pode ocorrer de modo a não assegurar integralmente o direito creditício ou, ainda que possibilite sua satisfação, possa gerar danos ao credor. Além disso, a exigência do cumprimento por parte do credor pode, em determinadas situações, conflitar com o funcionamento adequado dos direitos creditórios devido aos prejuízos causados ao devedor. Por esse motivo, a legislação estabelece deveres de boa-fé para ambos os sujeitos da relação obrigacional, visando tanto à plena realização da prestação em prol do interesse do credor quanto à prevenção de danos ao credor e ao devedor durante sua execução.

A boa-fé manifesta-se como um conjunto de regras impostas externamente às partes, as quais devem ser observadas na atuação dentro do vínculo obrigacional. Essas regras podem complementar o regime legal das obrigações mediante uma avaliação judicial. Em certos casos, constituem o único regime aplicável devido à ausência de outras normas pertinentes, levando ao desenvolvimento de novos institutos jurídicos. Em outras situações, atuam como instrumentos corretivos em relação a normas cuja aplicação no caso concreto poderia contrariar os princípios fundamentais do sistema jurídico.

No contexto do Direito das Obrigações, o princípio da boa-fé objetiva está fundamentalmente refletido na responsabilidade pré-contratual, na integração dos negócios jurídicos, no abuso do direito, e na resolução ou modificação dos contratos em decorrência de alteração das circunstâncias[157].

A classificação do crédito à habitação como produto complexo reflete a dificuldade de entender suas características principais, principalmente quando o cliente não tem perfil de investidor profissional. Nesse cenário, surge a dúvida: será que, apesar de não ser um produto de investimento típico, o crédito à habitação deveria ser incluído nesse grupo? Afinal, a maioria dos consumidores comuns que optam por esse tipo de crédito como única maneira de adquirir uma moradia geralmente não estão familiarizados com conceitos específicos e muitas vezes essenciais, como vencimento antecipado, cláusula de piso ou cláusula de liquidez[158].

O artigo 7º do Código Civil espanhol estabelece que os direitos devem ser exercidos de maneira a respeitar a boa-fé. Além disso, ele reforça que a lei não protege o abuso de direito

---

[157] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 50-51.

[158] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: Revista Práctica de Derecho N.º 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.

ou o seu uso de forma antissocial. Quando pensamos em contratos, especialmente aqueles envolvendo produtos financeiros mais complexos, a presença da boa-fé entre as partes é fundamental. Essa confiança mútua é algo que se presume durante toda a negociação, pois é um princípio básico do nosso direito contratual.

Por sua vez, o art. 1258 do mesmo Código dispõe que "os contratos se aperfeiçoam pelo mero consentimento, e daí em diante vinculam não somente o cumprimento do que foi expressamente convencionado, mas também todas as consequências que, por sua natureza, estejam de acordo com a boa-fé, o costume e o direito".

A esfera social constitui o ambiente propício ao desenvolvimento do direito. À medida que as condições econômicas, sociais e culturais de uma comunidade sofrem alterações, também se modificam o conjunto de ideias que a caracterizam e os mecanismos utilizados para a resolução de seus conflitos. Dessa forma, evidencia-se a relevância da reflexão social em todas as fases das instituições jurídicas. Nesse contexto, a doutrina dos autores e a jurisprudência exercem influência determinante na orientação da interpretação e aplicação das normas jurídicas em cada caso específico. Um exemplo ilustrativo no cenário nacional é a teoria do abuso de direito. A interpretação jurídica configura-se como uma atividade avaliativa e axiológica, sendo que os critérios de valor, no âmbito social, estão sujeitos a constantes revisões. Tal dinâmica constitui a essência do funcionamento das comunidades, embora nem sempre essa evolução represente progresso contínuo e irrestrito. Por exemplo, a avaliação social dos privilégios de classe legalmente consagrados ou o direito dos trabalhadores à seguridade social não permanecem inalterados ao longo do tempo; tais conceitos evoluem conforme as transformações sociais ocorridas desde há cem anos atrás[159].

No Código Civil brasileiro, a boa-fé vem prevista no art. 422, juntamente com o princípio da probidade, como um dever de conduta, antes, durante e após o contrato: "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé".

A boa-fé também é crucial para garantir que as entidades forneçam todas as informações necessárias aos clientes, ajudando a equilibrar o conhecimento entre ambos. Os deveres de informação são considerados essenciais justamente para compensar possíveis

[159] GUARDIOLA, Manuel Amoros. La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios. Madrid: Separata de la Rev. Critica de Derecho Imobiliario, 1967, p. 1578.

desigualdades e assimetrias de conhecimento. Quando esses deveres não são cumpridos, isso pode indicar uma falta de boa-fé por parte de alguém na contratação.[160]

O princípio da boa-fé é uma ideia que diz respeito a agir com honestidade e lealdade ao exercer direitos e cumprir obrigações. Ele envolve agir com consciência e de acordo com valores como a probidade e a lealdade, não só nas relações contratuais, mas em todas as relações jurídicas. Isso porque a boa-fé é fundamental para manter a confiança entre as pessoas envolvidas nessas relações[161].

Importante salientar que na esfera dos negócios financeiros, a boa-fé exigida da instituição financeira está vinculada ao dever de diligência comercial atribuído a um empresário prudente, de modo que o padrão de conduta requerido é significativamente mais rigoroso do que aquele aplicável ao padrão comum, tal qual às relações familiares. Tal dever de boa-fé deve ser ainda mais rigoroso na contratação com consumidores comuns (o homem médio), que, em geral, possuem limitada experiência em produtos financeiros, mesmo quando estes não apresentam alta complexidade. Dessa forma, tais aspectos devem ser considerados na análise de cláusulas abusivas, especialmente quando os produtos ofertados apresentam maior complexidade do que os convencionais, como é o caso dos empréstimos multimoedas.

Nesse sentido, é esclarecedor o teor da sentença SAP SA 25/2022, que considerou as difuldades de compreensão do consumidor médio:

> *... donde queda sobradamente acreditado que el banco no proporción información suficiente antes de la celebración del contrato y en el mismo contrato para que los prestatarios pudieran apreciar de forma clara y concisa los riesgos asumidos con um producto finaciero difícil de entender para un consumidor medio y razonablemente informado sin experiencia financiera acreditada. El hecho de que los prestatarios acudieran al banco con una idea preconcebida sobre la contratación de un préstamo en yenes – según se dice pero no se acredita fehacientemente – no exime al banco de desplegar toda la diligencia debida a su posición privilegiada en el mercado del crédito para explicar el producto al cliente antes de contratarlo, no sólo*

[160] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: revista práctica de Derecho N.º 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.

[161] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: revista práctica de Derecho N.º 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.

> *verbalmente, sino exponiendo por escrito distintos escenarios y los riesgos consiguientes.*
> *Si fuera cierto que los actores acudieron a la sucursal con la idea clara de contratar la hipoteca muldivisa en yenes, debe el banco igualmente realizar un esfuerzo, acorde con su diligencia debida y obligada por la situación de asimetría de información, para explicar por escrito el funcionamiento preciso del producto financiero y sus riegos, que no son pocos atendiendo a la posible fluctuación de las divisas, como así finalmente sucedió.*

No que concerne à proteção da confiança, esta é assegurada por meio do princípio da boa-fé, o qual impõe a necessidade de estabelecer um conjunto de pressupostos dentro de um sistema dinâmico para que a confiança receba tutela jurídica. São requisitos essenciais: (i) uma situação de confiança caracterizada por uma boa-fé subjetiva; (ii) uma justificativa para essa confiança, fundamentada na razoabilidade dos elementos em que ela se apoia; (iii) um investimento de confiança, cuja destruição acarreta prejuízos significativos ao confiante devido ao desenvolvimento de atividades jurídicas em decorrência dessa situação; e (iv) a imputação da situação de confiança a terceiros, possibilitando atribuir responsabilidade por sua manutenção ou ruptura.

As obrigações pré-contratuais de informação fundamentam-se, principalmente, no princípio da boa-fé objetiva, que impõe às partes o dever de conduta leal na fase anterior à celebração do contrato. O objetivo dessas obrigações é assegurar que o consumidor ou usuário disponha de informações adequadas acerca das características essenciais do bem ou serviço oferecido, possibilitando uma formação consciente da vontade contratual. Nesse contexto, destaca-se a relevância dessas obrigações nas áreas relacionadas a vícios de vontade, especialmente no que concerne ao erro. Tais obrigações recaem sobre o empresário, parte economicamente mais forte na relação contratual, que geralmente propõe a celebração do contrato aos consumidores e usuários. Ademais, seu conteúdo costuma ser elaborado de forma unilateral por essa parte. O cumprimento desse dever não implica necessariamente um dever de aconselhamento, uma vez que a obrigação consiste na transmissão das informações essenciais à outra parte. Como exemplo, em cláusulas multimoeda, o credor deve fornecer informações pré-contratuais acerca do ônus econômico decorrente da cláusula, de modo a garantir ao mutuário pleno conhecimento da natureza e dos riscos associados às variações cambiais. A

ausência de comprovação do fornecimento dessas informações implica na caracterização da cláusula como *opaca*[162].

No que tange à primazia da materialidade subjacente, trata-se de avaliar as condutas não apenas pela sua conformidade com os comandos jurídicos, mas também considerando suas consequências materiais para garantir a adequada proteção dos valores envolvidos. Este princípio se concretiza mediante os seguintes vetores: (i) conformidade material das ações; (ii) idoneidade valorativa; (iii) equilíbrio no exercício das posições jurídicas. Assim, a boa-fé configura-se como um princípio geral do Direito, cuja aplicação no âmbito das obrigações impõe comportamentos às partes com o objetivo de assegurar o funcionamento adequado do vínculo obrigacional, promovendo o pleno aproveitamento das prestações e prevenindo danos às partes envolvidas[163].

A STS 60/2016 declara que *los deberes legales de información responden a un principio general: todo cliente debe ser informado por el banco, antes de la perfección del contrato, de los riesgos que comporta la operación especulativa de que se trate*. Portanto, fica claro que há uma forte conexão entre agir de boa-fé e o dever de fornecer informações, que é uma responsabilidade da instituição financeira. E, pelo que já podemos observar, muitas vezes essa obrigação não é cumprida, o que pode levar à conclusão de que a instituição está em situação de falência moral ou de confiança[164].

Nesse sentido, Rafael Calvo González-Vallinas conclui que "... e*s abusiva la cláusula no negociada individualmente, contraria a la buena fe contractual y causante de desequilíbrio de derechos y obligaciones*"[165].

Admite-se, portanto, que a proibição nesses casos seja justificada não tanto pelas exigências estruturais da relação obrigacional, mas sim por uma necessidade de proteção do crédito, visando garantir um esforço mínimo e diligência por parte do devedor. Assim, a nulidade afeta de maneira indistinta tanto a cláusula de irresponsabilidade por dolo quanto a cláusula de irresponsabilidade por culpa grave[166].

---

[162] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, pp. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.

[163] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 51-52.

[164] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: revista práctica de Derecho N.º 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.

[165] GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 64.

[166] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 233.

Contraria o princípio da boa-fé, a ausência de transparência nas cláusulas relativas à denominação da moeda do empréstimo e ao equivalente em euros das prestações e do saldo devedor, ensejando um grave desequilíbrio ao consumidor, conforme restou decidido pelo Tribunal Supremo: *Como o consumidor desconhece os sérios riscos envolvidos na contratação do empréstimo, não é capaz de comparar a oferta de crédito hipotecário multimoeda com outros empréstimos denominados em euros, o que o leva a celebrar um contrato de empréstimo com consequências potencialmente desastrosas*. (STS 3574/2025)

3.2 Deveres anexos ao contrato de hipoteca

3.2.1 Dever de informação

Decorrente da boa-fé objetiva, podemos relacionar alguns deveres anexos aos contratos. Entre eles, pode-se citar o dever de informação. Nesse sentido, a atividade de conhecer não está sujeita à vontade das partes contratantes, pois é protegida por leis. Para garantir direitos de terceiros, manter a boa-fé nos contratos e na circulação de bens, é fundamental que as pessoas possam realmente tomar conhecimento dos atos que podem afetá-las. Por isso, o direito moderno impõe às pessoas a obrigação de divulgar essas informações, com penalidades ou prejuízos caso não cumpram essa obrigação.

Ademais, disponibilização de informações precisas acerca dos bens e, quando pertinente, dos serviços objeto da negociação constitui elemento essencial para a formalização de um contrato eficaz. A ausência ou distorção dessas informações pode ensejar conflitos entre as partes contratantes. Dessa forma, é imprescindível que o consumidor receba informações adequadas na fase pré-contratual, de modo a possibilitar uma compreensão adequada e completa dos aspectos contratuais relevantes[167].

A regulamentação da informação a ser fornecida ao consumidor antes da celebração do contrato constitui um dos principais focos de atenção do direito do consumidor. Essa fase pré-contratual compreende todas as atividades realizadas entre as partes até a manifestação de consentimento para a formalização do vínculo jurídico, devendo tais informações ser preservadas durante toda a vigência do contrato. Historicamente, destaca-se que o direito à

[167] LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017, p. 167.

informação representa um dos pilares fundamentais dessa regulamentação, tendo como finalidade mitigar as deficiências presentes na disciplina contratual prevista no Código Civil[168].

O objetivo principal dessa obrigação é justamente evitar que alguém seja prejudicado por não saber de certos fatos ou situações. Essa proteção funciona limitando a validade desses fatos, seja de forma total ou apenas entre as partes envolvidas. Assim, o risco de alguém não conhecer algo desaparece para os terceiros, que não serão afetados por atos dos quais não tinham conhecimento. Por outro lado, quem deseja que seus atos tenham efeito completo e que suas situações sejam plenamente reconhecidas deve divulgar essas informações, de forma mais ou menos ampla, dependendo do caso[169].

Em algumas situações, existe uma obrigação real de divulgar informações, que pode envolver tanto pessoas físicas quanto órgãos do Estado. Para os indivíduos, essa obrigação pode estar prevista na lei, como no caso do registro obrigatório, cujo não cumprimento pode acarretar sanções. Além disso, essa obrigação também pode surgir por vontade própria ou por exigência de um contrato de mandato, que obriga a registrar certos acontecimentos. No entanto, ela é mais comum entre os órgãos públicos, que geralmente têm a responsabilidade de agir oficialmente para divulgar informações. Exemplos disso incluem o Ministério Público, que atua por iniciativa própria, e os Registros, que têm funções específicas relacionadas ao conhecimento e ao registro de determinados fatos[170].

A regulamentação setorial estabelece uma série de obrigações informativas, especialmente na fase pré-contratual, cuja responsabilidade recai sobre a entidade mutuária. Entre essas obrigações, destaca-se a apresentação ao consumidor de cartões informativos contendo detalhes completos tanto dos elementos essenciais quanto dos acessórios do contrato a ser celebrado.

No caso de contratação de empréstimos ou créditos hipotecários realizados por intermediários ou entidades não creditícias, aplica-se o disposto no Decreto-Lei espanhol 2/2009, que estabelece os deveres de informação aplicáveis a esses agentes A disponibilização gratuita de um folheto informativo contendo informações mínimas (art. 13) deve ser complementada pelo fornecimento de todas as informações necessárias relativas à empresa credora, ao crédito ou empréstimo ofertado e ao conteúdo do contrato (arts. 14 e 20). Essa

---

[168] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.

[169] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 60-61.

[170] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 61

exigência não implica a obrigatoriedade de elaboração de uma ficha de informação pré-contratual ou personalizada; contudo, essa documentação deve ser redigida quando a Diretiva 2014/17/UE for incorporada ao ordenamento jurídico nacional, dada sua ênfase nos deveres de informação ao consumidor (arts. 8, 11, 13 a 16). Todas essas informações devem estar acessíveis ao consumidor por meio do cartão FEIN ou "cartão de identificação europeu", informações padronizadas cujo modelo encontra-se no Anexo II da norma comunitária. As regras que regulam os direitos e obrigações do consumidor estão disciplinadas nos arts. 60 a 65 do ante referido TRLGDCU[171].

O dever do empregador de fornecer informações é distinguir entre o conhecimento, a compreensão e o consentimento da parte envolvida, a fim de proteger sua liberdade de escolha quanto à celebração ou não de um contrato. A contratação padronizada exige a adição de uma base protetiva para reequilibrar a situação entre as partes contratantes[172].

Dessa forma, em uma cláusula multimoeda, o credor deve disponibilizar informações pré-contratuais acerca do impacto econômico da cláusula, de modo a assegurar que o mutuário compreenda a natureza e os riscos decorrentes das variações cambiais. A informação deve ser disponibizada anteriormente à assinatura do negócio jurídico, conforme entendimento do Tribunal Supremo, que compreendeu haver necessidade de que as informações que facilitem a compreensão do funcionamento da cláusula sejam recebidas pelo cliente com bastante antecedência, sendo irrelevantes as informações recebidas no momento da redação ou posteriormente (STS 3368/2025; STS 3571/2025).

A ausência de comprovação do fornecimento dessas informações caracteriza a cláusula como *opaca*. Informações adequadas representam o fundamento para avaliar se o consumidor recebeu as condições essenciais e necessárias para fundamentar seu consentimento[173].

Nesse sentido, o Tribunal Supremo decidiu que *o fato de os autores terem contraído empréstimos convencionais anteriormente, os terem cancelado, ou terem contactado a instituição financeira para obter melhores condições de financiamento, ou ainda terem aberto*

[171] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In*: Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 18.05.2025.
[172] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.
[173] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.

uma conta em ienes após a contração do empréstimo, não significa que estivessem cientes dos riscos do referido empréstimo antes da celebração do contrato (STS 3574/2025).

Em que pese ser interessante haver uma padronização tal como a FEIN, é importante ressaltar que as obrigações de informação pré-contratual em contratos de crédito imobiliário não devem ser estanques em documentos formalizados, pois pode haver inovação na concepção das condições financeiras de futuros produtos de crédito, o que pode gerar problemas típicos para o mutuário em relação ao custo total do crédito, ainda imprevisível no ato de assinatura do contrato[174].

Além disso, Francisco Pertíñez Vílvhez ressata que a FEIN *pode apresentar, em relação a alguns produtos de crédito com estrutura financeira original ou complexa, algumas lacunas que permitam a omissão de informações essenciais sobre o funcionamento do crédito em questão, o que exigiria esclarecimentos adicionais sobre as características específicas desse produto*[175].

Muitos contratos de consumo encerram-se de forma imediata, ou seja, de uma única vez. Contudo, diversos contratos de adesão celebrados pelos consumidores possuem caráter duradouro e, frequentemente, configuram-se como contratos de fornecimento contínuo ou efetivo, exemplificando-se no fornecimento de água, gás, eletricidade e telefonia.

Essa distinção possui relevância no debate acerca da validade temporal dos deveres de informação impostos aos fornecedores de bens e serviços. Em nossa análise de créditos imobiliários, portanto, é fundamental afirmar que tais deveres devem ser observados pelos empresários não apenas na fase pré-contratual. Considerando a redação literal do artigo 13º do Código do Consumidor (e analogamente o artigo 18.º do TRLGDCU), bem como sua finalidade e o desenvolvimento regulatório subsequente, não há dúvida de que as obrigações informativas dos fornecedores ou prestadores de bens e serviços são exigíveis a partir do momento em que esses bens ou serviços são disponibilizados ao consumidor ou usuário. Ou seja, a partir da incorporação na cadeia de distribuição comercial ou da oferta pública no mercado, a qual constitui uma declaração jurídica de intenção voltada à celebração de um contrato específico.

Assim sendo, a oferta de bens e serviços coincide com sua inserção no mercado na medida em que expressa a intenção do produtor ou fornecedor em contratar, aguardando apenas a aceitação pelo consumidor interessado. Dessa forma, qualquer fornecedor ou empresário que

---

[174] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019.
[175] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019.

tente introduzir bens ou produtos no mercado sem fornecer informações acerca de suas características age em desacordo com o ordenamento jurídico. Argumentos como "não iniciaram negociações para celebração do contrato" não justificam a omissão dessas informações.

O Direito do Consumidor busca assegurar que os consumidores possam formar livremente seu consentimento contratual antes mesmo da formalização do acordo. Isso inclui permitir uma avaliação criteriosa dos produtos e serviços disponíveis, comparando preços e qualidade. Nesse contexto, durante a fase pré-contratual, o dever de informação assume papel essencial na formação do consentimento adequado, desempenhando função ativa e positiva. Diferentemente dos códigos tradicionais, que restringiam esse papel à garantia da liberdade de consentimento mediante ausência de erro ou fraude, a presente abordagem reconhece a importância da informação como elemento indispensável à formação legítima do contrato[176].

O dever de informação pré-contratual é aplicável na Espanha em virtude dos artigos 8º e 60º do Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de novembro, que aprova o texto revisto da Lei Geral de Defesa do Consumidor e do Usuário e outras leis complementares, e do artigo 6º da Lei 1/2013, de 14 de maio, sobre medidas para reforçar a proteção dos devedores hipotecários, a reestruturação da dívida e o arrendamento social, além de outras disposições que afetam os empréstimos hipotecários. Esta última disposição exige que os empréstimos hipotecários para um devedor individual em sua residência principal e celebrados em determinadas circunstâncias, incluindo aqueles concedidos em uma ou mais moedas, devem declarar na escritura pública que o devedor foi informado dos riscos do referido contrato[177].

O cumprimento do dever de informação por parte da instituição financeira integra os deveres de informação pré-contratuais. Tais deveres referem-se à fase de formação do contrato e, portanto, seu descumprimento pode ser sanado por meio dos remédios previstos para a invalidade da manifestação de vontade decorrente de vício de consentimento, como erro do consumidor na compreensão da informação ou ausência de transparência por parte do credor, que agiu de má-fé ao fornecê-la, ocasionando erro auto introduzido pelo consumidor devido à omissão de informações essenciais ou à apresentação de informações enganosas. Entretanto, determinadas circunstâncias fáticas podem implicar o cumprimento tardio dessas obrigações[178].

---

[176] LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017, p. 107.
[177] COMELLES, Cristina Argelich. Control de transparencia y buena fe en la reciente jurisprudencia sobre la hipoteca multidivisa. Revista General de Derecho Europeo 46 (2018).
[178] COMELLES, Cristina Argelich. Control de transparencia y buena fe en la reciente jurisprudencia sobre la hipoteca multidivisa. Revista General de Derecho Europeo 46 (2018).

Na fase de execução ou consumação do contrato, especialmente quando se trata de contratos duradouros ou bens dessa natureza, o dever de informação não deve ser considerado extinto após sua celebração[179], competindo às partes permanecerem informando eventuais alterações, inclusive no que tange a melhores condições de crédito, alteração de taxas de juros etc por parte de instituições financeiras.

Ainda, restou decidido pelo Tribunal Supremo que *a insuficiência de informações "não pode ser alterada pelo conhecimento que o mutuário possa ter adquirido após a contratação do empréstimo em múltiplas moedas, relativamente ao funcionamento do empréstimo em múltiplas moedas", instruções e desenvolvimento subsequente do contrato* (STS 195/2024).

3.2.2 Dever de transparência

O conceito de cláusula não negociada deriva do artigo 3.º, n.º 2, da Diretiva 13/93/CEE, a qual estabelece que uma cláusula é considerada não negociada individualmente quando foi elaborada previamente, sem possibilidade de o consumidor influenciar seu conteúdo, especialmente em contratos de adesão. O elemento de predisposição constitui o aspecto fundamental que confere proteção especial às partes nessas cláusulas.

Conforme ensina María José Reyes López[180], há três obrigações relacionadas às cláusulas predispostas: redação específica, clara e simples, de modo a possibilitar compreensão direta, sem necessidade de consulta a textos ou documentos adicionais não fornecidos previamente ou concomitantemente à celebração do contrato, devendo, em todos os casos, estar expressamente referenciados no documento contratual. Essa obrigatoriedade refere-se à redação das cláusulas, que deve ser elaborada de forma a permitir compreensão por parte do consumidor médio sem esforço excessivo. Assim, exige-se que sua formulação seja clara e não induza ao erro. Tal requisito visa assegurar que o consumidor esteja devidamente informado acerca dos termos contratuais antes da assinatura. Dessa forma, as cláusulas devem ser apresentadas de maneira autônoma, sem necessidade de referências cruzadas a outros textos, embora seja necessário mencionar sua existência no documento contratual. A avaliação da

[179] LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017, p. 108.
[180] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.

clareza e compreensibilidade dessas cláusulas é denominada controle de transparência, cujo propósito é garantir que o consumidor compreenda efetivamente as implicações jurídicas e econômicas do contrato.

A segunda obrigação consiste na disponibilização ao consumidor dos documentos necessários, os quais devem estar acessíveis e legíveis, impedindo a consulta a textos ou documentos não fornecidos previamente ou simultaneamente à celebração do contrato. Ademais, a existência desses documentos deve ser expressamente mencionada no instrumento contratual, devendo-se fornecer uma cópia e obter a confirmação de aceitação por meio de assinatura. É imperativo que tais documentos atendam aos requisitos de acessibilidade e legibilidade, garantindo ao consumidor e ao usuário o conhecimento de sua existência e conteúdo antes da formalização do contrato. A metodologia para assegurar a acessibilidade deve ser adequada à forma do contrato e ao procedimento utilizado para sua celebração. A legibilidade refere-se às cláusulas apresentadas por escrito, aplicando-se tanto a contratos redigidos quanto àqueles decorrentes de negociações orais que exijam leitura prévia. Além disso, as informações devem ser legíveis sempre que fornecidas em suporte durável e devem estar disponíveis, pelo menos, em espanhol[181].

No tocante à boa-fé e ao justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes, o primeiro conceito relaciona-se à conduta na imposição do conteúdo contratual, enquanto a avaliação da proporcionalidade deve considerar cada situação específica. A primeira premissa visa orientar comportamentos pautados na lealdade que regula as relações comerciais; já a segunda estabelece que as cláusulas contratuais não podem impor ônus excessivos ou causar dano significativo ao consumidor, especialmente quando estabelecidas unicamente em benefício do negócio. Cada relação contratual deve ser avaliada considerando costumes e práticas pertinentes, levando em conta a natureza dos bens ou serviços envolvidos, todas as circunstâncias presentes no momento da execução, bem como as demais cláusulas contratuais ou de contratos relacionados. Um critério fundamental é evitar que prevaleça o interesse exclusivo da parte predisponente[182].

No âmbito da transparência contratual, recomenda-se a revisão das normas relativas à elaboração de escrituras de crédito imobiliário, visando eliminar os modelos hipotecários

[181] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In*: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.
[182] LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). *In:* Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, p. 334-369. Disponível em https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025.

atualmente utilizados, caracterizados por sua complexidade e frequentemente de difícil compreensão. Propõe-se que as cláusulas sejam organizadas em duas seções: uma primeira, contendo disposições simplificadas e diretamente aplicáveis no momento da concessão do crédito, considerando circunstâncias como a residência principal a ser financiada ou a condição de emprego do devedor junto ao credor; e uma segunda seção, incluindo todas as cláusulas que se aplicariam caso essas circunstâncias se alterem e que sejam passíveis de implementação efetiva.

Recomenda-se ainda a obrigatoriedade legal de incluir, nos registros contratuais, cláusulas ou secções específicas, devidamente identificadas por letras em negrito ou sublinhadas, que possam influenciar a execução ou o cálculo do montante sujeito à execução. Tal medida visa coibir práticas bancárias como a ocultação de cláusulas essenciais, especialmente aquelas relacionadas às cláusulas de piso ou às atuais condições favoráveis às instituições financeiras decorrentes das baixas taxas de juros, que podem excluir o pagamento de juros ao credor.

Adicionalmente, é imperativo declarar explicitamente em todas as escrituras de empréstimo e crédito hipotecário se os outorgantes atuam ou não no exercício de atividade empresarial ou profissional, indicando o objetivo comercial do empréstimo e o Código Administrativo Nacional do mutuário. Deve-se também distinguir claramente as cláusulas negociadas individualmente, as quais devem coincidir com aquelas verificadas na avaliação da "compreensão e negociação" mencionada anteriormente.

Por fim, no caso específico da hipoteca flutuante prevista no artigo 153 bis da Lei espanhola de Crédito Imobiliário para consumidores, especialmente em situações envolvendo propriedade compartilhada ou propriedade temporária, dada a complexidade do conceito, o mutuário deve receber proteção reforçada mediante cláusula manuscrita ou processo formal equivalente[183].

Para Soraya Callejo Carrión, os princípios gerais que orientavam os deveres de informação podem ser resumidos, como lembram as Súmulas nº 520/2015 e nº 651/2015, de forma mais simples: a) As instituições devem agir com cuidado e transparência, sempre pensando no melhor para seus clientes e na integridade do mercado. b) Devem se organizar de modo a reduzir ao máximo os riscos de conflitos de interesses e, quando esses conflitos surgirem, dar prioridade aos interesses dos clientes, sem favorecer nenhum deles. c) Devem

[183] Registradores de España. Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LI. Núm. 29 (3.ª Época). Mayo de 2016. Acesso: https://www.registradores.org/documents/33383/210460/BOLETIN_29.pdf/4fff0a2f-27a1-502c-33e1-8c0772390a0e?t=1576747948765, p. 420-421.

administrar suas atividades de forma organizada e prudente, cuidando dos interesses dos clientes como se fossem seus próprios. d) Precisam ter os recursos adequados para exercer suas funções e manter controles internos eficientes, garantindo uma gestão responsável e evitando descumprimentos às regras do mercado de valores mobiliários. e) Devem possuir todas as informações necessárias sobre seus clientes e mantê-los sempre bem-informados[184].

E prossegue ensinando que o anterior foi complementado pelo Real Decreto 629/1993, de 3 de maio, que desenvolveu as regras de conduta que as sociedades do mercado de valores mobiliários devem cumprir. Essas empresas deveriam atuar no exercício de suas atividades com imparcialidade e boa-fé, sem antepor seus próprios interesses aos de seus clientes, em benefício destes e do bom funcionamento do mercado, realizando suas operações com cuidado e diligência, de acordo com as instruções estritas de seus clientes, aos quais deveriam solicitar informações sobre sua situação financeira, experiência e objetivos de investimento[185].

Relaciona-se, assim, à ausência de transparência na distinção entre os elementos considerados "essenciais" e "acessórios" do contrato, com o objetivo de determinar a possibilidade de sujeição desses elementos ao controle de conteúdo; considerando a interpretação literal do artigo 4.2 da aludida Diretiva nº 93/13/CEE, aplica-se sempre que estiverem em vigor as normas reguladoras desse tipo de cláusula. A análise deve focalizar as cláusulas tipicamente presentes nesses contratos, especialmente aquelas referentes a denominação do principal em moeda estrangeira, à taxa de câmbio e ao índice de referência utilizado para a determinação da taxa de juros variável, com ênfase na LIBOR[186].

Insta salientar que o dever de transparência não basta ser formal, mas sim material, restando claro e compreensível ao consumidor os impactos práticos que determinada cláusula ensejará não somente no contrato escrito. Relevante, pois, que o consumidor compreenda as consequências práticas, sejam jurídicas ou econômicas, especialmente quanto aos impactos que o estabelecimento de tais cláusulas poderão gerar em seus patrimônios. Assim, as entidades financeiras devem zelar para que o contratante de um empréstimo financeiro, especialmente na modalidade multimoedas, esteja seguro de que entendeu o teor e as consequências de fato

[184] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: Revista Práctica de Derecho N.º 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.
[185] CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: revista práctica de Derecho nº 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24.05.2023.
[186] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 18.05.2025.

dessas cláusulas, inclusive, havendo meios que possa demonstrar essa assimilação, conforme passamos a analisar.

CAPÍTULO II HIPOTECA *MULTIDIVISAS*

II.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA HIPOTECA *MULTIDIVISAS*

1.1 Conceito

A hipoteca serve para garantir um crédito, cujo credor deve ser a pessoa para quem a hipoteca é concedida. O crédito deve ser pecuniário e constituído por capital[187].

A hipoteca multimoeda refere-se à contratação de um empréstimo hipotecário no qual o mutuário possui a possibilidade de selecionar, dentre um conjunto de moedas, aquela na qual realizará os pagamentos[188]. Em que pese a autonomia de vontade nesses negócios jurídicos, Francisco Pertíñez Vílchez[189] ressalta o alto risco ao mutuário, uma vez que o valor em euros que deve ser pago mensalmente ao credor para amortização do principal e juros comuns dependerá da flutuação da taxa de câmbio entre o euro e a moeda estrangeira, portanto, se o euro se desvalorizar, o pagamento mensal para amortização do principal e juros nominais aumentará na mesma proporção.

Blanca Ballester Casanella relata que, embora as hipotecas multimoedas tenham começado a ser comercializadas na Espanha em 2000, foi durante 2007 e 2008, coincidindo com o período de maior valorização do euro em relação a outras moedas e a chamada "bolha imobiliária", que os bancos começaram a oferecer aos seus clientes hipotecas em moedas estrangeiras com a promessa de taxas de juros muito mais baixas. Durante esse período, houve um contexto econômico que tornou esse tipo de hipoteca especialmente atraente por dois motivos: primeiro, os níveis extremamente elevados da Euribor. Uma hipoteca contratada em moedas estrangeiras oferecia uma alternativa muito atraente, pois estava referenciada à LIBOR (*London InterBank Offered Rate*), uma taxa de referência cujos níveis históricos são significativamente inferiores à Euribor, o que se traduziu em pagamentos de hipoteca mais baixos do que os de uma hipoteca tradicional referenciada à Euribor mencionada anteriormente.

---

[187] WOLF, Martín. Derecho de cosas. Volumen primeiro. Gravámenes. 1. ed. Segundo tiraje. Barcelona: Bosch, casa editorial, 1944, p. 204.

[188] HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.

[189] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019, p. 217.

O segundo fator foi a forte valorização do euro em relação a outras moedas, como o iene japonês ou o franco suíço. Essa situação foi especialmente benéfica para os cidadãos da zona do euro que recebiam sua renda nessa moeda e contraíam hipotecas em moedas mais fracas do que suas contrapartes locais[190].

Essa abordagem foi originalmente concebida para ser usada principalmente por empresas que operam internacionalmente, e não como um instrumento de financiamento ao consumidor. No entanto, muitos indivíduos a adotaram, convencidos das vantagens desse produto e da economia mensal que ele poderia proporcionar.

Este tipo de cláusula, que permite a troca da moeda em que o empréstimo foi originalmente concedido, incluindo o euro, como um instrumento de garantia e proteção para o cliente bancário com o objetivo de mitigar o risco específico da taxa de câmbio, que é mais intenso no caso de um empréstimo em moeda estrangeira sem tal cláusula. Se o euro se desvalorizar em relação a essa moeda, o pagamento do cliente aumenta, um risco que, em meio à crise, os bancos não alertaram claramente seus clientes e que teve consequências catastróficas para muitos deles.

Nessas operações, as empresas aproveitam as taxas de juros de outros países, levando em conta a inflação daquela economia em comparação com a moeda na qual precisam pagar suas dívidas. Elas sabem que há riscos envolvidos, pois as condições econômicas do país cuja moeda é utilizada podem mudar ao longo do tempo. Por isso, algumas empresas têm departamentos especializados em estudar esses investimentos em moedas diferentes da nacional, analisando a rentabilidade com base em certos índices ou fatores. Assim, há oportunidades tanto para essas empresas quanto para investidores profissionais, que podem atuar de forma mais especulativa ao firmar contratos de empréstimo em moedas distintas[191].

No entanto, este tipo de hipoteca acarreta um risco intrínseco adicional em comparação com as hipotecas tradicionais, especialmente ao consumidor. Isso ocorre porque, além de possíveis aumentos na taxa de referência, eles também estão expostos a flutuações cambiais. Por esse motivo, as instituições financeiras eram obrigadas a fornecer informações suficientes para que os clientes bancários possam entender como esse tipo de produto funciona e, consequentemente, decidir se o adquirem com base nos riscos envolvidos. Diante da falta de esclarecimentos, milhares de afetados descobriram que, após pagarem suas parcelas por vários

[190] CASANELLA, Blanca Ballester. La naturaleza de la hipoteca multidivisa. Madrid: Editorial DYKINSON, 2018, p. 9-12.
[191] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco.

anos, deviam muito mais dinheiro em euros do que haviam emprestado quando compraram o imóvel[192].

O termo "hipotecas multimoedas" não é muito adequado, pois, na prática, nem todas essas hipotecas envolvem várias moedas. Na verdade, muitas delas são feitas em uma única moeda. Além disso, essa expressão costuma gerar confusão, pois o que realmente se quer dizer é que foi concedido um empréstimo cujo capital está denominado em uma moeda diferente da moeda do país onde a pessoa mora. Nesse caso, o mutuário deve pagar as parcelas de amortização, incluindo capital e juros, na moeda nacional, levando em conta a taxa de câmbio vigente no mercado estrangeiro, que normalmente reflete a relação entre a moeda estrangeira em que o empréstimo foi feito e a moeda local.

A unidade monetária não goza da imutabilidade do padrão métrico, pois pode sofrer alterações por decisão soberana do Estado ou por fenômeno econômico. Essas alterações, tanto de fato quanto de direito, combinam-se e se sobrepõem. A alteração de fato precede a alteração de direito e a torna inevitável; esta, por sua vez, dá origem a novas variações do outro tipo.

Conforme doutrina de Jean Carbonnier[193], a alteração pode ocorrer de duas maneiras: revalorização ou desvalorização da unidade monetária, atribuindo-lhe maior ou menor poder aquisitivo, conforme permita o pagamento de maior ou menor quantidade de bens. Em geral a desvalorização é muito mais frequente do que a revalorização e que, quando ocorre, também tem um significado mais considerável.

As alterações legais ocorrem quando a lei substitui uma definição da unidade monetária por outra diferente ou simplesmente elimina a definição existente sem substituí-la por outra. As mudanças de fato se traduzem em variações nos preços de mercado; a unidade monetária se revaloriza ou se deprecia dependendo se os preços, medidos em um determinado número dessas unidades, caem ou aumentam. O resultado de tais flutuações jurídicas assume proporções que o jurista não deve negligenciar (apesar de sua abordagem inescrupulosa), uma vez que o funcionamento prático do direito de propriedade e do regime jurídico dos contratos na contemporaneidade só pode ser explicado em termos e com referência ao fenômeno mencionado.

Em geral, os pagamentos das hipotecas multidivisas eram feitos considerando o LIBOR, yen e franco suíços. A taxa de câmbio mais utilizada nesses casos é a taxa de câmbio

---

[192] CASANELLA, Blanca Ballester. La naturaleza de la hipoteca multidivisa. Madrid: Editorial DYKINSON, 2018, p. 9-12.

[193] CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen I. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1955, p. 20-22.

efetiva bilateral nominal. Essa taxa varia ao longo do tempo, influenciada por fatores como as taxas de juros e a inflação nos países cujas moedas estão relacionadas. Além disso, outros elementos também afetam essa taxa de câmbio, como a oferta de ativos financeiros, mudanças nos recursos disponíveis, o comércio internacional, normas jurídicas internacionais e as intervenções dos bancos centrais. As expectativas e incertezas do mercado financeiro, bem como as decisões tomadas pelos agentes que nele atuam, também desempenham um papel importante na variação das taxas de câmbio[194].

Existe, portanto, um risco intrínseco a contratos cujo benefício é denominado em moeda distinta daquela da parte contratante responsável pela execução, devido à variação cambial que pode impactar o valor a ser pago, alterando-o de forma ascendente ou descendente. Assim, fatores relevantes para a tomada de decisão incluem previsões sobre a evolução da taxa de câmbio em horizontes de curto, médio ou longo prazo. Além desses, consideram-se aspectos como a inflação na moeda em questão, o prêmio de risco do país emissor, a instabilidade política, desequilíbrios econômicos ou fiscais, o poder de compra da moeda, fluxos comerciais internacionais e perspectivas de rentabilidade setorial. Em última análise, a complexidade e a incerteza inerentes aos mercados geram uma falsa percepção de estabilidade e segurança na decisão adotada, além de criar uma ilusão de controle sobre uma situação que, devido à multiplicidade de variáveis e ao ambiente caótico em que operamos, é impossível prever ou controlar completamente.

Assim, os clientes do setor de varejo que consideraram aproveitar as taxas de juros baixas decorrentes da inflação e, consequentemente, das taxas de juros reduzidas em outros países (por exemplo, na Espanha, onde muitos empréstimos eram denominados em ienes) ou a estabilidade na paridade entre duas moedas (como entre o franco suíço e o euro ou entre a libra esterlina e o euro) observaram que, ao variar a taxa de câmbio utilizada como referência para solicitar um empréstimo, o montante do capital devido, bem como a taxa de amortização do principal acrescido de juros, aumentaram significativamente. Isso colocou em risco a estabilidade econômica doméstica. Ressalta-se que a taxa de juro pactuada, na maioria dos casos, era uma taxa variável referenciada à LIBOR, que corresponde à taxa de juros

[194] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 18.05.2025.

interbancária do Mercado de Londres divulgada diariamente nas telas da Reuters às 11h (horário local britânico)[195].

A grande variação de moeda pode, por exemplo, ser demonstrada em 1990, quando a taxa LIBOR de três meses para o iene japonês alcançou 8,5%. A partir desse período, ocorreu uma redução contínua até atingir 0,4688% em setembro de 1995[196].

Diante disso, diversos indivíduos, clientes do setor de varejo e consumidores, observaram um incremento significativo no capital disponibilizado, resultando em um aumento substancial na quantia devida a título de juros. Consequentemente, o valor das prestações mensais ultrapassou consideravelmente a capacidade econômica doméstica desses indivíduos, sem, contudo, comprometer seu nível de subsistência em alguns casos. Como consequência desse comportamento e de outros fatores envolvendo os agentes do mercado interno de crédito europeu, foi promulgada a Diretiva 2014/17/UE. Essa normativa dispõe sobre regras relativas ao crédito hipotecário denominado em moeda distinta daquela em que ocorrerá a transação de devolução (artigo 23), permitindo que o mutuário possa solicitar, a qualquer momento, a conversão da moeda inicialmente acordada para outra moeda, preferencialmente aquela na qual possui maior parte de seus ativos financeiros[197].

No prêmabulo de referida Diretiva, consta disposição concernente à maior transparência e eficiência do mercado creditício: *La instauración de un mercado crediticio más transparente y eficiente dentro de ese espacio es fundamental para promover el desarrollo de las actividades transfronterizas y crear un mercado interior de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.* Assim, é relevante considerar que toda análise de financiamentos imobiliários por instituições financeiras devem se pautar pela transparência, não apenas formal, mas também pela transparência material, zelando pela compreensão e proteção do consumidor.

[195] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 18.05.2025.
[196] HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.
[197] NAVARRO, Susana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 14/2015 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 18.05.2025.

1.2 Cláusula *suelo*

A cláusula *suelo* limitava o benefício oriundo de uma eventual queda nas taxas de juros. Essa cláusula impedia os mutuários de aproveitar as reduções que ocorreram após 2009.

Tanto indivíduos quanto associações de consumidores entraram na Justiça contra as instituições financeiras que usaram essas cláusulas, e alguns tribunais decidiram que elas eram inválidas. Uma decisão importante foi do Supremo Tribunal, em 9 de maio de 2013, declarou essas cláusulas nulas por falta de transparência, quando a entidade bancária não tenha proporcionado informação suficiente aos mutuários.

Nesse sentido, a Audiencia Provincial de Salamanca decidiu que se deve demonstrar que o consumidor possuía informações suficientes e confiáveis sobre a situação das cláusulas de piso hipotecário no momento da celebração do contrato de novação, sob pena de se considerar a clásula nula e a restituição integral dos valores indevidamente pagos ao abrigo da referida cláusula nula[198].

Abriu-se, assim, diante da nulidade, a possibilidade de os consumidores reivindicassem a devolução dos valores cobrados indevidamente por estas instituições. No entanto, as sentenças não obrigaram automaticamente as entidades a devolverem esses valores.

Posteriormente, bancos como o Bankia e o Popular decidiram retirar as cláusulas de piso de novos empréstimos e também negociar individualmente a retirada dessas cláusulas de contratos já existentes. Essa mudança começou a acontecer em 2013, com a maioria das instituições financeiras adotando essa prática[199].

Segundo Pedro Gento Mahuenda, existem várias formas de classificar um empréstimo hipotecário, e uma delas é pela variação das taxas de juros ao longo do tempo. Podem ser divididos em taxa fixa ou taxa variável. Nos empréstimos com taxa fixa, a taxa de juros permanece a mesma durante toda a vigência do contrato. Ou seja, não há mudanças nos valores ao longo do tempo, já que as taxas são definidas pelas instituições financeiras no momento da contratação e permanecem inalteradas.

---

[198] (Id Cendoj: 37274370012022100027 Órgano: Audiencia Provincial Sede: Salamanca Sección: 1 Fecha: 20/01/2022 Nº de Recurso: 503/2021 Nº de Resolución: 33/2022 Procedimiento: Recurso de apelación Ponente: Fernando Carbajo Cascón; Tipo de Resolución: Sentencia) Disponível em: https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp# Acesso em 29.10.2025.

[199] MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 20.05.2025.

Já os empréstimos com taxa de juros variável têm mecanismos diferentes para ajustar o valor ao longo do contrato. Conforme o mesmo autor, nos mercados europeus, por exemplo, destacam-se algumas modalidades:

a) Empréstimos com taxa de referência: nesses contratos, a taxa é definida no momento adequado com base em um índice de referência, ao qual é aplicado um diferencial (que pode ser soma ou subtração). Essa modalidade é bastante comum na Espanha e também é utilizada na Itália, Portugal, França e Bélgica.

b) Empréstimos com taxas ajustáveis: nesses casos, a instituição financeira pode alterar unilateralmente a taxa de juros, ajustando-a conforme o custo do financiamento considerado relevante. Essa prática não é comum na Espanha, mas é bastante utilizada no Reino Unido, Irlanda, Suécia e Alemanha.

c) Empréstimos com taxas renegociáveis: aqui, a variação da taxa depende de negociações entre o cliente e a instituição financeira, seguindo prazos estabelecidos em contrato. Essa modalidade é adotada na Alemanha (para empréstimos com taxas fixas superiores a um ano), no Reino Unido e na Suécia, onde cerca de metade dos financiamentos utilizam esse mecanismo.

Existem também os empréstimos de taxa mista, que funcionam assim: durante um período inicial, geralmente de 3 ou 5 anos, a taxa de juros fica fixa. Depois desse tempo, o empréstimo passa a ter uma taxa variável, que é baseada em uma referência de mercado. Essa modalidade tem sido usada de forma mais limitada por algumas instituições nos últimos anos na Espanha, e seu impacto é relativamente pequeno em comparação aos empréstimos com taxa variável referenciada.

As cláusulas *suelo* afetaram principalmente os empréstimos hipotecários com taxa de juros variável referenciada.

Um dos riscos que o cliente assume ao fazer um financiamento imobiliário é relacionado à taxa de juros variável, que é aquela que acompanha as mudanças nas taxas de juros de mercado. Se a tendência do índice de referência for de queda, o cliente se beneficia, pois pagará menos juros sobre o saldo devedor. Por outro lado, se essa tendência for de alta, as parcelas do empréstimo ficarão mais caras, já que as taxas de juros aumentam[200].

Existem diversas alternativas no mercado para mitigar os efeitos da variação nas taxas de juros. A seguir, apresentam-se breves definições para facilitar a compreensão do problema em questão:

---

[200] MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 20.05.2025.

a) Cláusulas bancárias (cláusulas de piso e cláusulas de teto): São disposições inseridas no contrato de crédito imobiliário que estabelecem limites para a variação da taxa de juros. Quando o limite se refere ao estabelecimento de um mínimo para a taxa de juros aplicável, trata-se de uma cláusula de piso; por outro lado, se o limite define um máximo para a taxa, caracteriza-se como cláusula de teto. O limite inferior assegura à instituição financeira uma rentabilidade mínima, enquanto o limite superior protege o cliente ao garantir um custo máximo do empréstimo. Essas cláusulas podem ser adotadas isoladamente ou conjuntamente, incluindo apenas uma delas ou ambas (piso e teto).

A operação dessas cláusulas é relativamente simples. Nos empréstimos que limitam a redução das taxas de juros, caso a taxa resultante, após aplicação do diferencial acordado ao índice de referência, seja inferior ao piso estabelecido na cláusula, aplica-se a taxa mínima prevista na cláusula "suelo". Por outro lado, se a taxa calculada for superior ao limite máximo definido na cláusula de teto, aplica-se essa última. Dessa forma, o custo para o mutuário nunca será inferior ao valor estipulado na cláusula de piso nem superior ao limite estabelecido na cláusula de teto[201].

Do ponto de vista econômico, a principal função de um instrumento de proteção contra risco é reduzir as chances de variação nas taxas de juros, ajudando tanto quem toma o empréstimo quanto quem concede. Essa proteção vale durante todo o período do empréstimo ou enquanto ela estiver ativa. Por isso, ao definir os limites dessa cobertura, é importante considerar a variação esperada das taxas de juros, criando uma faixa de flutuação que seja realista.

b) Contratos de *hedge* contra risco de taxa de juros: Uma alternativa às cláusulas padrão é oferecer ao cliente, que contrata um empréstimo hipotecário de forma independente, instrumentos que ajudam a limitar a volatilidade das taxas de juros ligadas ao contrato. Esses instrumentos são derivados financeiros cujo resultado depende das mudanças nas taxas de juros aplicadas na operação hipotecária.

Por serem negociados separadamente do contrato principal, geram dois fluxos de dinheiro distintos: um referente ao pagamento do crédito hipotecário e outro relacionado à liquidação do instrumento de hedge. Vale destacar que esse tipo de proteção costuma ser temporária, com duração geralmente menor que a do empréstimo, mas pode ser renovada após o vencimento para se ajustar às mudanças nas taxas de juros.

---

[201] MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 20.05.2025.

As principais modalidades incluem:

- Swap de taxa de juros (Interest Rate Swap - IRS): Nesse contrato, há uma troca temporária entre uma taxa variável e uma taxa fixa. Assim, o empréstimo com taxa variável é convertido em um com taxa fixa durante o período do swap. No final, as diferenças entre as taxas são liquidadas mediante pagamento ou recebimento da taxa fixa em relação à variável. Se a taxa fixa for maior que a variável, o mutuário faz um pagamento ao credor; se for menor, ele recebe.

- Teto (Cap): É um instrumento que protege o cliente contra aumentos nas taxas de juros. Para isso, ele paga um valor antecipado (prêmio) na contratação. Esse prêmio garante que a taxa não ultrapassará o limite definido no teto.

- Piso (Floor) ou Colar (Collar): Esses instrumentos limitam as oscilações das taxas de juros ao estabelecer limites superior (Cap) e inferior (Piso). Diferentemente das cláusulas tradicionais na hipoteca, essa proteção é feita por meio da combinação de opções financeiras. O custo dessa cobertura é a diferença entre o prêmio pago pelo Cap e aquele recebido pelo Floor[202].

Pedro Gento Mahuenda relata que desde 2012 até 2014, o impacto da ativação da cláusula de piso tem sido mais prejudicial aos mutuários. Isso acontece porque, nos últimos dois anos, a Euribor tem se mantido em níveis muito baixos, e muitos empréstimos foram contraídos principalmente em 2006 e 2007, anos em que houve o maior volume de contratação de hipotecas na história. Naquela época, as condições eram mais favoráveis aos tomadores, com spreads menores que 1%. E prossegue dizendo que em 2012, os juros acumulados chegaram a 1,678 bilhões de euros, representando um terço dos juros pagos em empréstimos com cláusula de piso. Já em 2013, o efeito foi ainda maior, pois a Euribor atingiu seu nível mais baixo na história. Naquele ano, os juros ativados quase chegaram a 2,5 bilhões de euros, o que corresponde a mais de 51% dos juros pagos na carteira de créditos com cláusula “suelo”.

Desde 2012, o impacto de ativar a cláusula “suelo” tem sido mais prejudicial, isso porque o Euribor permaneceu em níveis muito baixos, e muitos empréstimos foram feitos principalmente em 2006 e 2007, anos em que houve o maior volume de contratos de hipoteca já registrados. Naquela época, as condições eram mais favoráveis aos segurados, com spreads inferiores a 1%. Em 2012, os empréstimos acumulados atingiram 1,678 bilhão de euros, o que corresponde a um terço do total de empréstimos pagos com cláusula de piso. Já em 2013, o

[202] MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 20.05.2025.

efeito foi ainda maior, já que a Euribor atingiu seu nível mais baixo na história. Nesse ano, os valores ativados quase chegaram a 2,5 bilhões de euros, representando mais de 51% dos juros pagos na carteira de créditos com cláusula de piso.

Se as cláusulas que limitam as condições fossem uma forma de proteger contra aumentos nas taxas de juros ou reduzir os custos para todas as partes envolvidas em um empréstimo, elas deveriam oferecer chances iguais para ambos os lados. No entanto, esse não foi o caso. A maioria dos empréstimos tinha tanto cláusulas de piso quanto de teto, mas a inclusão dessas cláusulas acabou beneficiando apenas as instituições financeiras, enquanto os mutuários não aproveitaram a queda nas taxas de juros.

Sobre os futuros proprietários de hipotecas, podemos dizer que as condições não melhoraram exatamente para eles. Mesmo tendo deixado de incluir cláusulas de piso, as condições de contratação das novas hipotecas ficaram mais restritivas. Isso porque o diferencial aplicado à Euribor aumentou bastante, chegando a 3%.

Pedro Gento Mahuenda conclui dizendo que as instituições financeiras substituíram a antiga cláusula "suelo" por um diferencial bem mais alto. Essa mudança é especialmente prejudicial em um cenário de taxas de juros mais elevadas, já que, quando a Euribor sobe, esse diferencial precisa ser considerado. Essa configuração funciona como uma espécie de proteção em momentos de juros baixos, parecida com uma cláusula de piso. Mas o problema é que esse diferencial atua em todas as situações, independentemente do cenário econômico.

Com o Euribor em níveis baixos, esse impacto fica menos evidente. Um diferencial elevado não aumenta muito o valor das hipotecas em comparação com períodos anteriores, quando o Euribor atingia índices mais altos. O verdadeiro problema vai surgir quando a Euribor subir novamente no médio prazo, e isso é bastante provável. Nesse momento, quem contratou hipotecas nessas condições verá seus custos aumentarem bastante.

Como o Euribor tem pouco espaço para cair mais, não faz sentido que as instituições continuem usando cláusulas de piso semelhantes às de anos atrás. Essas cláusulas só fazem sentido em taxas de juros mais altas, para se protegerem contra futuras quedas. Com taxas históricas mínimas, elas perderam sua utilidade. A própria resposta das instituições foi substituir a cláusula de piso por diferenciais mais altos, acompanhando o cenário de juros baixos do mercado atual[203].

As decisões do Supremo Tribunal Federal de 9 de maio de 2013 e 8 de setembro de 2014 permitem extrair conclusões acerca do controle das cláusulas de limite mínimo em

[203] MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. *In:* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Acesso em 20.05.2025.

contratos de crédito imobiliário, bem como de todas as estipulações que contribuem para a definição do objeto principal desses contratos.

Primeiramente, as cláusulas de limite mínimo são consideradas lícitas por si mesmas. Como componentes que influenciam na determinação dos juros, enquadram-se no conceito de "objeto principal do contrato", entendido neste contexto como um empréstimo oneroso, típico das transações hipotecárias. Assim, embora sejam condições gerais contratuais, não estão sujeitas à avaliação intrínseca quanto à sua abusividade, nos termos do artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE. O controle aplicável restringe-se à verificação da adequada incorporação (informação) e da transparência (compreensão efetiva pelo consumidor). Para a validade das cláusulas de piso, não é necessário que haja equilíbrio ou proporcionalidade econômica entre a taxa fixa inicial e os limites estabelecidos como piso e teto; além disso, recomenda-se evitar a coexistência com cláusulas de teto, pois estas podem distorcer a compreensão do consumidor ao serem interpretadas como compensação pela cláusula de piso.

Em relação à negociação dessas cláusulas, o Tribunal Supremo presumiu que não há negociação genuína quanto às mesmas. Em seu acórdão de 8 de setembro de 2014, afirmou que a variação nas taxas mínimas constantes em diferentes escrituras públicas não constitui prova suficiente para demonstrar negociação específica com os aderentes. Tal fato deve ser comprovado pela parte predisponente durante a oferta comercial e na regulamentação prévia, evidenciando o entendimento do consentimento baseado na simples aplicação do diferencial à taxa referência vigente no momento. Contudo, na sentença daquele dia, foram declaradas nulas por falta de transparência algumas cláusulas em que as taxas mínimas estavam claramente destacadas na proposta vinculativa e na escritura, apresentadas em negrito e de forma diferenciada, conforme destacado pelo Juiz Ignacio Sancho Gargallo em voto dissidente. Segundo ele, tais redações são claras e compreensíveis; sua colocação sistemática no contrato é lógica e adequada ao explicar o cálculo da taxa de juros. Além disso, a existência simultânea de uma taxa mínima e um spread aplicado ao índice referencial é considerada prática comum e facilmente compreensível pelo consumidor.

O direito espanhol pressupõe que a ineficácia dos contratos exige a destruição das suas consequências e o apagamento dos seus vestígios como se nunca tivessem existido, impedindo-os assim de produzir quaisquer efeitos, de acordo com a regra clássica "o que é nulo não produz efeito" (*quod nullum est nullum effectum producit*) (TS 13-3-12, ED 66882).

A esse respeito, o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) lembrou que os juízes nacionais são obrigados apenas a afastar a cláusula contratual abusiva para que esta não produza efeitos vinculativos para o consumidor, sem que tenham o poder de modificar o seu conteúdo.

O contrato deve, em princípio, poder subsistir sem qualquer modificação além daquela resultante da eliminação das cláusulas abusivas, na medida em que, segundo o direito interno, tal continuação do contrato seja juridicamente possível (CJEU 21-1-15, Unicaja Banco e Caixabank). Se a cláusula de piso for nula, considera-se que não foi incluída, e o empréstimo acumula apenas a taxa de juros acordada, composta pela Euribor com o spread acordado (Tribunal de Apelações de Las Palmas 25-1-17, EDJ 2065)[204].

Conclui-se que o entendimento do Tribunal Supremo espanhol aponta para o fato de que o elemento central na transparência das cláusulas de piso reside na probabilidade real e significativa da redução da taxa de juros ao longo do tempo. Quanto às informações prestadas pelos notários na autorização das escrituras hipotecas, incluindo advertências previstas na Ordem Geral Ordinária de 5 de maio de 1994 (atual Ordem MEHA 2899/2011), essas não são suficientes para assegurar o cumprimento integral do requisito de transparência ou compreensão efetiva por parte dos mutuários. Tal controle limita-se ao âmbito da constituição formal do contrato; além disso, a função notarial não exime as instituições financeiras do dever legal de garantir transparência nas condições contratuais (Acórdão de 8/9/2014).

Por fim, acredita-se que a prova mais concreta do entendimento real do consumidor e do cumprimento dos deveres informativos por parte da parte predisponente seja dada pelo tabelião ao fornecer informações diferenciadas sobre os aspectos essenciais do contrato, alertando sobre seus efeitos jurídicos e econômicos e eximindo o mutuário eventual erro interpretativo[205].

3 O pagamento do contrato relacionado à hipoteca

Pagar, em sentido amplo, é desvincular (solver) o vínculo jurídico decorrente de uma obrigação, ou seja, cumpri-la, independentemente de sua natureza (por exemplo, a lei impõe ao empregador o dever de fornecer ao empregado certidão no momento da cessação da prestação de serviços[206]).

---

[204] HERNÁNDEZ, José Luis Gómara. Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales. Madrid: Francis Lefebvre, 2017, p. 123-124.

[205] Registradores de España. Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LI. Núm. 29 (3.ª Época). Mayo de 2016. Acesso: https://www.registradores.org/documents/33383/210460/BOLETIN_29.pdf/4fff0a2f-27a1-502c-33e1-8c0772390a0e?t=1576747948765, p. 406-407.

[206] CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen III. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1960, p. 198.

Antes da implementação do dinheiro conforme o modelo atual, as atividades comerciais eram conduzidas por meio do escambo, o que impunha significantes limitações ao seu desenvolvimento. Nesse sistema, a atribuição de valores aos bens e mercadorias era dificultada pela ausência de uma medida objetiva de valor, além de depender das necessidades e interesses dos negociantes. Ademais, os principais bens utilizados nas trocas apresentavam problemas relacionados à transporte, conservação e suscetibilidade a doenças em animais.

Ao longo do tempo, o uso de metais preciosos no comércio foi substituído pelo papel-moeda, cujo valor era atrelado ao padrão-ouro. Posteriormente, a moeda fiduciária emergiu como padrão monetário, desvinculada de lastro em metais preciosos ou outros valores intrínsecos, adquirindo valor com base na confiança depositada na autoridade emissora. Com o avanço tecnológico, popularizaram-se os cartões de débito e crédito (cartões plásticos), inicialmente processados por leitores manuais com impressão em papel-carbono. Essa tecnologia evoluiu para os atuais terminais eletrônicos conhecidos como POS (*point of sale*, equivalentes a "pontos de venda"), que dispensam o uso do cartão físico.

Uma das categorias mais relevantes das obrigações são as obrigações pecuniárias, caracterizadas por terem como objeto a quantia em dinheiro, com o objetivo de proporcionar ao credor o valor correspondente às espécies monet aplicáveis. Esses dois requisitos, em dinheiro e finalidade de garantir ao credor o valor monetário, devem coexistir cumulativamente. Caso a obrigação envolva entrega de moedas ou cédulas específicas, sem a intenção de proporcionar ao credor o valor monetário correspondente (por exemplo, entrega de moedas ou notas para fins colecionísticos), não se trata de uma obrigação pecuniária. Da mesma forma, se a obrigação visa apenas fornecer ao credor um valor econômico de um bem ou componente patrimonial, sem envolver a entrega de quantias em dinheiro, caracteriza-se como dívida de valor, cuja essência reside na existência de um valor fixo que não sofre alteração em decorrência da desvalorização da moeda. Essa dívida de valor deve, em determinado momento, ser liquidada em dinheiro, momento em que se converte em obrigação pecuniária[207].

O dinheiro, enquanto objeto dessas obrigações, desempenha na ordem econômica funções essenciais: meio geral de trocas, meio legal de pagamento e unidade de conta. A função de meio geral de trocas decorre do fato de o dinheiro ser utilizado na aquisição e alienação de bens e serviços, atuando como intermediário na circulação desses bens. A função de meio legal de pagamento resulta do reconhecimento legal da eficácia liberatória da entrega monetária no pagamento das obrigações pecuniárias, vinculando o credor à aceitação dessa forma de

[207] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 135.

pagamento. A função de unidade de conta decorre do fato de que a relativa estabilidade do valor da moeda permite sua utilização como medida padronizada para quantificar bens e serviços diversos[208].

As escrituras que originam o registro devem especificar a obrigação garantida pela hipoteca[209]. Assim, a escritura detalha e o registro publiciza o valor do empréstimo e os juros, se vencidos, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Lei Hipotecária, que estabelece que os registros hipotecários devem indicar o valor da obrigação garantida e os juros, se estipulados. Ademais, o valor principal do empréstimo deve ser fixado em moeda nacional ou mediante indicação do seu equivalente em moedas estrangeiras de curso legal na Espanha (artigo 219-1 do RH). E, ainda, o prazo para cumprimento. Considerando as flutuações de valor que a passagem do tempo pode exercer sobre a moeda, o Regulamento Hipotecário permite, no nº 2 do artigo 219 que cláusulas de estabilização sejam pactuadas na escritura, desde que atendidos os requisitos previstos nesse dispositivo.

Para Luís Manuel Teles de Menezes Leitão,

> as obrigações em moeda estrangeira ou obrigações valutárias são aquelas em que a prestação é estipulada em relação a espécies monetárias que têm curso legal apenas no estrangeiro. Essa estipulação é comum, sempre que as partes pretendam acautelar-se contra uma eventual desvalorização da moeda europeia ou especular com a eventual subida de valor da moeda estrangeira[210].

Diante das recentes transformações e inovações tecnológicas, observa-se uma tendência crescente de possível substituição do dinheiro tradicional por novas formas de pagamento.

Os avanços tecnológicos promovem contínua transformação em diversos setores industriais. A era digital e a internet aceleraram essa evolução ao possibilitar novas modalidades de consumo, exemplificadas pela indústria musical com plataformas de streaming, pelo setor hoteleiro com a ocupação de imóveis desocupados por proprietários independentes e pelos serviços jurídicos com a adoção de processos digitais que eliminam visitas presenciais a fóruns

---

[208] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 136.
[209] CHICO Y ORTIZ, José María. ENCINA, Juan Francisco Bonilla. Apuntes de derecho inmobiliario registral. Tomo segundo. Madrid: Marcial Pons, 1968, p. 539.
[210] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 140.

e tribunais. Essas mudanças também impactaram significativamente o setor financeiro, incluindo bancos e meios de pagamento, impulsionadas pelo crescimento das *fintechs*, *startups* especializadas nesse segmento, que aumentaram seus investimentos em 13 vezes entre 2010 e 2019, passando de US$ 8 bilhões para US$ 110 bilhões anuais. O Brasil destacou-se nesse cenário ao receber aproximadamente US$ 1,3 bilhão em investimentos em 2019, posicionando-se como líder internacional em inovação financeira.

Apesar dos avanços e investimentos no setor bancário brasileiro ainda dependerem de aprimoramento quanto ao acesso aos serviços financeiros para populações vulneráveis, essa dinâmica promove uma transformação profunda não apenas na oferta desses serviços, mas também na relação da sociedade com o dinheiro. Novos meios de pagamento vêm substituindo gradualmente o dinheiro físico por alternativas como cartões de débito e crédito, transferências bancárias eletrônicas e aplicações financeiras digitais. Em breve, espera-se a implementação de transferências instantâneas entre contas correntes (PIX).

Nesse contexto inovador e disruptivo, cabe ao Poder Público atuar na regulamentação dessas tecnologias emergentes para assegurar a soberania nacional e a integridade do sistema financeiro sem inviabilizar sua adoção. Além disso, é fundamental promover a inclusão social por meio da democratização do acesso aos serviços financeiros, incluindo crédito e meios de pagamento, favorecendo a transição de pequenos negócios tradicionais para plataformas digitais (e-commerce e marketplaces), reduzindo custos operacionais[211].

3.1 Formas de pagamento

A relação obrigatória pode ser extinta por diversos métodos tais como nulidade, a rescisão, a condição resolutiva e a perda da coisa, por força maior, a confusão, a novação, a compensação. A novação goza de um efeito extintivo e, ao mesmo tempo, de um alcance criativo (sua finalidade é introduzir algo novo na estrutura da obrigação). A remissão da dívida e a prescrição extintiva têm em comum o fato de ambas operarem como a quitação gratuita do devedor.

No que pertine à garantia hipotecária, o pagamento da dívida ocupa um lugar independente, visto que, mais do que um método de extinção de obrigações, é a sua plena

[211] BOTELHO, Lorena Borges. OLIVEIRA NETO, Antonio de. PINTO, Daniel Rodrigues. *Open banking*, novas tecnologias do mercado financeiro e a democratização do uso do dinheiro. *In:* Direito Digital Aplicado 4.0. Coord.: Patrícia Peck Pinheiro. 1.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 229-239

realização. Diferentemente de outras modalidades de extinção, que são imprevistas e acidentais por natureza, o pagamento é a modalidade normal e desejada de extinção da obrigação. A relação obrigacional se dissolve porque já foi cumprida, ou seja, atingiu seus fins.

Em sentido estrito, pagar é cumprir uma obrigação que envolva quantia em dinheiro; pagamento é uma entrega monetária feita pelo devedor ao credor. Assim como existe um regime comum de pagamento válido para todas as obrigações, as relativas a quantias pecuniárias suscitam dificuldades exclusivas e determinantes de um regime particular de execução pecuniária.

No pagamento, há simultaneamente um aspecto material (o fato de sua execução, que consiste na prestação do serviço ou na entrega do objeto devido) e um aspecto psicológico (a vontade do *solvens* e também a do *accipiens*, na medida em que o pagamento se apresenta como um acordo que visa extinguir a obrigação original).

Há condições subjetivas e objetivas, que se referem, respectivamente, a pessoas e coisas, necessárias para a eficácia do pagamento. O *solvens*, ordinariamente coincide com o próprio devedor, embora possa ser uma pessoa obrigada a ele (devedor solidário) ou em seu lugar. O pagamento por outrem pode decorrer de um desígnio liberal e configurar-se como doação indireta

Quanto aos meios de pagamento, sendo em instrumentos monetários, o devedor exonera-se mediante a entrega ao credor de instrumentos monetários com curso legal. O pagamento também pode ser por cheque ou transferência bancária.

Ainda, no Brasil, em junho de 2020 foi publicada pelo Banco Central Circular nº 4.027 que regulamenta o Sistema de Pagamentos Instantâneos (SPI) juntamente com as Contas Pagamentos Instantâneas (Conta PI). Como resultado dessa normativa surgiu o PIX: uma plataforma inovadora voltada às transferências instantâneas que busca substituir métodos tradicionais como TED, DOC ou boletos bancários, estes últimos podendo levar até dois dias úteis para conclusão.

O PIX possui potencial disruptivo ao reduzir custos operacionais tanto para consumidores quanto para comerciantes ao acelerar prazos nas transações financeiras; esse avanço tende a diminuir despesas relacionadas à transferência mercantil ou à formalização obrigatória das obrigações financeiras relacionadas às operações comerciais tradicionais[212].

[212] BOTELHO, Lorena Borges. OLIVEIRA NETO, Antonio de. PINTO, Daniel Rodrigues. *Open banking*, novas tecnologias do mercado financeiro e a democratização do uso do dinheiro. *In:* Direito Digital Aplicado 4.0. Coord.: Patrícia Peck Pinheiro. 1.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 229-239

Jean Carbonnier menciona que deve haver identidade entre o objeto pago e o objeto devido, de acordo com o dogma do nominalismo monetário, uma vez que o devedor se exime mediante a entrega do número de unidades monetárias que constituem a obrigação, independentemente da alteração do poder aquisitivo que a unidade monetária possa ter sofrido durante o período entre o início da dívida e sua execução[213].

Maria Teresa Blanco Hernandéz[214] argumenta que o aumento de compra de imóveis decorre da "inovação financeira", que pode ser considerado, segundo a autora, o processo de transformação e expansão de instituições, práticas, mercados e instrumentos financeiros. Esse processo visa ampliar a oferta de produtos e instrumentos especializados, destinados a atender às diversas necessidades dos clientes. Na tradição anglo-saxônica, essa abordagem é caracterizada pelos serviços personalizados ou pela gama de serviços financeiros adaptados às demandas específicas dos consumidores. As instituições bancárias têm mantido uma atuação contínua na introdução de novos produtos no mercado, com o objetivo de facilitar o acesso à propriedade imobiliária para um maior número de pessoas. Nesse contexto, essa mesma autora destaca as seguintes ferramentas e técnicas utilizadas para promover a aquisição da casa própria:

• Período de amortização: houve uma extensão do prazo médio para reembolso do empréstimo, que passou de 12 anos em 1990 para 20 anos em 2000, com tendências atuais que elevam esse período para 40 ou até 50 anos.

• Valor do empréstimo hipotecário: a tradicional limitação de 70-80% do valor avaliado foi ampliada até 100% em algumas instituições.

• Alteração na cota: possibilidade do cliente escolher o valor das parcelas mensais, variando anualmente durante o período de reembolso.

• Empréstimos hipotecários com taxa fixa ou variável: possibilidade de o cliente optar por uma parcela fixa mesmo diante de variações nas taxas de juros.

• Participação crescente: especialmente voltada a jovens, na qual as parcelas iniciais são menores e aumentam ao longo do tempo.

• Mudança na taxa de juros durante o contrato: possibilidade de converter uma taxa variável para fixa e vice-versa ao longo da vigência do empréstimo.

---

[213] CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen III. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1960, p. 197-203.

[214] HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.

• Período de carência inicial: inexistência ou duração até dois anos desse período, permitindo ao cliente postergar o início dos pagamentos principais.

• Adiamento temporário das parcelas: prática comum que possibilita ao cliente postergar total ou parcialmente os pagamentos por um ou mais meses anuais.

• Modalidade "único interesse": oferta em que o cliente paga apenas juros durante toda a vigência do empréstimo ou até mesmo realiza pagamento integral no momento da amortização.

• Opção rotativa: permite ao cliente dispor da parcela já amortizada como uma linha de crédito adicional à taxa hipotecária vigente.

• Mudança de casa: modalidade em que o cliente dispõe de um período de carência para pagamento apenas dos juros enquanto realiza a venda do imóvel.

• Extensão do prazo: utilizada por clientes que já amortizaram parte significativa do empréstimo inicial e desejam aumentar seu nível de endividamento.

• Consolidação de dívidas: instrumento destinado a unificar várias dívidas em um único débito consolidado.

• Hipoteca reversa: adequada principalmente para aposentados que desejam complementar sua renda ou utilizar seu imóvel como garantia para obter recursos financeiros disponíveis. Após o falecimento do titular, os herdeiros poderão manter a residência sob responsabilidade da operação ou optar por liquidar a dívida, subscrever nova hipoteca ou vender o imóvel para quitar o valor emprestado.

3.1.1 Moedas reais e virtuais

Para Jean Carbonnier, a essência da moeda reside em seu poder de compra indiferenciado, visto que constitui um bem suscetível de troca com o qual se podem adquirir todos os tipos de bens. Essa indiferenciação radical, ao mesmo tempo em que concede ao seu possuidor uma liberdade prodigiosa, confere à moeda certas características peculiares, tais como: fungibilidade absoluta, que a torna adequada ao mecanismo compensatório, permitindo-lhe substituir qualquer objeto para fins de pagamento; neutralidade perfeita, que impede que a moeda seja considerada ilícita ou imoral em si mesma; e a liquidez inata que explica a natureza desnecessária de sua valorização a qualquer momento. Exige-se que o pagamento de dívidas monetárias seja feito na forma convencionada e, na sua falta, em moedas de prata ou ouro com curso legal (embora o poder de quitação seja atualmente atribuído às notas bancárias). O

conceito de moeda abrange duas noções, constituídas pela unidade monetária e pelos instrumentos monetários[215].

Nos termos do art. 1170 do Código Civil espanhol, *El pago de las deudas de dinero deberá hacerse en la especie pactada y, no siendo posible entregar la especie, en la moneda de plata u oro que tenga curso legal en España*. No art. 1753 do mesmo Código está disposto que *El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad*. E no art. 1754: *La obligación del que toma dinero a préstamo se regirá por lo dispuesto en el artículo 1170 de este Código. Si lo prestado es otra cosa fungible, o una cantidad de metal no amonedado, el deudor debe una cantidad igual a la recibida y de la misma especie y calidad, aunque sufra alteración en su precio*.

Conforme António Menezes Cordeiro,

> O Direito é sensível à realidade. A natureza das coisas impõe-se-lhe, ainda que não predetermine as soluções e, sobretudo, o modo de as alcançar. O papel da lógica das coisas ou dos objetos e das relações que, entre eles, se estabeleçam, no Direito, não pode ser menosprezado. Todavia e por muita importância que se pretenda dar-lhe, ele não vai ao ponto de oferecer, ao Direito, realidades pré-jurídicas intocáveis. A própria ideia de pré-juridicidade poderá ser questionada como inversão lógica e mesmo cronológica: o Direito é exterior aos sujeitos pensantes e a apreensão jurídica precede, com frequência, a apreensão material[216].

Conforme ensinamentos de António Pinto Monteiro[217], ao desempenhar sua função de servir à vida, não apenas buscando soluções para os problemas concretos que surgem na realidade social, mas também, ao mesmo tempo, protegendo os valores individuais e comunitários, o direito, ao tentar se adaptar às constantes e variadas demandas provocadas por um processo histórico-social cada vez mais acelerado, realmente tem se renovado. Isso acontece graças ao trabalho realizado tanto na jurisprudência quanto na legislação.

---

[215] CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen I. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1955, p. 18.

[216] CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil III. Parte Geral. Coisas. Coimbra: Almedina, 2016, p. 56/57.

[217] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 18.

Assim, segundo o mesmo autor, a tarefa de ajustar o sistema jurídico às necessidades reais da vida deve ser, principalmente, uma responsabilidade da jurisprudência, com o apoio da doutrina. Mesmo quando, na aparência, o sistema parece permanecer igual, a evolução do direito acontece internamente. Essa evolução ocorre na forma de um desenvolvimento no entendimento dos princípios e normas, que, embora formalmente inalterados, passam a ter significados e conteúdos diferentes, capazes de fundamentar novas soluções.

Vale destacar que, na prática, as mudanças nas instituições jurídicas acontecem mais por dentro do que na aparência externa. Mesmo que as normas não mudem, o modo como elas são interpretadas, os conflitos de interesses que precisam ser resolvidos e as soluções jurídicas adotadas também mudam. Dessa forma, o direito está em constante transformação na sua essência, na forma como é aplicado e entendido[218].

De igual modo as hipotecas com moedas múltiplas que podem ensejar pagamentos exorbitantes quando da sua conversão, o pagamento contratado em moedas virtuais também pode ensejar variações similares.

Fernando Carbajo Cáscon[219] esclarece que os NFTs, ou tokens não fungíveis, são criptoativos digitais únicos que representam direitos ou valores específicos, criados e armazenados na tecnologia blockchain por contratos inteligentes que garantem sua autenticidade e propriedade. Eles funcionam como certificados digitais que impedem reprodução, conferindo escassez ao ativo digital, o que favorece novos modelos de negócios baseados na venda de ativos digitais únicos. Os NFTs podem ser rastreados, transferidos e armazenados de forma segura em redes descentralizadas, podendo também ser criados em versões fracionadas (F-NFTs), permitindo a divisão de direitos sobre o ativo entre várias propriedades. O regulamento europeu (UE 2023/1114), relativo aos Mercados de Criptoativos (MICA) não se aplica a criptoativos que sejam únicos e não fungíveis com outros criptoativos, incluindo arte digital e coleções (Considerando 10).

A Lei brasileira 12.865/2013 conceitua instituição de pagamento como a “pessoa jurídica que, aderindo a um ou mais arranjos de pagamento, tenha como atividade principal ou acessória, alternativa ou cumulativamente: disponibilizar serviço de aporte ou saque de recursos mantidos em conta de pagamento; executar ou facilitar a instrução de pagamento relacionada a

---

[218] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 18.

[219] CASCÓN, Fernando Carbajo. The Non-Financial Crypto-Asset Market: Copyright in Art Non-Fungible Tokens. In: Governance and Control of Data and Digital Economy in the European Single Market. Legal Framework for New Digital Assets, Identities and Data Space. Vol. 71. Editor: Carmen Pastor Sempere, 2025, p. 395-412. Ebook.

determinado serviço de pagamento, inclusive transferência originada de ou destinada a conta de pagamento; gerir conta de pagamento; emitir instrumento de pagamento; credenciar a aceitação de instrumento de pagamento; executar remessa de fundos; converter moeda física ou escritural em moeda eletrônica, ou vice-versa, credenciar a aceitação ou gerir o uso de moeda eletrônica; outras atividades relacionadas à prestação de serviço de pagamento, designadas pelo Banco Central do Brasil.

Conceitua, ainda, conta de pagamento como sendo a "conta de registro detida em nome de usuário final de serviços de pagamento utilizada para a execução de transações de pagamento"; e instrumento de pagamento como "dispositivo ou conjunto de procedimentos acordado entre o usuário final e seu prestador de serviço de pagamento utilizado para iniciar uma transação de pagamento"; e, ainda, moeda eletrônica como os "recursos armazenados em dispositivo ou sistema eletrônico que permitem ao usuário final efetuar transação de pagamento".

Já a Lei brasileira 14.478/2022 dispõe, em seu art. 3º, que ativo virtual é a representação digital de valor que pode ser negociada ou transferida por meios eletrônicos e utilizada para realização de pagamentos ou com propósito de investimento. Nesse conceito, não se incluem, nos termos da lei: moeda nacional e moedas estrangeiras; moeda eletrônica, prevista na Lei 12.865/2013; instrumentos que provejam ao seu titular acesso a produtos ou serviços especificados ou a benefício proveniente desses produtos ou serviços, a exemplo de pontos e recompensas de programas de fidelidade; e representações de ativos cuja emissão, escrituração, negociação ou liquidação esteja prevista em lei ou regulamento, a exemplo de valores mobiliários e de ativos financeiros. Assim, o ativo virtual (moedas virtuais, criptomoedas ou moedas criptográficas[220]) pode servir de meio de pagamento de contratos hipotecários.

Osny da Silva Filho e Isac Costa relatam que no início de 2021, o dogecoin, uma criptomoeda, tinha valor inferior a US$ 0,01. Quatro meses posteriormente, em 8 de maio, seu preço atingiu US$ 0,69, representando uma valorização de aproximadamente 7.000%. Tal incrementoário equivale, para fins comparativos, ao rendimento acumulado do índice S&P 500 desde 1988, que reflete a cotação das cinco centenas de ações de maior capitalização negociadas nas bolsas de valores dos Estados Unidos[221].

---

[220] Disponível em https://www.bcb.gov.br/meubc/faqs/p/moedas-virtuais-criptomoedas-ou-criptograficas. Acesso em 26.10.2025.

[221] SILVA FILHO, Osny da; COSTA, Isac. Riscos na permuta de imóveis com criptoativos. Disponível em: https://colegioregistralrs.org.br/artigos/1697/artigo-riscos-na-permuta-de-imoveis-com-criptoativos-por-osny-da-silva-filho-e-isac-costa/ Acesso em 26.10.2025.

Os autores prosseguem com o exemplo, supondo que, na mesma data de 8 de janeiro, uma sexta-feira, Semprônia e Tício firmam um contrato de permuta pelo qual Semprônia se compromete a transferir a propriedade de seu apartamento para Tício em troca de 10 milhões de dogecoins. Naquele momento, esses tokens tinham valor aproximado de US$ 100 mil ou R$ 550 mil. Como ambos estavam bastante ocupados naquele dia específico, optam por registrar formalmente o negócio na segunda-feira subsequente, período em que o movimento no cartório de registros imobiliários da cidade costuma ser menor. Diversos desfechos podem ser considerados para essa narrativa. No cenário mais simples e otimista, o contrato é efetivado na segunda-feira nos termos inicialmente acordados, mesmo diante da expressiva valorização do dogecoin até então registrada. Em um cenário mais complexo, Tício deixa de atender às ligações de Semprônia; após várias tentativas frustradas de contato, ela decide executar a permuta. Nesse momento, já no início de maio, os mesmos 10 milhões de dogecoins que Tício devia poderiam valer cerca de 70 apartamentos semelhantes ao da propriedade de Semprônia. Esse exemplo, permite que se anteveja os mesmos efeitos jurídicos das decisões sobre hipoteca multidivisas na conversão do pagamento em moedas virtuais.

Os ativos virtuais não funcionam como moedas, pois não atuam como meio de troca, reserva de valor ou unidade de conta, mas possuem características de ativos. Por isso a moeda virtual é chamada de ativo virtual, não se tratando propriamente de uma moeda. Trata-se de um sistema para transações eletrônicas[222]. O valor das moedas virtuais depende da confiança entre comprador e vendedor, e o risco associado às transações é exclusivo dessas partes[223]. Por convenção, a primeira transação em um bloco é uma transação especial que inicia uma nova moeda de propriedade do criador do bloco[224].

Alcançar um quadro regulatório ideal de tais ativos virtuais demandará colaboração entre autoridades públicas, instituições financeiras tradicionais e fintechs bem como representantes da sociedade civil. Essa interação visa estimular a inovação tecnológica enquanto preserva direitos fundamentais dos cidadãos, promovendo inclusão socioeconômica e distribuição equitativa da riqueza, enfrentando desafios inerentes ao Direito Digital.

Em 2013, o Banco Central do Brasil autorizou a regulação dos meios de pagamento eletrônicos, impulsionando o surgimento de mais de 500 carteiras digitais (e-wallets) no

---

[222] NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. Disponível em: https://bitcoin.org/bitcoin.pdf Acesso em 26.10.2025.

[223] Disponível em https://www.bcb.gov.br/meubc/faqs/p/moedas-virtuais-criptomoedas-ou-criptograficas. Acesso em 26.10.2025.

[224] NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. Disponível em: https://bitcoin.org/bitcoin.pdf Acesso em 26.10.2025.

mercado nacional operadas por fintechs, bancos tradicionais (incumbentes), neo-banks e estabelecimentos comerciais diversos. Essas carteiras possuem nomenclaturas técnicas variadas, mas compartilham funcionalidades comuns: armazenamento eletrônico de saldo utilizado para realizar pagamentos online ou presenciais via dispositivos móveis ou outros dispositivos eletrônicos.

O uso das carteiras digitais tem apresentado crescimento contínuo globalmente; especialmente na Ásia, com destaque para China através do WeChat Pay e Alipay, onde esses sistemas vêm conquistando espaço significativo no mercado financeiro. Quando as partes reconhecem que um contrato imobiliário, como aquisição de imóvel, hipoteca ou financiamento, será quitado total ou parcialmente em criptomoedas, diversas questões operacionais e jurídicas tornam-se relevantes.

O valor do imóvel ou o saldo da hipoteca é geralmente expresso em moeda fiduciária legal (por exemplo, reais no Brasil ou euros na Espanha). Ainda que o pagamento seja realizado em criptomoedas (como Bitcoin), a conversão ocorre com base na taxa de câmbio entre a criptomoeda e a moeda fiduciária na data do pagamento ou em momento previamente estipulado no contrato.

Eventuais variações de valor da criptomoeda antes ou após esse momento normalmente são suportadas pela parte que assumiu o risco (geralmente o devedor, se assim pactuado). A volatilidade das criptomoedas torna esse procedimento mais complexo do que pagamentos fiduciários tradicionais.

Se a criptomoeda se valorizar entre a fixação contratual e o momento do pagamento, quem efetua o pagamento pode obter vantagem ao pagar uma quantidade menor de unidades cripto ou arcar com custos maiores se o contrato estabelecer uma quantia fixa em cripto. Em caso de desvalorização, há risco para o credor de receber um valor inferior ao esperado em termos reais, salvo existência de mecanismos de ajuste, como cláusulas de correção monetária ou valores mínimos garantidos em moeda fiduciária.

Em países onde há inflação ou desvalorização da moeda fiduciária, o uso de criptomoedas pode ser interpretado como uma estratégia de proteção contra inflação; contudo, essa avaliação depende do perfil da criptomoeda e do reconhecimento jurídico-legislativo.

No Brasil, é possível realizar pagamentos com criptomoedas desde que observadas as normas regulatórias e cambiais vigentes. A Lei 14.478/2022 regula os serviços relacionados aos ativos virtuais. Na Espanha, embora seja legal adquirir imóveis com criptomoedas, há necessidade prática de conversão do valor para euros para fins de escritura e registro imobiliário.

Pode haver contratos hipotecários nos quais o devedor oferece criptomoedas ou ativos digitais como garantia ou realiza pagamentos utilizando tais ativos. Contudo, devido às oscilações nos preços e à ausência de padronização regulatória específica, muitos credores exigem conversão prévia para moeda fiduciária ou mecanismos compensatórios equivalentes.

A tokenização imobiliária não se confunde com o pagamento em ativos virtuais. Refere-se à representação digital de imóveis ou direitos sobre eles, por meio de tokens emitidos em blockchain. Esses tokens podem representar frações ideais do imóvel ou direitos participativos diversos. Tal abordagem permite maior liquidez ao ativo imobiliário por facilitar negociações fracionadas e democratizar investimentos; além disso, possibilita automações via contratos inteligentes.

Entretanto, surgem riscos relativos à segurança jurídica, reconhecimento dos direitos reais e necessidade de registro público adequado. No Brasil, debates acerca da compatibilidade da tokenização com o sistema registral tradicional estão ativos; já houve ações judiciais suspendendo iniciativas que pretendiam estabelecer registros paralelos via tokens.

Conforme a Nota Técnica nº 03/2025 do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário, "sem a intervenção por parte do sistema oficial de registro de propriedades imobiliárias, por antecipação de participação do sistema notarial ou financeiro regulado pelo Banco Central, transações de tokens sobre direitos imobiliários mas não associados à matrícula imobiliária, ou que fazem dela mero espelho de uma rede paralela, são risco para a lavagem de dinheiro e a ausência de rastreamento de valores, dificultando a detecção, a investigação e a repressão de ilícitos nessa seara. O sistema registral é diretamente fiscalizado pelo CNJ e o financeiro pelo BACEN." Referida Nota Técnica conclui, ainda, que "a criação de regime paralelo, destituído de fé pública registral, fragiliza a estrutura do crédito imobiliário – historicamente lastreado na matrícula, e encarece-o, na medida em que aumenta o risco das operações, reduz a liquidez do mercado, diante da incerteza quanto à titularidade efetiva dos direitos tokenizados, e vulnerabiliza a segurança jurídica das transações[225].

No sistema brasileiro atual, o registro imobiliário formal realizado pelos Registros de Imóveis constitui base indispensável para garantir segurança jurídica sobre propriedade. A formalidade, a qualificação do título e o rol taxativo estabelecidos na Lei de Registros Públicos impedem que a transmissão de propriedade de um imóvel ocorra de forma automática mediante a simples transferência do token para terceiros. Nesse contexto, o token imobiliário constitui

[225] Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário. Nota Técnica nº 03/2025. Impactos da Resolução COFECI nº 1.551, de 14 de agosto de 2025, para o desenvovimento imobiliário nacional. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/13MAuVCpey1Xyldnogxt_a1s89cImqTVp/view Acesso em 26.10.2025.

apenas uma representação digital de um direito obrigacional, implementado por meio de smart contract, relativo a um bem imóvel fisicamente existente. Tal bem deve estar devidamente registrado em matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com os titulares do domínio correspondente[226]. A tecnologia blockchain pode atuar como camada adicional de certificação ou rastreamento sem substituir os registros tradicionais; assim, tokens não integrados ao sistema registral podem não conferir direitos reais efetivos perante terceiros.

Quando um imóvel tokenizado é objeto de pagamento por meio de criptomoedas é necessário identificar quem detém as frações tokenizadas; se estas estão devidamente registradas oficialmente ou apenas contratuais. No entanto, surgem dúvidas sobre qual é o procedimento adotado para converter valores fiduciários em criptomoedas, em qual momento ocorre essa conversão e quais garantias existem ao credor frente à inadimplência. Também suscitam dúvidas os questionamentos a respeito de como se realiza o registro no cartório após a transferência do token e como se assegura a titularidade real evitando litígios, considerando que os tokens representam apenas direitos contratuais até sua efetiva inscrição no sistema registral.

A referida Lei 14.478/2022, no Brasil, permite o uso dos ativos virtuais para pagamentos ou investimentos e regula os provedores desses serviços. Para imóveis especificamente, permanece obrigatório o registro formal perante os cartórios competentes. Qualquer processo de tokenização deve respeitar esse requisito.

No Estado brasileiro do Rio Grande do Sul, a Corregedoria-Geral da Justiça[227] aprovou o Parecer CGJ-GABJC Id 3121229 e propôs a publicação de uma normativa direcionada aos notários, no sentido de que estes intervenham nos atos e negócios jurídicos em questão condicionando a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por criptoativos à apresentação de declarações pelas partes. Tais declarações devem assegurar, primeiramente, que a permuta ocorra entre bens com conteúdo econômico independente, de livre disposição por cada parte, e, secundariamente, que o ato formalize juridicamente a manifestação de vontade das partes.

Nesse contexto, a autorização para lavrar escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens ou criptoativos dependerá da manifestação expressa das partes, indicando que: (a)

---

[226] LOPES, Nathalia Lima Feitosa. RODRIGUES, Renato José Mirisola. Tokenização imobiliária: a necessária discussão sobre o custodiante. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/eventos/Documents/moedas_digitais/tokenizacao/WorkTOK-Mimeo-Direito_1A_C_Tokenizacao_imobiliaria_a_necessaria_discussao_sobre_o_custodiante.pdf Acesso em 26.10.2025.

[227] Disponível em https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_TJRS%20-%203245601%20-%20Despacho.pdf Acesso em 23.10.2025.

reconhecem e avaliam o conteúdo econômico do token ou criptoativo objeto da permuta; (b) o conteúdo do criptoativo não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da transação ou posteriormente, como consequência do negócio jurídico formalizado.

Para evitar que a permuta seja interpretada como uma doação disfarçada, o tabelião deverá verificar a existência de razoável equivalência entre os valores declarados do token ou criptoativo e do imóvel. Ademais, para garantir o quanto referido no item "b" acima, é necessário condicionar que o token não possua denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que sugira direitos de propriedade sobre o imóvel objeto da permuta. Consequentemente, os Registradores de Imóveis deverão observar na qualificação dos títulos referentes às transações envolvendo imóveis por tokens ou criptoativos o cumprimento das exigências supracitadas. Caso atendidas as condições, as cláusulas pertinentes deverão ser registradas explicitamente no ato.

Por fim, as transações imobiliárias envolvendo criptoativos, especialmente em ambientes econômicos desregulamentados, enquadram-se, no Brasil, nas hipóteses previstas no Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça. Este dispõe sobre políticas, procedimentos e controles adotados pelos notários e registradores com vistas à prevenção de crimes relacionados à lavagem de dinheiro e outros ilícitos. Dessa forma, torna-se obrigatório incluir na normativa a comunicação dos atos ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF (criado pela Lei 9.613/1998), conforme previsto no referido provimento.

Quanto aos pagamentos com criptoativos, decidiu-se como juridicamente viáveis desde que haja detalhamento contratual acerca dos mecanismos envolvidos na conversão, aceitação das partes, responsabilidades frente à volatilidade e aspectos regulatórios ligados à conformidade. Todavia, ressalta-se que não há ainda legislação federal uniforme no Brasil que trate especificamente da tokenização imobiliária em todo o país, o que gera certa insegurança jurídica ou divergência de tratamento entre Estados.

Na Espanha é permitido adquirir imóveis com criptomoedas desde que haja conversão prévia para euros na escritura pública e no registro imobiliário; as transações devem cumprir as normas anti-lavagem. As criptomoedas não possuem status legal oficial no país, o euro mantém sua condição como moeda obrigatória oficial; portanto, vendedores podem exigir conversões imediatas na formalização das transações, o que pode gerar valores vultosos e descompensações ensejadoras de onerosidade excessiva, tal qual nas conversões de hipotecas multimoedas.

Assim, os sistemas de registro devem evoluir conforme a realidade econômica e social evolui; portanto, devem reagir dinamicamente para se adaptar às constantes mudanças[228], o que enseja a atuação dos registradores de imóveis, inclusive em questões atuais como o pagamento de hipotecas com ativos virtuais, aplicando-se, no que couber, os entendimentos das hipotecas multidivisas.

3.1.2 Juros

As obrigações de juros, segundo Luís Manuel Teles de Menezes Leitão[229], representam uma modalidade específica de obrigações, caracterizada pela remuneração decorrente da cessão ou do diferimento da entrega de bens fungíveis, por um período determinado. A obrigação de juros pressupõe a existência prévia de uma obrigação de capital, cuja constituição e extensão dependem do lapso temporal envolvido, configurando-se como uma prestação periódica e duradoura. Assim, a legislação classifica os juros como frutos civis, visto que derivam de bens fungíveis produzidos periodicamente em virtude de uma relação jurídica. Essa relação consiste na cessão de bens fungíveis com obrigação de restituição equivalente ou no diferimento da sua entrega, sendo o cálculo dos juros proporcional ao tempo decorrido durante a utilização do capital. Os juros representam, portanto, uma prestação destinada a compensar ou indenizar pela privação temporária de uma quantidade de bens fungíveis denominada capital e pelo risco associado ao reembolso.

A obrigação de juros constitui-se com base em outra obrigação principal, a entrega ou restituição do capital, e reflete um rendimento econômico desse mesmo capital. Contudo, ambas permanecem distintas juridicamente; enquanto o crédito de juros adquire autonomia após sua constituição, podendo ser cedido ou extinto independentemente do crédito principal.

No tocante aos juros, distingue-se entre os legais e os convencionais. Os juros legais são aplicáveis sempre que existam normas legais que determinem a incidência de juros em decorrência do atraso na realização de uma prestação e funcionam como norma supletiva quando as partes estipulam o pagamento de juros sem definir sua taxa ou valor. Por outro lado,

---

[228] IZQUIERDO, Gregório. El registro de la Propiedad en España: una institución especialmente necesaria. *In:* Revista Registradores de España nº 94, abril-junho 2021. Madrid: Colegio de Registradores, 2021, p. 81.
[229] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 142.

os juros convencionais são aqueles cujo percentual ou valor é estabelecido pelas partes envolvidas na relação jurídica[230].

A obrigação garantida pela hipoteca é de natureza pecuniária, pois seria impossível ou muito difícil satisfazer uma obrigação de outra natureza por meio da realização econômica do imóvel. A obrigação pecuniária deve ser uma dívida principal, à qual pode ser adicionada uma obrigação acessória de pagamento de juros[231].

Dentre as alternativas disponíveis para clientes ou potenciais clientes que possuam um empréstimo hipotecário, há diferentes métodos aplicáveis a diversas situações reais, com foco nos dois fatores mais relevantes: a taxa de juros e a taxa de câmbio.

A economia decorrente dessas estratégias torna-se evidente quando ocorre pelo menos uma das seguintes condições, ambas com impacto superior ao cenário em que nenhuma delas se verifica: a taxa de juros de referência é inferior à aplicada à moeda nacional; há uma valorização do euro frente às moedas nas quais o empréstimo está referenciado.

Contudo, uma condição inicial favorável não garante a perpetuidade dessa vantagem futura, uma vez que as variações na valorização cambial ou nas taxas de juros podem alterar essa situação. Assim, alterações em um ou ambos os fatores podem elevar os custos totais do empréstimo.

Adicionalmente, devido à volatilidade das taxas de juros e câmbio, a parcela mensal paga pelo cliente está sujeita a variações ao longo do tempo. Tal flutuação frequentemente não é bem recebida pelos consumidores.

Um aspecto relevante dessa prática financeira é que, diante de possíveis aumentos na taxa de câmbio que elevem o valor da parcela mensal, o produto oferece ao cliente a possibilidade de migrar para outra moeda com condições mais favoráveis, incluindo o euro. No entanto, antes de optar por essa alternativa financeira, é imprescindível que o cliente compreenda todas as exigências associadas ao produto, como valor máximo financiado, prazo de amortização, avaliação do imóvel, encargos e demais condições contratuais, as quais devem estar claramente especificadas no contrato[232].

O Euribor é definida como a taxa de juros à qual as instituições financeiras realizam empréstimos entre si no mercado internacional. Sua determinação ocorre por meio do cálculo

---

[230] LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed., p. 142.

[231] WESTERMANN, Harry. WESTERMANN, Harm Peter. GURSKY, Karl-Heinz. EICKMANN, Dieter. Derechos reales. 7. ed. Vol. II. Traductores: Ana Cañizares Laso; José María Miguel González; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación cultural del notariado, 2007, p. 1140.

[232] HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.

da média aritmética simples dos valores diários registrados durante os dias úteis de cada mês, referentes à taxa de juros publicada pela Federação Bancária Europeia para operações de depósito em euros com prazo de um ano. Na prática, essa taxa é calculada com base nos preços de oferta dos empréstimos realizados pelos 60 principais bancos europeus entre si[233].

3.2 Moeda forçada no Brasil, conversão de moeda estrangeira no dia do pagamento

A unidade monetária constitui, fundamentalmente, uma designação nominal (por exemplo, franco, dólar, libra esterlina). Este princípio fundamenta o conceito de nominalismo monetário, segundo o qual a moeda mantém sua identidade enquanto sua denominação permanecer inalterada. O Estado, ao estabelecer nominalmente a unidade monetária, poderia defini-la com base em um padrão específico, similar à definição do metro em relação ao meridiano terrestre. A ausência de uma definição legal formal para a unidade monetária não impede que seu valor seja determinado em relação a um bem específico. Além disso, dado que algumas moedas estrangeiras (por exemplo, o dólar americano) foram legalmente vinculadas ao padrão-ouro[234].

A moeda de curso forçado corresponde àquela imposta pelo Estado como meio obrigatório de quitação das obrigações no território nacional, independentemente da anuência das partes envolvidas. No Brasil, o real (R$) constitui a única moeda de curso legal e forçado, conforme disposto no artigo 1º da Lei 9.069/1995, que instituiu o Plano Real, e no artigo 315 do Código Civil, segundo o qual "as dívidas em dinheiro devem ser pagas em moeda corrente e pelo valor nominal".

A expressão "curso forçado" indica que nenhuma pessoa pode recusar a aceitação da moeda nacional para pagamento de obrigações pecuniárias, sendo vedada a substituição por outro meio de pagamento de curso limitado ou estrangeiro, salvo nas hipóteses autorizadas por legislação específica.

Embora o princípio geral imponha o uso do real como moeda de curso legal, há exceções previstas em lei que autorizam a estipulação ou liquidação de obrigações em moeda estrangeira. O artigo 318 do Código Civil brasileiro, em sua redação anterior à Lei 13.874/2019 (Lei da

---

[233] HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.

[234] CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen I. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1955, p. 19-20.

Liberdade Econômica), proibia a estipulação de pagamento em moeda estrangeira, salvo nos casos expressamente permitidos por lei. Com a entrada em vigor da Lei 14.286/2021 (Lei do Mercado de Câmbio e Capitais Internacionais), houve ampliação significativa da liberdade cambial ao dispor seu artigo 13 que pessoas físicas e jurídicas podem manter contas em moeda estrangeira no país, nas hipóteses definidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), bem como pactuar obrigações em moeda estrangeira desde que observadas as normas do Banco Central do Brasil.

Dentre as hipóteses tradicionalmente admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro encontram-se os contratos relacionados ao comércio exterior (importação e exportação); empréstimos e financiamentos internacionais; contratos de câmbio e seguros internacionais; locação mercantil internacional e arrendamento de bens importados (leasing internacional); cláusulas contratuais prevendo pagamento em moeda estrangeira entre residentes e não residentes (Resolução CMN 4.942/2021).

Mesmo nas situações em que seja possível pactuar o valor em moeda estrangeira, a liquidação no território nacional deve ocorrer em reais, salvo autorização específica. Essa regra decorre do artigo 318, parágrafo único, do Código Civil brasileiro, com redação dada pela Lei 10.192/2001: "É lícita a estipulação de pagamento em moeda estrangeira, desde que o pagamento seja feito em moeda nacional, pelo câmbio do dia do vencimento ou do pagamento."

Assim sendo, a conversão deve ocorrer pela taxa de câmbio vigente no momento da liquidação da obrigação; não é permitido o pagamento direto em moeda estrangeira quando as partes são residentes no Brasil e o execução contratual ocorre internamente.

A taxa aplicável geralmente corresponde à taxa de câmbio comercial do dia do pagamento, conforme orientação do Banco Central do Brasil e entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A jurisprudência consolidada reafirma a validade das cláusulas vinculadas à referência cambial desde que não impliquem pagamento direto em moeda estrangeira entre residentes. No Brasil, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiterado que mesmo contratos expressos em moeda estrangeira devem ser pagos em reais no Brasil, mediante conversão pela taxa cambial vigente na data do efetivo pagamento. Entre os precedentes destacam-se:

- REsp 1.117.049/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 28.09.2009: "O pagamento de obrigações contraídas em moeda estrangeira deve ser feito em moeda nacional, convertida pelo câmbio do dia do efetivo pagamento."

- AgInt no REsp 1.831.407/RS, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe 24.02.2020: "A estipulação de dívida em moeda estrangeira é válida desde que a liquidação ocorra em reais observando-se a taxa cambial vigente na data do pagamento."

- REsp 1.229.043/RS, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 07.10.2011: "O contrato pode prever indexação cambial; contudo, o pagamento realizado no Brasil deve respeitar a moeda de curso forçado."

Em síntese, o real constitui a única moeda obrigatória para quitação das obrigações internas; a utilização de moeda estrangeira é excepcional e depende de previsão legal ou regulamentar e, mesmo contratos redigidos em moedas estrangeiras, devem ser liquidados em reais mediante conversão na data prevista. Dessa forma, coexistem a liberdade contratual e autonomia privada com a soberania monetária estatal brasileira, garantindo que o real permaneça como instrumento obrigatório de pagamento e referência econômica interna.

4 Debilidade do devedor

Nos sistemas tradicionais, a intervenção estatal nas atividades econômicas era mínima, sendo o modelo dessas atividades fundamentado na propriedade e iniciativa privada. Essa atuação estatal, orientada pelo princípio da igualdade formal, não considerava as desigualdades reais existentes entre consumidores vulneráveis ou hipossuficientes e as empresas detentoras de elevado poder econômico, técnico e social. Contudo, na era pós-moderna, evidencia-se um pluralismo que reflete a complexidade e a dinamicidade das relações sociais contemporâneas, impossibilitando soluções únicas e estáticas adotadas pelos códigos tradicionais. Para alinhar o Direito às relações sociais modernas, faz-se necessária uma interpretação sistêmica, caracterizada por maior fluidez, flexibilidade e capacidade de distinguir nuances com maior precisão[235].

A dinâmica de defesa dos interesses da parte mais vulnerável, bem como a busca por uma igualdade efetiva entre os participantes da relação contratual passou a ocorrer também nas relações de consumo. Destaca-se, inicialmente, a ausência de homogeneidade, uma vez que não existe a figura do consumidor absoluto. Frequentemente, aquele que atua como consumidor em uma relação contratual assume, em outra circunstância, a condição de fornecedor. Assim sendo, torna-se extremamente difícil consolidar um campo exclusivo de luta e esforços voltados

[235] LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras. *In:* Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Vol. 101, jan.-dez. 2006, p. 653-696.

exclusivamente aos consumidores. Essa heterogeneidade impede a formação de associações de consumidores com poder efetivo de representação e defesa dos interesses perante o polo economicamente mais forte na relação contratual.

Segundo Luiz Zenun Junqueira[236], a inferioridade do consumidor vem do fato de que a iniciativa de definir as cláusulas contratuais geralmente cabe à outra parte, que consegue limitar seus próprios compromissos e prever todas as possíveis mudanças na execução do contrat, com base na experiência, seus interesses contratuais, especialmente em operações repetidas, de múltiplas realizações e sem variações. Já o consumidor faz uma operação isolada, na qual não participou da elaboração das regras e busca apenas uma prestação de serviço ou produto, confiando na outra parte para definir tudo. Normalmente, o cliente aceita o contrato padronizado criado pelo fornecedor sem sequer lê-lo.

No âmbito das relações de consumo envolvendo instituições financeiras, especialmente os bancos, é inquestionável a essencialidade dos serviços bancários, uma vez que a sociedade atual depende desses serviços para atender às necessidades pessoais, como recebimento e depósito de valores, pagamento de contas etc[237].

Além disso, o cliente muitas vezes não detém capacidade de entender as fórmulas técnicas ou complicadas usadas nas condições do contrato. Outras vezes, falta-lhe tempo para estudar detalhadamente a regulamentação. Mesmo que discordar de alguma cláusula, provavelmente não conseguirá alterar a cláusula, e aceita o contrato porque precisa do bem ou serviço. Assim, a necessidade e falta de conhecimento enfraquece a posição do consumidor. Nesse cenário, o credor que criou o padrão do contrato sai em vantagem devido às dificuldades do cliente e às suas próprias vantagens como organização forte ou poderosa. Isso ocorre especialmente porque muitos consumidores estão dispersos ou enfrentam dificuldades sociais e econômicas, enquanto a instituição credora possui maior estrutura, conhecimento e poder[238].

O contrato bancário apresenta numerosas cláusulas redigidas de forma prévia e antecipada, sem que o aderente possua compreensão ou entendimento delas. É amplamente conhecido que esses contratos não configuram uma relação sinalagmática, uma vez que não há

---

[236] JUNQUEIRA, Luiz Zenun. Natureza jurídica do contrato bancário. *In:* Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro (RDM) 70, Abril-Junho/1988, p. 39-51.
[237] LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras. *In:* Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Vol. 101, jan.-dez. 2006, p. 653-696.
[238] JUNQUEIRA, Luiz Zenun. Natureza jurídica do contrato bancário. *In:* Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro (RDM) 70, Abril-Junho/1988, p. 39-51.

manifestação válida ou consentimento livre por parte do aderente em relação ao conteúdo jurídico supostamente convencionado com o credor[239].

Nos contratos bancários, não se verifica a existência de estipulações precisas ou negócios de risco comum, podendo haver contraprestações desproporcionais e altamente desfavoráveis ao aderente, evidenciando sua vulnerabilidade diante da pressão exercida pelo credor e das circunstâncias circundantes. Pode ocorrer, ainda, exploração do credor da situação de vulnerabilidade do consumidor, rompe desde o início os princípios da boa-fé e dos bons costumes. Assim sendo, o fato de uma parte permitir que a outra contrate sob condições de aflição, com cláusulas unilaterais preestabelecidas e contraprestações intoleráveis e onerosas, demonstra claramente que o interesse do credor reside na penúria do devedor, ao impor obrigações excessivas, ilegais, antiéticas e injustas.

Diante desse cenário, faz-se imprescindível a intervenção estatal para promover, por meio de legislação, a adoção dessa nova mentalidade já existente. Como os consumidores não apresentam a mesma homogeneidade observada entre trabalhadores subordinados, o que inviabiliza a formação de associações sólidas semelhantes aos sindicatos, e considerando que o sistema judiciário muitas vezes carece de uma compreensão adequada dessa nova realidade, a resposta deve vir por intervenção externa do Poder Público.

Tal intervenção caracteriza-se pela atuação de uma ordem pública que restringirá a liberdade contratual das partes mais fortes na relação. É importante distinguir entre uma ordem pública política e moral, compatível com o paradigma liberal que justifica o mínimo intervencionismo estatal; e uma ordem pública econômica e social, que atua diretamente nos mecanismos de produção e distribuição de riqueza. No aspecto da direção, o intervencionismo estatal visa criar, manter ou restabelecer condições concretas capazes de assegurar uma concorrência efetiva e livre[240].

Assim, a ciência consumerista, mais do que um conjunto de normas e princípios que regem a tutela dos consumidores de modo geral, direciona-se à implementação efetiva de instrumentos que os coloquem em prática[241].

O Código de Defesa do Consumidor, criado pela Lei 8.078 em 11 de setembro de 1990, foi uma legislação bastante moderna para a época. Sua importância é grande, especialmente

---

[239] JUNQUEIRA, Luiz Zenun. Natureza jurídica do contrato bancário. *In:* Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro (RDM) 70, Abril-Junho/1988, p. 39-51.
[240] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 59-60.
[241] FILOMENO, José Geraldo Brito. Manual de direitos do consumidor. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 29.

porque está inserido entre os direitos fundamentais, o que reforça a ideia de que os consumidores são titulares de direitos.

Isso fica ainda mais claro quando analisamos o artigo 170, inciso V, da Constituição Federal brasileira, que coloca a defesa do consumidor como um princípio importante para a ordem econômica. Dessa feita, o Código de Defesa do Consumidor não é apenas um conjunto de regras específicas do chamado direito do consumidor. Ele abrange temas bem variados e funciona como um verdadeiro microssistema jurídico, pois utiliza princípios de várias áreas do direito, sem tentar substituir ou modernizar conceitos considerados antigos demais. Ele se apoia no direito constitucional, nos direitos internacionais (tanto público quanto privado), no direito civil, comercial, penal, processual civil e penal, além do direito administrativo[242].

No Brasil, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/1990 às instituições financeiras, nos termos da Súmula 297 do STJ, que assim dispõe: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras". No que tange à compra de imóvel, dispõe a Súmula 543 do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

De tal forma, o Código de Defesa do Consumidor transcende a mera codificação normativa, constituindo-se como um conjunto de princípios epistemológicos e instrumentos adequados à efetivação da proteção ao consumidor. Em última análise, trata-se de uma manifestação de cidadania, na qual a condição de todo ser humano como destinatário final do bem comum estatal lhe confere o direito reconhecimento de seus direitos individuais e sociais. Tal reconhecimento é garantido por meio de tutelas apropriadas disponibilizadas pelos órgãos institucionais, além do direito de organizar-se para assegurar esses direitos ou acessar os mecanismos de proteção e defesa previstos na legislação[243].

O desequilíbrio decorrente da contratação abusiva por parte do consumidor constitui uma manifestação de seleção adversa, caracterizada por um funcionamento inadequado do mecanismo de avaliação de risco de crédito. Nesse contexto, o credor não realiza uma análise adequada da solvência do mutuário, transferindo, a partir de uma posição privilegiada, toda a exposição ao risco ao consumidor. Em operações de hipoteca multimoeda, o consumidor que aceita as condições pré-estabelecidas do empréstimo é compelido a suportar, além das

[242] FILOMENO, José Geraldo Brito. Manual de direitos do consumidor. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 60-61.
[243] FILOMENO, José Geraldo Brito. Manual de direitos do consumidor. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 29.

oscilações inerentes às taxas de juros variáveis, o risco cambial decorrente da conversão entre moedas estrangeiras e nacionais. Tal risco é assumido pelo consumidor com o objetivo de obter uma redução na taxa de juros[244].

António Menezes Cordeiro ensina que:

> A moderna teoria económica do Direito sustenta - por vezes com verosimilhança - que as leis da economia enformam a conduta humana em geral e portanto: mesmo fora das zonas tipicamente económicas. As pessoas agem racionalmente, procurando maximizar as utilidades de que disponham. Mas o Direito não admite que as pessoas "monetarizem" ou "economicizem" tudo aquilo em que toquem. Teoricamente, pode-se comprar a honra ou, até, a própria pessoa, sendo viável aprontar esquemas económicos para explicar e regular esse fenómeno. O Direito não o permite, em nova demonstração do seu império sobre o universo das coisas. Independentemente de tais proibições, há coisas que, de facto e nas condições reinantes, não têm teor económico[245].

O artigo 7º do CDC afirma que os direitos nele previstos não excluem outros que venham de tratados ou convenções internacionais assinados pelo Brasil, da legislação interna comum, de regulamentos das autoridades administrativas competentes, ou ainda de princípios gerais do direito, costumes, analogia e equidade. Com a globalização da economia, as fontes internacionais e o chamado direito comunitário têm um papel cada vez mais importante nas relações de consumo ao redor do mundo[246].

Para Cíntia Rosa Pereira de Lima,

> Não é razoável que os Bancos sejam imunes às sanções civis, administrativas, e por vezes, penais decorrentes da má prestação de serviços como ocorre com outros prestadores de serviços ou fornecedores de produtos no mercado de consumo. Mesmo porque se constata que nos contratos bancários há inúmeras falhas na informação

[244] COMELLES, Cristina Argelich. Control de transparencia y buena fe en la reciente jurisprudencia sobre la hipoteca multidivisa. Revista General de Derecho Europeo 46 (2018).
[245] CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil III. Parte Geral. Coisas. Coimbra: Almedina, 2016, p. 54.
[246] FILOMENO, José Geraldo Brito. Manual de direitos do consumidor. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 60-61.

> sobre custos de tarifas bancárias, prazos para aplicação e custos decorrentes do mau planejamento econômico, o que causa enorme prejuízo aos consumidores que necessitam do crédito e destes contratos e serviços, nada mais razoável que estas empresas, assim como as demais, sejam obrigadas a respeitar o direito à informação plena aos consumidores[247].

No que diz respeito à hipoteca multidivisas, objeto da presente tese, diversas pessoas optaram por esse tipo de financiamento imobiliário, presumindo que ele proporcionaria benefícios tanto a curto prazo, em relação às parcelas, quanto a longo prazo, no que tange ao pagamento final do empréstimo. No entanto, a realidade revelou-se bastante distinta. Em várias ocasiões, não houve o devido esclarecimento acerca dos riscos associados à variação cambial e de como essa influenciaria as parcelas e o recálculo periódico do saldo devedor[248].

Isto porque o consumidor comum não dispõe de acesso às informações ou ferramentas de previsão utilizadas pelas instituições financeiras, as quais têm o dever de fornecer informações diligentes e transparentes aos seus clientes. E a ausência de transparência resulta em um desequilíbrio substancial em desfavor do consumidor, caracterizado pela privação da oportunidade de comparar as diferentes ofertas disponíveis no mercado e de formar uma compreensão precisa do impacto econômico decorrente da contratação do serviço contratado, dependendo da instituição financeira escolhida ou do tipo de empréstimo selecionado dentre as diversas alternativas oferecidas[249].

5 Inadimplemento e execução da garantia hipotecária

5.1 Direito de preferência

A preferência refere-se aos direitos reais de garantia, como o penhor, a hipoteca e a anticrese. A hipoteca é uma garantia real que recai sobre bens imóveis, enquanto o penhor é

---

[247] LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras. *In:* Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Vol. 101, jan.-dez. 2006, p. 653-696.
[248] CASANELLA, Blanca Ballester. La naturaleza de la hipoteca multidivisa. Madrid: Editorial DYKINSON, 2018, p. 133-136.
[249] CASANELLA, Blanca Ballester. La naturaleza de la hipoteca multidivisa. Madrid: Editorial DYKINSON, 2018, p. 133-136.

aplicado a bens móveis. É importante distinguir que penhor é uma garantia real, já o termo penhora se refere a uma medida processual, que consiste na apreensão de bens durante uma ação judicial. Já a anticrese é uma garantia real na qual o devedor entrega um imóvel ao credor, que pode usufruir dos frutos civis, como aluguéis, para quitar a dívida.

A preferência significa que esses direitos têm prioridade no recebimento do pagamento, podendo o credor usar os frutos ou o valor do bem garantido para satisfazer seu crédito antes de outros credores. Por exemplo, um proprietário pode oferecer seu imóvel em hipoteca como garantia de um empréstimo e, posteriormente, vender esse imóvel. Se o devedor não pagar a dívida, o credor poderá penhorar e leiloar o bem para recuperar seu dinheiro, mesmo que ele tenha sido alienado posteriormente. É importante notar que a venda feita pelo devedor continua válida, mas não prejudica o direito do credor de executar a garantia. Ou seja, ninguém pode adquirir direitos superiores aos do antigo proprietário sobre aquele bem. A garantia fica vinculada de forma definitiva ao bem, não se desfaz com a alienação.

Com a hipoteca, há uma ligação direta entre o bem e a garantia de pagamento. O direito real tem preferência sobre os direitos pessoais; assim, os demais credores (que não possuem garantia real) só receberão após o credor com garantia real ter sido satisfeito. Por exemplo, se alguém tem uma dívida garantida por hipoteca, outros credores sem essa garantia só serão pagos depois que essa dívida for quitada, caso haja sobra.

Também é possível criar várias hipotecas sobre um mesmo bem, seguindo a ordem de sua constituição. Essas hipotecas serão pagas na sequência em que foram feitas e nenhuma poderá ser executada antes da anterior vencer. No entanto, se houver uma lei em sentido contrário, o direito pessoal pode prevalecer sobre o direito real. Por exemplo, o artigo 186 do Código Tributário Nacional do Brasil estabelece que créditos trabalhistas têm preferência sobre créditos tributários e até mesmo sobre certos direitos reais de garantia, como um empréstimo com hipoteca.

A partir da Lei federal brasileira 14.711/2023, a hipoteca pode também ser estendida, posteriormente, para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, por requerimento do proprietário, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel (art. 1.487-A, do Código Civil brasileiro). A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original (§1º do art. 1.487-A, CC brasileiro), sendo que a extensão será averbada subsequentemente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da: I - obrigação inicial, em relação às obrigações

alcançadas pela extensão da hipoteca; II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca (§2º do art. 1.487-A, CC brasileiro).

Havendo multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

5.2 Execução

A hipoteca, segundo Juan Goytisolo, não confere poder positivo sobre a coisa. Não pode afetar o valor da coisa nem o seu alegado *ius disponendi*. O valor é apenas a medida tomada em relação a uma unidade pecuniária de um dado objeto. Considerá-lo como objeto de uma relação é confundi-lo com a sua dimensão. O poder de dispor é extrínseco. Portanto, não pode haver direitos reais sobre o *ius disponendi* de uma coisa. A venda do objeto hipotecado é consequência da ação de crédito. A hipoteca apenas vincula a coisa à obrigação correspondente à dívida garantida. Os procedimentos especiais para a execução de créditos hipotecários e a sua maior simplicidade decorrem apenas da simplificação oferecida pela especificação da obrigação na coisa, pela autenticidade do crédito e pela publicidade do registo no crédito hipotecário registrado[250].

A natureza estática dos direitos subjetivos determina que nenhum titular pode ser privado deles sem o seu consentimento, e a natureza dinâmica desses mesmos direitos impede que o adquirente de um direito subjetivo considere sua aquisição inválida devido a uma causa que não conhecia ou não deveria conhecer no momento da aquisição.

Em outras palavras, o proprietário de uma coisa não pode perdê-la sem o seu consentimento; essa é a natureza estática da lei; mas se a coisa entrou em circulação legal, o adquirente que se baseou razoavelmente na aparência dela não pode ser privado de sua aquisição: essa é a chamada natureza dinâmica dos direitos[251].

---

[250] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 402.

[251] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 31.

5.2.1 Execução judicial

Nos termos do art. 1.477, do Código Civil brasileiro, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira, salvo o caso de insolvência do devedor. No entanto, não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.

De acordo com o princípio da prioridade, o primeiro credor hipotecário tem preferência, independentemente do vencimento das dívidas, que são distintas das hipotecas. Isso significa que o credor da segunda hipoteca, em geral, não pode cobrar o imóvel antes do vencimento da primeira hipoteca. No entanto, há uma exceção: se o devedor ficar insolvente, o segundo credor pode então tomar a ação para cobrar sua dívida. Vale destacar que essa insolvência não ocorre apenas pelo não pagamento das dívidas garantidas por hipotecas posteriores à primeira. Assim, o primeiro credor fica em uma posição mais confortável. A insolvência deve seguir os princípios gerais do direito. Ainda assim, há um entendimento de longa data que permite ao segundo credor hipotecário exercer seu direito de cobrança mesmo que a dívida do primeiro ainda não tenha vencido. Quando o imóvel for vendido judicialmente, a preferência será dada ao primeiro credor hipotecário na arrecadação do valor.

Quando o credor da primeira hipoteca é oficialmente notificado, ele tem o direito de participar do processo para garantir sua preferência na cobrança. É importante destacar que para que haja a presunção de insolvência, é necessário que a dívida da primeira hipoteca esteja vencida. No entanto, essa presunção também pode ser demonstrada por outros meios. A questão de saber qual das duas partes em um julgamento deve primeiro provar os fatos que invoca é muito importante. Com efeito, se esta parte não conseguir apurar os fatos que justificam o seu pedido, perde o seu processo; sua pretensão é julgada improcedente, sem que o outro precise demonstrar sua inexistência. No entanto, a prova é muitas vezes muito complicada de administrar; os fatos invocados carecem de precisão; pode ser muito difícil estabelecer rigorosamente a precisão[252].

De qualquer forma, o credor que possui uma hipoteca secundária nunca poderá superar o direito do credor que tem a prioridade na hipoteca principal. Caso o valor arrecadado na execução da primeira hipoteca seja insuficiente, o segundo credor passa a ter um status de credor quirografário, ou seja, sem preferência especial. A prioridade entre vários credores hipotecários sobre o mesmo bem é definida com base na ordem de inscrição dos seus atos

[252] CAPITANT, Henri. Introduction a l'etude du droit civil. Notions Générales. 4. ed. Paris: A. Pedone Éditeur, s/d, p. 405.

constitutivos, seguindo o princípio da prioridade. Sobre a presunção de insolvência, o artigo 750 do CPC de 1973 estabelecia que se presumia que o devedor estava insolvente quando não tinha bens livres e desembaraçados para penhora. Essa situação poderia acontecer com a hipoteca. O texto original também dizia que, apenas pelo fato de não pagar créditos garantidos por hipotecas posteriores à primeira, não se considerava o devedor insolvente. Assim, o bem hipotecado podia suportar várias hipotecas ou o devedor poderia possuir outros bens que evitassem sua insolvência. No entanto, essa redação não está mais vigente no CPC de 2015[253].

Conforme o art. 1.478 do Código Civil brasileiro, com a redação dada pela Lei 14.711/2023, o credor hipotecário pode efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores e, o fazendo, sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda deve depositar a importância do débito e as despesas judiciais (Parágrafo único do art. 1.478, CC).

O segundo credor hipotecário pode quitar o bem, assumindo o direito do primeiro credor nesse processo. Se o primeiro credor não agir, surge a possibilidade de o segundo credor tomar essa iniciativa, conforme previsto na lei. Essa medida busca oferecer uma vantagem ao segundo credor, que geralmente está numa posição inferior em relação ao primeiro. Essa estratégia é especialmente útil quando o segundo percebe que, se houver uma execução pelo primeiro credor ou mesmo se ela não ocorrer, pouco ou nada sobrará para pagar seu crédito, seja por o momento não ser favorável para a cobrança ou porque ele pode negociar melhor com o devedor, eliminando o primeiro credor da relação jurídica. Essa situação caracteriza uma sub-rogação legal, conforme o artigo 346, inciso I, do CC brasileiro, e exige que a dívida garantida pela primeira hipoteca esteja vencida.

Para realizar essa remição, usa-se a consignação em pagamento, que deve ser feita tanto ao primeiro credor, para que ele receba o valor devido, quanto ao devedor, para efetuar o pagamento. Caso não haja pagamento, o segundo credor pode fazer a remição da hipoteca anterior, ficando sub-rogado nos direitos correspondentes. Se o primeiro credor já estiver promovendo uma execução da hipoteca, o segundo também pode quitar a dívida depositando o valor devido e as despesas judiciais. Com isso, ele consegue superar a oposição do primeiro credor hipotecário.

---

[253] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado.4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

É importante destacar que nada impede que, antes mesmo do vencimento da dívida garantida pela primeira hipoteca, os diferentes credores cheguem a um acordo entre si. Apesar de parecer contrária ao artigo 1.477 do CC brasileiro, essa possibilidade existe porque estamos lidando com direitos disponíveis e as partes podem transacionar livremente. Além disso, deve-se considerar os princípios que regem o pagamento em geral: não é só o credor quem pode ter interesse em pagar uma dívida em aberto; qualquer interessado ou até mesmo alguém sem interesse direto pode fazê-lo, conforme os artigos 304 e seguintes do Código Civil do Brasil.

Situação interessante é a que dispõe o art. 1.479 do Código Civil brasileiro. Por este artigo, o adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel. Se o terceiro adquirente não quitar o débito oriundo de hipoteca anterior, que já estava constituída quando da aquisição do imóvel e se entender gravosa a manutenção do bem, pode abandonar o imóvel em favor dos credores hipotecários.

Não se trata de um abandono simples, conhecido como “derelictio”, mas de um abandono que envolve a transferência do domínio do bem. Ou seja, é uma espécie de cessão ou entrega do imóvel. No entanto, essa transferência não pode acontecer se quem adquiriu o imóvel também assumiu a responsabilidade pelo pagamento de dívidas relacionadas a ele. Essa expressão legal tem um impacto mais teórico do que prático, mas pode ser útil para o sucessor que passa a ser o proprietário do bem em algumas situações. Como a lei fala sobre o adquirente, ela inclui qualquer forma de aquisição, seja ela onerosa (com pagamento) ou gratuita. Talvez seja nesta última que esse conceito tenha maior aplicação prática. Como a redação do artigo é um pouco vaga, é possível interpretar que a aquisição pode ocorrer tanto por meio de ato entre vivos quanto por causa de morte, desde que seja uma transferência específica, como um legado.

Na sucessão hereditária universal, o herdeiro recebe toda a herança ao aceitar a herança, não podendo aceitar apenas uma parte dela. Essa regra não vale para legados, onde o beneficiário pode rejeitar o bem individualizado. É importante lembrar que, mesmo na sucessão entre vivos, pode haver uma transmissão universal, como na compra de uma empresa ou estabelecimento comercial, onde o mesmo princípio se aplica. Quando ocorre uma sucessão universal, o sucessor assume a posição do antigo proprietário. Assim, ao adquirir um imóvel com uma hipoteca, por exemplo, e sem ser o devedor principal, a lei dá duas opções: pode quitar (remir) a hipoteca ou não fazê-lo. Se optar por não quitar a hipoteca, responderá pelos processos de execução movidos pelos credores ou poderá simplesmente entregar o bem imediatamente, evitando uma longa disputa judicial. No entanto, essa possibilidade de abandonar o imóvel só existe se o adquirente não tiver se comprometido pessoalmente a pagar as dívidas hipotecárias.

Ou seja, ela se aplica àquele que é proprietário do bem hipotecado, mas não é responsável pela dívida garantida. Abandonar o imóvel para os credores hipotecários não significa que eles possam passar a ser os novos donos do bem, isso porque o pacto comissório é proibido. Nesse caso, será necessária uma venda judicial através de processo de execução[254].

O artigo 1.487 do Código Civil brasileiro explica que a hipoteca pode ser criada para garantir uma dívida que ainda vai acontecer ou que depende de alguma condição, desde que seja definido um valor máximo para o crédito garantido. Nesse caso, para que seja feita a execução da hipoteca, é preciso que o devedor concorde de forma clara e prévia sobre a condição ou o valor da dívida. Se houver uma disputa entre credor e devedor, cabe ao credor provar o seu crédito (conforme os §§ 1º e 2º do referido artigo 1.487). Uma vez reconhecido esse crédito, o devedor pode ser responsabilizado, inclusive, por perdas e danos, em razão de superveniente desvalorização do imóvel.

Para grandes investimentos, o Código Civil brasileiro passa a permitir explicitamente que a hipoteca seja feita para garantir uma dívida futura ou condicionada, desde que seja definido um limite máximo de crédito. Seria mais adequado se esse texto falasse em obrigação futura. Assim, essa obrigação inicialmente não é líquida, ou seja, seu valor exato ainda não está definido. Só será possível executar a hipoteca quando essa obrigação estiver líquida, o que pode acontecer por acordo, consentimento do devedor ou decisão judicial.

Por exemplo, a hipoteca pode ficar condicionada à obtenção de um número específico de investidores para a construção de um prédio. Também pode estar prevista uma data limite para iniciar e concluir a obra. O §1º do referido artigo 1.487 reforça que a execução da hipoteca depende da concordância expressa do devedor sobre a condição ou o valor da dívida. A lei de registros deve se adaptar para permitir que hipoteca com tais características seja registrada na matrícula do imóvel em questão.

O §2º do mesmo artigo determina, conforme já salientado, que o devedor será responsável por qualquer desvalorização do imóvel que aconteça depois, como no caso de a construção não seguir o plano original ou por outros motivos fazer com que o imóvel valha menos do que o esperado. Essa questão ainda é pouco detalhada na lei e precisa ser melhor regulamentada por uma nova legislação específica sobre construções e incorporações imobiliárias[255].

---

[254] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

[255] VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

5.2.2 Execução extrajudicial

Durante todo o processo de execução extrajudicial, o fiduciante tem o direito de contestar, na Justiça, qualquer abuso por parte do fiduciário. Por exemplo, ele pode entrar com uma ação para anular a execução extrajudicial ou para impedir, de forma liminar, a venda do imóvel em leilão, além de poder discutir essa venda posteriormente, caso ela já tenha acontecido, se houver descumprimento de regras legais ou contratuais por parte do fiduciário.

Ao analisar a lei da alienação fiduciária brasileira, Lei 9.514/97, percebe-se que houve apenas uma mudança no momento em que o Poder Judiciário pode intervir. No sistema de execução judicial, o devedor consegue exercer sua defesa antes de sofrer consequências financeiras definitivas. Já no procedimento extrajudicial, o fiduciante também pode exercer sua defesa ao longo de todo o processo. No entanto, para que a propriedade seja vendida nos leilões extrajudiciais, a lei estabelece que a propriedade passa automaticamente ao fiduciário assim que o procedimento começa, retirando do fiduciante os direitos que tinha sobre o imóvel enquanto estava em dia com seus pagamentos. O mesmo raciocínio serviu para embasar a Lei 14.711/23, que inseriu a execução extrajudicial da hipoteca no ordenamento jurídico brasileiro.

Na execução judicial, costuma-se priorizar a proteção do direito do devedor, adiando a satisfação do crédito, mesmo que ele seja certo e líquido, para garantir o direito de defesa do devedor. Nesse caso, o devedor é chamado para pagar, mas não para contestar o valor da dívida. Sua defesa é garantida por meio dos embargos à execução, respeitando os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Já na execução extrajudicial, essa ordem é invertida: primeiro busca-se satisfazer o crédito. Ainda assim, o fiduciante mantém o direito de alegar irregularidades durante o procedimento. Se suas alegações forem aceitas, por exemplo, em uma ação para anular a venda realizada em leilão, a decisão judicial poderá cancelar a venda para proteger seus direitos ou até mesmo determinar reparação por fraudes ou danos causados ao longo do processo[256].

O artigo 105 da Lei Hipotecária Espanhola (LH) dispõe que "A hipoteca pode ser constituída como garantia de todo o tipo de obrigações e não altera a responsabilidade pessoal ilimitada do devedor, estabelecida no artigo 1911 do Código Civil".

Por sua vez, o artigo 1911 do Código Civil espanhol dispõe que “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”.

---

[256] CLÁPIS, Alexandre Laizo. Constitucionalidade dos leilões da alienação fiduciária. Revista Consultor Jurídico, 18 de maio de 2023. https://www.conjur.com.br/2023-mai-18/alexandre-clapis-constitucionalidade-leiloes-alienacao2 Acesso em 24.05.2023.

Nem sempre as partes conseguem estabelecer, nos contratos, qual será a consequência jurídica em caso de acontecimentos posteriores. Por isso, a lei prevê alguns instrumentos para preencher essas lacunas, como a teoria da imprevisão (artigo 478 do Código Civil brasileiro), a teoria da quebra da base do contrato, a teoria da quebra antecipada do contrato e a exceção de insegurança (artigo 477 do Código Civil brasileiro). Esses instrumentos permitem que os contratos sejam revisados ou até mesmo resolvidos devido aos impactos de fatos que surgem depois de assinados. Eles ajudam a justificar a alteração ou o encerramento do contrato antes do seu vencimento. O princípio da vontade presumível funciona como uma orientação para usar esses instrumentos, por meio de um "teste da vontade presumível". Ou seja, antes de revisar ou resolver um contrato por causa de um fato superveniente, o juiz deve verificar se a decisão condiz com aquilo que as partes teriam desejado se tivessem previsto esse fato no momento de fechar o contrato.[257]

Cabe ao jurista responder a uma pergunta: considerando o contexto em que o contrato foi feito, se as partes já tivessem previsto, de antemão, um problema que pudesse surgir de uma futura ação de uma delas, elas teriam autorizado, no próprio documento, a possibilidade de encerrar o contrato antes do prazo? Se a resposta for sim, então a quebra antecipada do contrato é permitida. Se for não, isso significa que nenhuma obrigação foi violada ao romper o contrato antes do tempo. Essa resposta deve ser dada com base na regra da vontade presumida, que leva em conta o contexto do negócio e a lógica econômica, conforme o artigo 113, §1º, inciso V, do Código Civil do Brasil[258].

II.2 O MERCADO CREDITÍCIO E A GARANTIA HIPOTECÁRIA

1 Função social da garantia hipotecária

O conceito de propriedade passou por diversas compreensões ao longo do tempo. Da mesma forma, os efeitos decorrentes do direito de propriedade, conforme veremos.

[257] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O princípio da vontade presumível no direito civil: fundamento e desdobramentos práticos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/ CONLEG/Senado, janeiro 2023 (Texto para Discussão nº 314). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 18.01.2023.

[258] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O princípio da vontade presumível no direito civil: fundamento e desdobramentos práticos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/ CONLEG/Senado, janeiro 2023 (Texto para Discussão nº 314). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 18.01.2023.

Os atributos do direito real de propriedade derivam dos conceitos romanos de *jus utendi, fruendi* e *abutendi*, ou seja, de usar, fruir ou gozar e de dispor. Com o desenvolvimento social, o termo abusar foi substituído por dispor com limites, em virtude da função social atribuída ao instituto. Assim, consideram-se como atributos do direito de propriedade: uso, gozo, disposição e reivindicação. O uso refere-se à capacidade de extrair as vantagens naturais da coisa sem alterar sua substância; por exemplo, ao utilizar uma residência para moradia, o proprietário emprega o bem para seu fim natural sem modificá-lo. O gozo ou fruição consiste na possibilidade de extrair frutos ou produtos decorrentes do bem; por exemplo, ao alugar uma casa e receber alugueres, o proprietário está exercendo o atributo de fruição por meio da percepção de frutos civis. A disposição refere-se à liberdade de determinar o destino do bem; assim, o proprietário pode consumi-lo, destruí-lo, aliená-lo (por venda ou doação), ou gravá-lo com ônus real (como hipoteca em bens imóveis), conferindo-lhe diferentes destinações. Se fosse possível atribuir graus de importância aos atributos da propriedade, a disposição seria considerada o mais relevante, pois confere ao titular ampla liberdade para administrar seu bem. Por fim, a reivindicação permite ao proprietário exigir a restituição do bem de quem injustamente o detenha ou possua; essa ação é exercida por meio da ação reivindicatória, cujo fundamento remoto é a prova do domínio ou propriedade e que constitui o direito de sequela, ou seja, o direito de seguir a coisa e recuperá-la de quem indevidamente a detenha.

A propriedade é considerada um direito real absoluto, uma vez que confere ao titular o mais amplo poder jurídico sobre o bem de sua propriedade. Ela engloba todos os atributos inerentes aos direitos reais. Dessa forma, a partir da propriedade derivam-se os demais direitos reais, conforme mencionado anteriormente. Como o direito de propriedade compreende o uso, gozo, disposição e reivindicação do bem, todos os outros direitos podem ser derivados dele, concentrando-se seus atributos essenciais. Quando esses atributos são destacados, configuram-se outros direitos reais específicos, como o usufruto, que consiste no direito de uso e gozo do bem, desvinculado das faculdades de disposição e reivindicação.

A propriedade também se caracteriza por sua natureza de direito real exclusivo, pois a titularidade de um impede a existência simultânea de outro proprietário sobre a mesma coisa na sua totalidade. O condomínio não elimina essa exclusividade; ele permite a copropriedade em partes ideais, sem que isso descaracterize a singularidade do direito de propriedade sobre cada parte. Assim, duas pessoas não podem exercer autonomamente e simultaneamente o direito de propriedade sobre a totalidade do bem; contudo, é possível exercer esse direito em relação às partes ideais em regime condominial.

Adicionalmente, a propriedade possui caráter perpétuo, dado que sua extinção ocorre apenas por vontade do proprietário ou por disposição legal. Sua existência independe do exercício efetivo pelo titular. A aquisição da propriedade somente se extingue mediante ato que gere benefício a terceiros (benefício esse entendido como ato aquisitivo), como ocorre na prescrição aquisitiva em caso de invasão prolongada e posse mansa e pacífica pelo prazo legal correspondente à modalidade específica. A inércia do proprietário isoladamente não implica na perda do direito; ela só resulta na extinção diante da ação de terceiros.

Entretanto, há modalidades de propriedade que não são perpétuas; distinguem-se entre propriedade perpétua e resolúvel. A primeira não possui termo final e só se extingue por ato aquisitivo ou disposição legal que gere benefício a terceiros. A segunda refere-se àquele regime em que há um prazo determinado para sua duração; exemplos incluem contratos com cláusula de retrovenda, na qual o vendedor tem até três anos para readquirir o bem, ou alienação fiduciária de imóvel prevista na Lei 9.514/1997 do Brasil, na qual a propriedade permanece resolúvel até quitação da dívida pelo credor fiduciário. Após o pagamento integral, a propriedade é consolidada definitivamente ao adquirente.

A propriedade é conceituada como um direito real ilimitado, pois autoriza o titular a exercer sobre a coisa de sua propriedade todas as prerrogativas que lhe são inerentes, conforme sua vontade e conveniência. Entretanto, esse direito pode ser pleno ou limitado, estando também sujeito à função social. A propriedade é considerada plena quando o proprietário detém todos os atributos do direito, ou seja, uso, gozo, disposição e reivindicação. Nesse caso, o proprietário possui todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do direito. Por outro lado, a propriedade limitada ocorre quando algum ou alguns desses atributos estão ausentes ou sujeitos a restrições. Como exemplo, pode-se citar a situação em que o proprietário transfere ao seu filho os direitos de uso e fruição (usufruto), permanecendo ele como nu-proprietário. Assim, mantém o direito de alienar a coisa e reivindicá-la de terceiros; entretanto, o usufruto transferido ao beneficiário não se extingue com eventual alienação da propriedade. O nu-proprietário detém posse indireta, enquanto o usufrutuário possui posse direta. Dessa forma, ao nu-proprietário é possível pleitear interdito possessório em face da posse indireta ou ação reivindicatória com base na propriedade limitada. Já o usufrutuário poderá invocar interditos possessórios apenas em legítima defesa da posse, atendendo aos requisitos do desforço imediato e meios necessários. Caso haja esbulho prolongado por mais de ano e dia, a posse torna-se justa; nesse cenário, somente o proprietário poderá ingressar com ação de reintegração de posse ou ação reivindicatória fundamentada na propriedade limitada.

O caráter ilimitado ou pleno da propriedade decorre de suas características essenciais: exclusividade, perpetuidade e absoluto poder sobre o bem. Historicamente, essa característica era mais acentuada na tradição jurídica romana, que considerava a propriedade como estendendo-se *usque ad inferos* (até as profundezas) e *usque ad sidera* (até os céus). Contudo, atualmente a legislação impõe restrições ao direito de propriedade considerado ilimitado por meio de limitações específicas e pela função social. A função social da propriedade constitui elemento fundamental na construção jurídica contemporânea do direito de propriedade; ela complementa as limitações administrativas (como servidões, requisições públicas e desapropriações) e civis (como direitos reais sobre coisa alheia).

Conforme previsto na Constituição Federal brasileira (artigo 5º, incisos XXII e XXIII), enquanto o direito à propriedade é garantido constitucionalmente, há também uma exigência explícita para que ela cumpra sua função social. Essa função não implica na socialização da propriedade em si; ao contrário, ela exige que seu exercício observe limites compatíveis com interesses econômicos e sociais. Assim sendo, a utilização responsável do imóvel residencial ou rural por seus proprietários corresponde ao cumprimento dessa função social. Proprietários que mantêm imóveis fechados ou terras improdutivas não atendem às exigências constitucionais nesse sentido.

A legislação brasileira dispõe de mecanismos sancionatórios para aqueles que negligenciam essa função social. No âmbito urbano, destaca-se o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que prevê instrumentos como parcelamento compulsório do solo urbano não utilizado ou subutilizado e cobrança progressiva do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), enquanto persistir essa destinação inadequada (arts. 5º a 7º). No contexto rural, destaca-se o Imposto Territorial Rural (ITR), cuja cobrança é proporcional à produtividade da terra; propriedades improdutivas sujeitam-se a alíquotas mais elevadas com objetivo de desestimular sua manutenção sem finalidade econômica (artigo 153 §4º da Constituição Federal).

Outra vertente da função social da propriedade é a proibição do abuso do direito, conforme disposto no Código Civil brasileiro (art. 187). Este artigo estabelece que o titular de um direito comete ato ilícito ao exercer sua prerrogativa de forma manifestamente excessiva além dos limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Além disso, o mesmo Código Civil dispõe de maneira específica sobre o abuso do direito de propriedade, como previsto no art. 1.228, § 2º, que proíbe atos que não proporcionem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam motivados pela intenção de prejudicar terceiros.

A legislação não admite que uma parte exerça um direito de modo a prejudicar outra, especialmente quando tal exercício não oferece benefícios ou utilidade, mas sim visa unicamente ao prejuízo alheio.

Dessa forma, a propriedade apresenta-se como um direito potencialmente ilimitado em sua essência, uma vez que deve observar sua função social, elemento intrínseco à própria concepção jurídica do direito de propriedade. Assim sendo, essa limitação não constitui uma restrição propriamente dita, mas uma característica inerente ao conceito de propriedade. Contudo, há limitações concretas à propriedade: quando atributos específicos são transferidos a terceiros, podem surgir direitos reais sobre coisa alheia que restringem o exercício pleno da propriedade. Exemplo disso é o usufruto: o usufrutuário detém um direito real sobre bem alheio para usar e fruir dele, enquanto o proprietário, denominado nu proprietário, mantém apenas os direitos de disposição e reivindicação.

Cláusulas como incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade (arts. 1.848 e 1.911 do Código Civil brasileiro), pactuadas livremente em doações e restritas aos bens da legítima (metade dos bens deixados na sucessão), também limitam a liberdade de disposição do proprietário. Além dessas limitações patrimoniais específicas, outras restrições decorrem do uso e ocupação do imóvel: por exemplo, quando este está locado e há direito à ação renovatória prevista na legislação locatícia; nesse caso, a prorrogação compulsória da locação por tempo indeterminado impõe limite ao exercício da propriedade pelo locador.

Ademais, existem limitações administrativas impostas por normas como servidões prediais, tombamento (de patrimônio histórico e cultural), legislações ambientais voltadas à preservação da fauna e flora (bens difusos), bem como restrições urbanísticas relacionadas ao zoneamento e às normas de edificação. Essas situações representam exemplos ilustrativos das diversas limitações legais ao direito de propriedade; outras restrições podem ser acrescentadas tanto sob a perspectiva da função social quanto por motivos específicos.

Em síntese, embora a propriedade seja concebida como um direito com caráter ilimitado em sua essência, essa característica não é absoluta na prática devido às limitações legais existentes. Segundo a doutrina jurídica, trata-se de uma evolução do direito que passa a priorizar o interesse coletivo acima do interesse individualista isolado[259].

Desde os tempos mais antigos, três elementos sempre estiveram bem presentes nas sociedades grega e itálica: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade. Essas três coisas estavam profundamente conectadas desde o começo, parecendo formar uma espécie de

[259] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. Teoria e prática. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. Ebook.

vínculo inseparável. A ideia de propriedade privada fazia parte da própria religião. Cada família tinha seu lar, seus antepassados e seus deuses, que só podiam ser venerados por aquela família específica, como se esses deuses fossem uma espécie de propriedade exclusiva daquela casa[260].

Assim, a princípio, não foram as leis que garantiram o direito de propriedade, mas sim a religião. Cada propriedade era vista como protegida por uma divindade doméstica. Para isso, cada imóvel precisava estar cercado, para o distinguir claramente das terras de outras famílias. Essa cerca não era um muro de pedra, mas uma faixa de terra com alguns pés de largura, que não podia ser cultivada. Esse espaço era considerado sagrado; a lei romana dizia que ele nunca poderia ser conquistado e que pertencia à esfera religiosa. Em certos dias do mês e do ano, o chefe da família percorria seu campo seguindo essa linha, levando oferendas, cantando hinos e fazendo sacrifícios. Com essa cerimônia, acreditava-se que se despertava a benevolência dos deuses para com o seu campo e sua casa. Além disso, ao realizar esse culto doméstico ao redor do terreno, ele marcava seu direito de propriedade. O caminho deixado pelas vítimas e as orações criavam uma fronteira inviolável ao seu domínio[261].

Na Idade Média, a ambiguidade e a falta de limites bem definidos nos direitos de propriedade sobre a terra desempenhavam um papel importante nesse contexto. Isso acontece porque a terra é o principal recurso das sociedades agrícolas e pode ser utilizada de diversas maneiras. Essa variedade de possibilidades permitia que o grupo dominante se organizasse de diferentes formas, influenciando as relações entre seus membros e com o restante da economia. Dessa forma, a flexibilidade nos direitos de controle da terra, resultado da ausência de regras claras, funcionava como uma ferramenta para equilibrar os interesses dentro do grupo, especialmente entre seus membros mais influentes[262].

Já a visão marxista entende que o direito, acima de tudo, é influenciado pela estrutura econômica da sociedade. Para eles, o mais importante é a forma como os bens são possuídos e controlados. Quando se fala em propriedade, o marxismo acredita que é necessária uma mudança radical de ideias, uma revolução que afete todos os aspectos do direito e também a maneira como as pessoas pensam e percebem o mundo ao seu redor[263].

---

[260] FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. *A cidade antiga*. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006, p. 45.
[261] FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. *A cidade antiga*. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006, p. 48.
[262] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Apêndice de Sérgio Jacomino; Apresentaçâo de Ricardo Dip. - São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 98.
[263] DAVID, René. *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014, p. 336.

É comum questionarmos quem é o proprietário de determinada coisa. Essa questão sempre gerou muitas discussões na doutrina, o que mostra quão inovadora é a instituição soviética, pois em um regime socialista, o mais relevante não é saber quem é o proprietário, mas sim quem vai explorar os bens e de que forma isso será feito. Com isso, difere da visão capitalista, pois nos países capitalistas o proprietário costuma ser considerado o verdadeiro dono, e a maneira como ele explora sua propriedade não costuma ser uma questão jurídica[264].

Se o objetivo ao classificar a propriedade privada como uma relação ou situação jurídica é mostrar que ela envolve não só direitos, mas também obrigações e poderes, essa ênfase parece desnecessária. Afinal, é bastante comum que qualquer direito de propriedade ou crédito tenha aspectos passivos, ou seja, obrigações a serem cumpridas. Reconhecer isso ajuda a entender que todas essas relações fazem parte de um mesmo conceito de direito à propriedade. Além disso, os deveres e obrigações derivados das demandas sociais também fazem parte do conteúdo do direito de propriedade privada. Esses deveres não se limitam apenas à ligação pessoal com a sociedade, representada pela administração pública, que ocorre ao mesmo tempo que o vínculo entre o proprietário e as demais pessoas em relação à coisa. Eles passaram a integrar o próprio direito de propriedade, especialmente na ordem constitucional atual, que mudou bastante essa ideia. Hoje, o direito de propriedade não é mais visto como um poder subjetivo de disposição livre, sem limites ou restrições.[265]

Com a chegada do Estado de Bem-Estar Social, houve uma mudança social bastante significativa na forma como entendemos o direito de propriedade, que passou a ser visto como um direito subjetivo. Por isso, não parece adequado tentar modificar essa transformação tão importante apenas com pequenos ajustes superficiais ou acrescentando alguns adjetivos à ideia de propriedade do século XIX, para justificar sua nova posição dentro do Estado Social. Não se trata de manter a propriedade privada como um poder de decisão totalmente livre e, depois, usar qualificativos ou pequenas mudanças para adaptar essa ideia às transformações trazidas pela constitucionalização do princípio da função social, sem alterar realmente a concepção subjetiva original, mudando-a apenas de forma incidental. Acredita-se que o próprio conceito de direito subjetivo de propriedade passou por uma transformação profunda[266].

---

[264] DAVID, René. *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014, p. 340.
[265] COLINA GAREA, Rafael. La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978. Universidad de la Coruña,1995, p. 293.
[266] COLINA GAREA, Rafael. La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978. Universidad de la Coruña,1995, p. 298.

A função social não deve ser encarada apenas como uma restrição externa, ligada às questões de ordem pública. É fundamental compreender que o direito subjetivo patrimonial precisa realmente atender às necessidades da sociedade e às condições de vida das pessoas. Nesse contexto, é importante incorporar a função social ao próprio conteúdo do direito, ajustando-o de modo a promover os objetivos e benefícios que a autonomia privada pode proporcionar[267].

A função social da propriedade, ou propriedade-função social[268], surge nos séculos XIX e XX[269]. Embora pareça que o conceito de propriedade, com seus atributos tradicionais, não tenha mudado muito, o legislador brasileiro decidiu que ela deve cumprir um papel diferente no direito. Agora, a propriedade precisa exercer uma função social, ou seja, não é mais vista apenas como um direito individual.

No início, o direito de propriedade era entendido como a relação direta entre uma pessoa e uma coisa, sendo considerado um direito absoluto, natural e que não se perde com o tempo. Com o tempo, essa ideia evoluiu e passou a entender a propriedade como uma relação entre o proprietário (o sujeito ativo) e todas as outras pessoas (os sujeitos passivos), que formam um verdadeiro universo ao redor. Na Constituição Federal brasileira, esse direito está garantido no artigo 5º, inciso XXIII.

Isso significa que não podemos mais pensar na propriedade apenas como um direito privado ou exclusivo do indivíduo. A mesma Constituição Federal passou a exigir que o uso do solo urbano seja feito de forma racional, impondo a função social da propriedade urbana e até autorizando fiscalizações para garantir que ela seja utilizada de maneira adequada[270].

A Constituição Federal do Brasil também trata do direito de propriedade no artigo 5º, colocando-o na lista de direitos e garantias fundamentais. Ele está ali ao lado de outros direitos importantes, como o direito à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança[271].

---

[267] TEPEDINO, Gustavo. Propriedade: um terrível direito? Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 31, n. 1, p. 11-13, jan./mar. 2022. Disponível em https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/issue/view/35 Acesso em 24.05.2023.

[268] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 60.

[269] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 56.

[270] TAVARES, André Ramos. *Curso de Direito Constitucional*. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. Capítulo: XXII – Direito de Propriedade.

[271] CHAVES, Carlos Fernando Brasil. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Uma análise de sua instrumentalização. *In: Direito Notarial e Registral*: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 216.

Nesse sentido, a propriedade também auxilia a circulação do crédito, funcionando como uma garantia. Quando há garantias sólidas, a economia se valoriza, pois fica mais fácil oferecer e usar crédito.

Segundo Marcelo Melo, o direito de propriedade pode e deve ter limites quando existe uma finalidade maior que precisa ser protegida. Essa proteção pode vir tanto da legislação quanto da consciência social[272]. Referido autor também associa o lado econômico ao conceito pós-moderno de propriedade imobiliária, o que ajuda a entender que a propriedade moderna é vista como algo com múltiplas funções[273].

Para Hernando de Soto, a propriedade é um dispositivo mediador que captura e armazena a maior parte dos elementos necessários para o funcionamento de uma economia de mercado. A propriedade semeia o sistema, tornando as pessoas responsáveis e os ativos fungíveis, rastreando as transações e, assim, fornecendo todos os mecanismos necessários para o funcionamento do sistema monetário e bancário e para o funcionamento dos investimentos. Portanto, para ele, a conexão entre capital e dinheiro moderno passa pela propriedade[274]. Dessa forma, a propriedade, resguardada pelos registradores de imóveis, contribui para a circulação da economia, ao garantir o pagamento de diversos financiamentos.

Entretanto, a mera concessão de direitos de propriedade e demais direitos reais não é suficiente para assegurar a autonomia dos indivíduos e promover o desenvolvimento econômico; é imperativo estabelecer sistemas legais capazes de fornecer informações precisas acerca desses direitos, de modo a aumentar sua segurança jurídica e eficiência. Ressalta-se que tais informações devem possuir características específicas, em virtude dos efeitos que visam produzir. O direito tem *desenvolvido um grande número de instituições jurídicas destinadas a garantir a segurança e a agilidade do tráfico jurídico, e especialmente do intercâmbio de bens e serviços, porém é preciso uma instituição destinada em particular à finalidade assinalada*[275], que é o Registro de Imóveis.

---

[272] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.p. 59.
[273] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 59.
[274] SOTO, Hernando de. The Mistery of Capital. Why Capitalism triunphs in the west and fails everywhere else. Lexington: Black swan, 2001, p. 63.
[275] CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base da proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VIII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 1275-1283.

2 Liberdade de contratar, autonomia da vontade e a possibilidade de utilização de diferentes moedas

O século XIX caracterizou-se pela Revolução Industrial e pelo desenvolvimento do comércio, impulsionados pelos princípios da autonomia da vontade, liberdade e igualdade plena. Sob a égide do princípio da autonomia plena, reforçado pela não intervenção estatal na atividade econômica, industriais e comerciantes buscaram instrumentos que consolidassem seus interesses na relação contratual, bem como promovesse o crescimento econômico e mitigasse os riscos inerentes às atividades econômicas. Nesse contexto, a liberdade passou a concentrar-se nas mãos daqueles que exerciam atividades econômicas, relegando à condição de terceiros aqueles que com eles contratavam. A autonomia da vontade foi instrumental para atender aos interesses do setor industrial e comercial em fase de surgimento e consolidação no século XIX. Com essa autonomia, industriais e comerciantes puderam estabelecer condições contratuais favoráveis ao fortalecimento de suas atividades econômicas e à minimização de riscos. Por sua vez, as partes contratuais autônomas tinham a liberdade de aderir às condições propostas, exercendo sua vontade soberana de maneira autêntica[276].

A emergência do sistema capitalista ocorreu a partir da Revolução Francesa de 1789, momento em que foram estabelecidos os fundamentos que permanecem vigentes até os dias atuais, após quase dois séculos A ideologia liberal, fundamentada principalmente nas ideias de Adam Smith, encontrou um ambiente propício para seu desenvolvimento e disseminação. Os princípios de Liberdade, Igualdade e Fraternidade foram incorporados como valores constitucionais.

O contrato social foi formalizado no contexto jurídico da Revolução Francesa, representando a primeira codificação do pensamento capitalista através do Código de Napoleão. Nesse período, o Direito Privado atingiu seu auge, configurando-se como um repositório dos ideais liberal-burgueses iniciais.

No sistema capitalista, pautado sobretudo pelo princípio do *laissez-faire* e *laissez-passer*, há uma liberdade econômica ampla, permitindo às partes negociarem livremente suas relações comerciais. Com a abolição das restrições impostas pelas corporações feudais, indivíduos passaram a atuar como agentes econômicos autônomos.

---

[276] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 25-27.

Os princípios essenciais do contrato, autonomia da vontade, consensualismo, força obrigatória e boa-fé, constituem garantias jurídicas que fomentam o livre comércio, elemento fundamental para a consolidação e expansão do capitalismo. Os trabalhadores não mais se encontram na condição de escravos ou servos; passam a ser assalariados disponíveis para negociar sua força de trabalho em um mercado altamente relacional, moldado pelo modo de produção capitalista. A lei da oferta e da procura permeia as relações econômicas no novo sistema; portanto, não é mais possível dissociar o Direito da Economia[277].

Em virtude do princípio da autonomia da vontade das partes, o contrato de empréstimo hipotecário pode conter uma vasta variedade de cláusulas. Deve-se rejeitar o registro de todas aquelas que não devam ser oponíveis a terceiros.

António Pinto Monteiro[278] ao tratar do princípio da autonomia privada ressalta seu significado segundo o qual os particulares são livres de disciplinar juridicamente os seus interesses, conformando autonomamente, isto é, por si próprios, segundo a sua vontade, as relações jurídicas que decidam estabelecer, criando, por acto próprio, direito objectivo.

Expressão da liberdade do homem, este princípio, exacerbando o papel da vontade individual, constitui uma das manifestações mais marcantes do pensamento filosófico-cultural e econômico do liberalismo. Considerava-se não estar o indivíduo obrigado senão pela sua vontade, diretamente no contrato, indirecta e tacitamente quando a obrigação fosse imposta por lei.

Postulava-se que o exercício normal da vontade, que pressupunha a liberdade e igualdade do indivíduo, era o melhor meio de alcançar a justiça; sendo os indivíduos iguais e livres, o contrato, livremente discutido, seria necessariamente justo, porque traduzia um acordo de vontades. O contrato, produto de um acordo de vontades, repete-se, livres e iguais, assumia-se como o modelo ideal de justiça e como um importante instrumento de liberdade, permitindo que cada indivíduo se tornasse legislador de si próprio.

Esta ideia de que cada indivíduo era o melhor defensor dos seus próprios interesses conduzia mesmo a que o papel da lei se não devesse limitar a traduzir um simples «nihil obstat» a quem pretendesse contratar, antes a lei deveria empenhar-se e zelar efectivamente pelo respeito pontual dos contratos, mas sem ter de se preocupar com o conteúdo dos mesmos.

---

[277] BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 34.

[278] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 44-54.

A este modo de perspectivar o homem, com sua vontade livre, não eram estranhas razões de natureza económica. A liberdade contratual significava a abolição de entraves ao livre exercício do comércio (em sintonia com as aspirações da burguesia em ascensão), permitindo a cada um ser ele próprio a determinar os seus negócios, atuando no mercado a lei da oferta e da procura. A autonomia da vontade surgia como a tradução jurídica da doutrina do *laissez-faire, laissez-passer, laissez contracter*. O favorecimento do comércio, fator de prosperidade económica, exigia que a protecção concedida pelo Estado ao credor não se subordinasse à verificação prévia da conformidade do contrato a imperativos de justiça ou equidade.

A liberdade contratual (expressão mais relevante do princípio da autonomia privada) servia o interesse geral, porque, ao permitir a multiplicação dos contratos, favorecia o desenvolvimento do comércio, contribuindo, deste modo, para a prosperidade de todos. O contrato devia beneficiar, por isso, de uma presunção de utilidade social. O Estado deveria limitar-se a permitir a livre contratação e a assegurar o respeito pelos compromissos assumidos, pois a fidelidade de cada um aos seus compromissos era condição essencial do crédito, e este, a alma do comércio.

A autonomia da vontade era, pois, a vertente jurídica das doutrinas filosóficas, políticas e econômicas da época e o seu sentido perfeitamente compreensível nos quadros do individualismo jurídico.

Superadas que foram, porém, as condições em que o liberalismo assentava, e é conhecida a importância que o desenvolvimento eonômico e industrial desempenhou nessa superação, as doutrinas individualistas passaram a ser alvo de críticas vigorosas e o princípio da autonomia privada viu decrescer a sua importância.

O Estado passou a intervir ativamente, interessando-se pela realização de uma verdadeira justiça social, atentas as grandes injustiças (postas a nu com o desenvolvimento industrial) a que o liberalismo conduzia. Multiplicaram-se as normas imperativas, e o contrato, foi compreendido como uma possível fonte de injustiça, que tornou conhecida a crise do contrato.

Saliente-se, contudo, que as críticas dirigidas ao contrato e, em geral, ao princípio da autonomia privada, se dirigem sobretudo ao sentido que o individualismo lhe atribuía e à idolatria que lhe era prestado. Da mesma forma, o direito subjetivo, enquanto poder jurídico cujo exercício está dependente da vontade do seu titular, isto é, enquanto poder não vinculado, viu-se limitado pela doutrina do abuso do direito. E apesar de a sindicância operada por este instituto só intervir em casos de excesso manifesto, o exercício do direito subjetivo fica, de

alguma forma, vinculado, tanto por imperativos éticos, como pelo seu fim econômico e social, não bastando, pois, a titularidade do poder formal do respectivo sujeito

O princípio da autonomia privada reflete, pois, na sua evolução, as transformações ocorridas na sociedade, evidenciando-se a necessidade de abandono do culto de uma autonomia da vontade de cariz exclusivamente individualista e formal e, con-comitantemente, de reforço da dimensão social do direito. Haja vista, por último, o amplo desenvolvimento que a noção de ordem pública tem experimentado (enquanto limite imperativo que os contraentes devem respeitar), cujo conteúdo, não formulado expressamente, será integrado pelos princípios fundamentais do sistema jurídico.

O princípio da autonomia privada busca ser ajustado e relativizado, de modo a promover uma liberdade e igualdade substantivas, e não meramente formais, entre os contratantes. Visa-se assegurar o equilíbrio e a efetiva autonomia das partes, articulando-se, em certas circunstâncias, os princípios de *pacta sunt servanda* e *rebus sic stantibus*. Além disso, há o esforço de evitar que a autonomia privada, enquanto expressão de liberdade, seja utilizada como instrumento de abuso, como ocorre frequentemente nos contratos de adesão. A ênfase recai na ética das obrigações, proibindo negócios usurários. Em síntese, adotam-se medidas que não visam eliminar o princípio da autonomia privada, mas fortalecê-lo, especialmente na sua dimensão de autodeterminação livre e responsável na esfera jurídica individual, harmonizando-o com valores superiores de justiça social.

Dessa forma, o princípio da autonomia privada passa a ser considerado um pressuposto fundamental para o desenvolvimento da personalidade, integrado ao princípio geral de autodeterminação. Somente assim, sob uma nova perspectiva, será possível compreender o poder de autodeterminação do indivíduo, ou seja, a capacidade de criar sua própria lei, o poder jurisgênico (criador de Direito) da pessoa comum, com todas as limitações decorrentes das exigências de uma autodeterminação concreta e real[279].

Ainda, nos direitos reais, predominam os critérios de ordem pública, sem se negar completamente a autonomia da vontade das partes; portanto, a flexibilidade na configuração de uma obrigação deve ceder às exigências da ordem pública quando o conteúdo e o alcance dessa mesma obrigação vierem a determinar um direito real.

Portanto, a qualificação de diferentes cláusulas deve ser rigorosa para que, com base no princípio da especialização, sejam rejeitadas todas as cláusulas que não devam integrar a situação jurídico-registral; ou seja, não devem ser exequíveis, seja por não possuírem

[279] MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011, p. 44-54.

exequibilidade *per se*, seja por não atenderem a todos os requisitos decorrentes do princípio da especialidade (para, em essência, serem exequíveis), seja por não deverem ser registrados por questões de nulidade ou por serem desnecessários, quando repetem o que já está estabelecido em lei[280].

3 Teoria da imprevisão e o equilíbrio contratual

A celebração de contratos de execução sucessiva ou diferida apresenta, frequentemente, o desafio decorrente de alterações posteriores nas circunstâncias contratuais consideradas na ocasião da celebração. Quando tais modificações revelam-se significativas e de difícil previsão, de modo que o contexto original qual a obrigação foi vinculada difere substancialmente do cenário efetivamente existente durante a execução, a manutenção do contrato em seus termos iniciais pode ser considerada injusta. Ademais, essa questão carece de uma solução universal. A alteração subsequente das circunstâncias contratuais gera um conflito entre o princípio da força obrigatória dos contratos ou a fidelidade ao pacto (princípio *pacta sunt servanda*), e a necessidade de modificar ou adaptar o contrato às novas condições, com o objetivo de restabelecer o equilíbrio contratual que foi perturbado por tais mudanças ou, quando pertinente, rescindi-lo. Contudo, não há uma solução única que resolva esse conflito. Por um lado, a preservação dos vínculos contratuais e o cumprimento das obrigações constituem requisitos essenciais para a estabilidade do sistema jurídico, econômico e social.

Por outro lado, a possibilidade de revisão contratual também se apresenta como uma exigência de justiça substantiva e como consequência natural do desenvolvimento humano, dado que as circunstâncias estão constantemente sujeitas a alterações que podem tornar a execução excessivamente onerosa ou frustrar os objetivos inicialmente previstos no contrato[281].

Em 1990, o Brasil incorporou o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), que regula as relações de consumo em seus aspectos civil, penal e administrativo. A norma foi criada com o objetivo de estabelecer diretrizes de proteção ao consumidor, conforme previsto no artigo 1º. Anteriormente, as relações de consumo eram reguladas pelo Código Civil, cuja abordagem revelou-se insuficiente para tratar das especificidades dessas relações contratuais.

---

[280] ALMEIDA, María Goñi Rodríguez de. Las cláusulas no inscribibles em el contrato de préstamo hipotecario. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 21-22.

[281] JIMÉNEZ, Lucía Vázquez-Pastor. El "vaivén" de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus. Revista de Derecho Civil. Disponível em http://nreg.es/ojs/index.php/RDC ISSN 2341-2216 vol. II, núm. 4 (octubre-diciembre, 2015) Estudios, p. 65-94. Acesso em 20.10.2025.

No âmbito contratual, o Código de Defesa do Consumidor dispõe, no artigo 6º, inciso V, que o consumidor pode solicitar a revisão do contrato em caso de fato superveniente que gere desequilíbrio na sua base objetiva, configurando prestação excessivamente onerosa. A legislação não utiliza explicitamente o termo "imprevisibilidade" como condição para a revisão contratual nas relações de consumo; basta que o fato suposto torne a prestação excessivamente onerosa para que o consumidor possa fundamentar seu pedido revisional.

Quanto às condições contratuais que regem as relações de consumo, a lei brasileira determina a interpretação das cláusulas sempre de modo mais favorável ao consumidor, considerando-o parte vulnerável na relação (artigo 47). Os artigos 46 e 51 esclarecem que contratos relacionados às relações de consumo nos quais o consumidor não tenha conhecimento prévio do conteúdo não vinculam obrigatoriamente essa parte, sobretudo se apresentarem cláusulas abusivas ou dificultarem sua compreensão.

Dessa forma, o referido Código de Defesa do Consumidor brasileiro prevê a possibilidade de revisão contratual diante de modificações nas cláusulas que tornem as prestações excessivamente onerosas. O objetivo central é proteger o consumidor contra contratos abusivos no mercado de consumo. Como destacado anteriormente, essa proteção visa resguardar a parte mais vulnerável devido à sua vulnerabilidade inerente à relação contratual; a onerosidade excessiva constitui critério suficiente para fundamentar tal revisão, independentemente da imprevisibilidade do fato.

No tocante à Teoria da Alteração da Base Econômica, o Código de Defesa do Consumidor reconhece que um contrato deve manter-se equilibrado economicamente durante sua vigência. Caso haja comprovação de fato que altere substancialmente essa base econômica e gere onerosidade excessiva, admite-se a possibilidade de revisão do contrato.

Contratos de consumo envolvendo partes vulneráveis são marcados pelo Princípio da Função Social, reforçando que quanto maior for a vulnerabilidade ou maior for o impacto social decorrente do contrato, mais forte será esse princípio na proteção à parte mais fraca.

Na legislação espanhola, a teoria da imprevisão é fundamentada nos princípios da Liberdade Contratual e do *pacta sunt servanda*, ou seja, as partes devem cumprir os acordos firmados, sendo prevista uma excepcionalidade para alterações extraordinárias surgidas durante a execução do contrato (legislação espanhola).

Especificamente quanto aos contratos sucessivos ou de execução diferida e também aos contratos aleatórios previstos nas cláusulas contratuais estabelecidas, aplica-se a cláusula *rebus sic stantibus* quando presentes circunstâncias imprevisíveis que provoquem desequilíbrio econômico entre os contraentes por onerosidade excessiva. Nessa hipótese, admite-se revisão

ou resolução do contrato; contudo, essa medida deve ser adotada com cautela e somente após esgotadas tentativas amigáveis.

A cláusula *rebus sic stantibus* aplica-se exclusivamente a contratos de natureza sucessiva ou de execução diferida. Assim, seu escopo abrange contratos com prazos prolongados, incluindo aqueles com execução futura, bem como contratos de execução imediata ou de prazo único, desde que a prestação seja realizada posteriormente e haja uma mudança substancial nas circunstâncias antes da realização do objeto contratual. Ademais, essa alteração deve ser superveniente, ocorrendo após a celebração do contrato e anterior à sua execução. É imprescindível que as circunstâncias alteradas tenham sido consideradas no momento da celebração do acordo[282].

Lucía Vázquez-Pastor Jiménez preleciona que a origem da alteração circunstancial deve estar completamente além da vontade das partes e deve permanecer absolutamente fora de sua esfera de controle, o que, em outras palavras, a alteração nas circunstâncias existentes no momento do contrato não deve ser atribuível à parte afetada por ela. Além disso, a alteração das circunstâncias deve implicar a violação do acordo contratual, seja porque um dos serviços se tornou excessivamente oneroso, seja porque o objetivo do negócio jurídico foi frustrado[283].

A aplicação dessa cláusula requer comprovação inequívoca de alteração imprevisível e determinante das condições contratuais impossibilitando seu cumprimento normal (Lei espanhola). Caso não seja possível ajustar as condições contratuais por meio da renegociação ou revisão amigável, busca-se intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio ou rescindir o vínculo jurídico.

A doutrina espanhola reforça ainda que esses mecanismos devem ser utilizados com rigorosa análise dos requisitos: contratos com obrigações sucessivas ou diferidas; alteração superveniente e imprevisível das circunstâncias; ocorrência de onerosidade excessiva sem culpa das partes envolvidas. Quando presentes esses elementos, especialmente fatos imprevisíveis capazes de alterar substancialmente os benefícios contratuais, há espaço para revisão ou resolução judicial com fundamento na teoria da imprevisão.

A Constituição Espanhola, no artigo 51, atribui aos poderes públicos responsabilidades na proteção dos interesses econômicos dos consumidores por meio da regulamentação

---

[282] JIMÉNEZ, Lucía Vázquez-Pastor. El "vaivén" de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus. Revista de Derecho Civil. Disponível em http://nreg.es/ojs/index.php/RDC ISSN 2341-2216 vol. II, núm. 4 (octubre-diciembre, 2015) Estudios, p. 65-94. Acesso em 20.10.2025.

[283] JIMÉNEZ, Lucía Vázquez-Pastor. El "vaivén" de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus. Revista de Derecho Civil. Disponível em http://nreg.es/ojs/index.php/RDC ISSN 2341-2216 vol. II, núm. 4 (octubre-diciembre, 2015) Estudios, p. 65-94. Acesso em 20.10.2025.

adequada via leis específicas como a Lei Geral de Defesa dos Consumidores e Usuários (Real Decreto Legislativo nº 1/2007).

Essa norma regula direitos fundamentais dos consumidores frente às práticas comerciais abusivas ou desleais incluindo dispositivos específicos sobre cláusulas abusivas (arts. 80-91), vedando instrumentos contratuais incompatíveis com princípios ético-jurídicos como boa-fé objetiva; além disso prevê mecanismos para rescisão por iniciativa unilateral em casos justificados pelo exercício desse direito (arts. 68-74).

Durante crises sanitárias recentes como a Covid-19 (Decreto-Lei espanhol 11/2020, de 31 de março), foram adotadas medidas especiais permitindo às partes rescindir contratos considerados impossíveis devido às circunstâncias excepcionais sem necessidade de justificativa adicional (artigo 36). Tal procedimento reforça a prioridade dada à proteção do consumidor frente às situações imprevistas emergenciais.

De modo geral, a legislação espanhola enfatiza que qualquer cláusula abusiva prejudicial ao equilíbrio contratual pode ser revista ou anulada judicialmente com base nos princípios da boa-fé objetiva, equidade, e vedação ao enriquecimento ilícito, fundamentos também presentes no ordenamento brasileiro, garantindo assim maior segurança jurídica aos consumidores frente às mudanças imprevistas nas condições contratuais durante sua execução[284].

No que tange à cláusula de pagamento em múltiplas moedas, a possibilidade de mudança de câmbio em si não é abusiva, mas se for declarada abusiva devido à falta de transparência, ela deixa de ser válida (STS 195/2024), subsistindo o restante do contrato.

Ademais, o Tribunal Supremo, na STS 2086/2025, declarou abusivas as estipulações que permitem a rescisão antecipada do empréstimo, opcional para o banco quando o valor equivalente da moeda em euros pode ser superior ao limite acordado sem oferecer garantias adicionais, sem afetar todas as cláusulas do contrato de empréstimo hipotecário relativas a moedas, uma vez que geram um desequilíbrio significativo entre os direitos e obrigações das partes, causando um risco grave para o consumidor (a perda da sua casa), associado ao risco cambial, prejudicando seriamente a sua situação jurídica e contrariando os requisitos da boa-fé; O Tribunal considerou, ainda, *surpreendente que o redator não tenha fornecido a informação pré-contratual adequada sobre tais cláusulas que criam um risco que um consumidor médio não poderia razoavelmente prever*.

[284] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Teoria da imprevisão e contratos imobiliários: um estudo comparado Brasil e Espanha. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2025, p. 130-136.

3.1 Rebus sic stantibus e exceptio non adimpleti contractus

O princípio tradicional da autonomia da vontade, fundamentado nas teorias da declaração ou da vontade, tem sido amplamente questionado, especialmente em relação aos seus limites. A obrigatoriedade dos contratos é atribuída predominantemente à relevância social da situação objetivamente criada pelas partes, ao invés de sua vontade exclusiva, seja ela considerada sob a perspectiva subjetiva ou objetiva. Diversos princípios inovadores foram incorporados pela doutrina contemporânea para atender às demandas dos novos tempos. A principiologia contratual evolui, principalmente, com foco na teoria preceptiva e nos princípios da autorresponsabilidade e da confiança. Ressaltam-se, com vigor, os princípios da boa-fé e da justiça contratual[285].

A teoria contratual contemporânea, fundamentada em uma base axiológica que privilegia valores como a solidariedade social e as relações intersubjetivas, postula que todo contrato incorpora um conjunto de cláusulas de caráter legalmente cogente. Essas cláusulas visam à compatibilização do sinalagma e à promoção da equidade entre os contratantes. São consideradas cláusulas "não escritas" aquelas que incidem automaticamente sobre o contrato, independentemente de convenção específica entre as partes, ressalvadas as hipóteses de negócios aleatórios. Exemplos dessas cláusulas incluem a boa-fé, a incolumidade de terceiros e a cláusula resolutiva. Ademais, há uma cláusula tradicionalmente presente no ordenamento jurídico com caráter revisionista e resolutivo, conhecida como *rebus sic stantibus*, cuja origem remonta ao direito romano por meio do consul Lucius Neratius Priscus: "*Contractus qui habenttractum sucessivum et dependentiam rebus sic stantibus intelliguntur*", ou seja, contratos de execução sucessiva subordinam-se à manutenção do estado das coisas vigente[286].

Três princípios fundamentais sustentam o conceito da cláusula *rebus sic stantibus* no campo dos contratos: a) autonomia da vontade; b) a supremacia da ordem pública; c) a obrigatoriedade do acordo entre as partes. Trata-se de um reajuste baseado na realidade atual, usando a cláusula *rebus sic stantibus*, e não uma mudança no sentido da obrigação em si[287].

---

[285] FIUZA, César. Aplicação da cláusula rebus sic stantibus aos contratos aleatórios. *In:* Revista de Informação Legislativa. Brasília a. 36 n. 144 out./dez. 1999, p. 5-10.

[286] FACHETTI SILVESTRE, Gilberto. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1-26, 2020. Disponível em https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/496. Acesso em 20.10.2025.

[287] MAIA, Paulo Carneiro. Cláusula "Rebus sic stantibus". *In:* Enciclopédia Saraiva do Direito. Coord.: Rubens Limongi França. Vol. 15. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 123-155.

Quanto ao preço ajustado no contrato, nenhuma das partes pode aumentar unilateralmente o valor acordado por motivos normais, como aumento nos salários ou nos custos dos materiais. Essa restrição visa preservar o equilíbrio do contrato e evitar alterações unilaterais injustas. Assim, não é permitido aumentar unilateralmente o valor combinado, seja por meio de previsões normais, como o aumento de salários ou de materiais. Por outro lado, as mudanças extensas e profundas que comprometem a ordem econômica, consideradas componentes de uma situação extraordinária, não estão abrangidas por essa proibição. Apenas as variações ordinárias, previsíveis e normais, tiveram limite estabelecido nesse dispositivo civil.

Uma presunção contrária a essa ideia, que não trata todos de maneira igual, não se encaixaria na moralidade e na lógica econômica do contrato, pois ele rejeita o enriquecimento ilícito de uma parte às custas do patrimônio da outra. Essa estrutura está prevista nas normas jurídicas e deve continuar válida mesmo diante de eventos extraordinários.

O critério ideal para aplicar a teoria da imprevisão aplicado no evento que causa a mudança nas circunstâncias deve ser imprevisível no momento em que o contrato foi firmado, especialmente em contratos de execução sucessiva ou diferida. Assim, esse evento precisa ser anormal dentro do âmbito da situação extraordinária, baseado em uma lesão subjetiva; ou seja, se fosse previsível, as partes não teriam firmado o contrato. No entanto, não basta qualquer mudança, mesmo que não prevista normalmente; é necessário que ela seja extraordinária e cause um desequilíbrio profundo nas obrigações, resultando em prejuízo grave para uma das partes.

Geralmente, a aplicação da teoria da imprevisão leva à revisão judicial do contrato para restabelecer o equilíbrio entre as partes. Em casos especiais em que o evento imprevisível torne o contrato inexequível em sua essência ou em todas as cláusulas, pode haver rescisão com efeito *ex nunc* (a partir do momento do evento). Contratos aleatórios e unilaterais não devem sofrer a aplicação da teoria da imprevisão ou resolução por onerosidade excessiva; é mais prudente excluí-los para evitar insegurança jurídica sobre as condições já estabelecidas.

Paulo Carneiro Maia[288] conclui que a cláusula *rebus sic stantibus* tem como fundamento jurídico a lesão subjetiva, à qual o direito não pode permanecer alheio, especialmente ao considerar o conflito de interesses sob critérios de equidade. O Código Civil brasileiro de 1916 não havia adotado expressamente a teoria da imprevisão como regra geral de revisão contratual;

[288] MAIA, Paulo Carneiro. Cláusula "Rebus sic stantibus". *In:* Enciclopédia Saraiva do Direito. Coord.: Rubens Limongi França. Vol. 15. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 123-155.

contudo, previu, em dispositivos específicos, aplicações pontuais dessa teoria, refletindo uma tendência, posteriormente acentuada por legislação especial após 1930.

O referido autor salienta que diante dessa ausência de previsão legal específica, ainda presente no Código Civil atual, não há impedimento para que o magistrado, interpretando e aplicando o art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que elevou os princípios gerais à condição de fonte subsidiária do direito com eficácia vinculante, proceda à revisão de contratos de execução contínua ou diferida que, em decorrência de acontecimentos extraordinários e gravosos, apresentem desequilíbrio. Assim, os acordos entre partes devem ser cumpridos conforme pactuado; contudo, sua revisão é permitida diante da existência de fatos que comprometam significativamente o equilíbrio econômico-financeiro inicialmente previsto.

Especificamente no contexto espanhol (artigo 1105 do Código Civil), se circunstâncias essenciais ao contrato sofrerem alterações imprevisíveis e relevantes tornando sua execução excessivamente onerosa para uma das partes, sem culpa desta, poderá ser requerida sua revisão ou resolução judicialmente. Tal procedimento visa ajustar as obrigações às novas condições econômicas impostas pelos fatos supervenientes.

A jurisprudência espanhola tem reiterado essa possibilidade como forma justa de preservar os interesses das partes frente às mudanças inesperadas; entretanto exige-se demonstração clara dos elementos constitutivos: fato imprevisível; impacto relevante na equação econômica inicial; ausência de culpa pelo evento alterador.

A teoria mais amplamente defendida para fundamentar o princípio rebus sic stantibus é, sem dúvida, a teoria da imprevisão, especialmente entre os estudiosos nacionais. Contudo, existem outras abordagens. A teoria da imprevisão teve seu desenvolvimento na França, fundamentada nos princípios da equidade e da boa-fé. Quando há conflito entre os princípios da obrigatoriedade contratual e da boa-fé, este último prevaleceria em determinadas circunstâncias, como em contratos de execução futura, nos quais ocorram eventos imprevisíveis que agravem a situação de uma das partes[289].

Ao longo do tempo, consolidou-se a compreensão de que a cláusula *rebus sic stantibus* se aplica em situações de onerosidade excessiva resultante de fatores extraordinários e imprevisíveis. Contudo, essa interpretação não abrange sua totalidade. No contexto brasileiro, a aplicação dessa cláusula está relacionada às hipóteses previstas nos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil, bem como às discussões acerca das teorias da imprevisão, da onerosidade excessiva e da fundamentação do negócio jurídico. Essas teorias fundamentam a possibilidade

[289] FIUZA, César. Aplicação da cláusula rebus sic stantibus aos contratos aleatórios. *In:* Revista de Informação Legislativa. Brasília a. 36 n. 144 out./dez. 1999, p. 5-10.

de revisão judicial e de resolução contratual, como meios prioritários de restabelecimento da equidade e do equilíbrio do sinalagma contratual[290].

Assim como na legislação brasileira e europeia em geral, essa teoria busca evitar desequilíbrios graves decorrentes de eventos excepcionais ao longo do cumprimento contratual através da adaptação judicial das condições originais ou pela rescisão quando inviável tal ajuste.

Para admitir sua aplicação é necessário verificar alguns requisitos essenciais: a) existência de contratos com obrigações sucessivas ou execução diferida; b) ocorrência posterior ao momento formalização do contrato de fatos extraordinários e imprevisíveis; c) demonstração inequívoca da onerosidade excessiva decorrente dessas circunstâncias.

Além disso, contratos com execução imediata geralmente não se enquadram nesse mecanismo devido à ausência temporal suficiente para surgimento dos eventos modificadores; por outro lado, contratos periódicos oferecem espaço maior para análise dessas alterações ao longo do tempo.

Ainda segundo a legislação espanhola (e similar ao Direito brasileiro), é imprescindível que tais fatos sejam alheios à vontade das partes e não previsíveis no momento inicial do pacto jurídico, caracterizando assim uma alteração superveniente inevitável capaz afetar substancialmente os benefícios inicialmente previstos.

Por fim, destaca-se que eventual ajuste deve ocorrer mediante prova robusta dos elementos acima citados; caso contrário haverá risco evidente de indeferimento pela autoridade judiciária competente[291].

3.2 Revisão judicial

O Direito pode ser compreendido como o instrumento de organização social que regula e assegura, em condições constantemente dinâmicas, a manutenção das condições essenciais à existência do ser humano em sociedade. Por meio das relações contratuais, os indivíduos

[290] FACHETTI SILVESTRE, Gilberto. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. Civilistica.com, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1-26, 2020. Disponível em https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/496. Acesso em 20.10.2025.

[291] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Teoria da imprevisão e contratos imobiliários: um estudo comparado Brasil e Espanha. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2025, p. 130-136.

promovem a convergência de suas vontades com o objetivo de realizar ações que não estejam impedidas pelo ordenamento jurídico[292].

A força vinculante dos contratos está consagrada no artigo 1091 do Código Civil espanhol, segundo o qual "as obrigações decorrentes dos contratos têm força de lei entre as partes contratantes e devem ser cumpridas conforme os seus termos". Este dispositivo, fundamental para o sistema espanhol, não afirma que o contrato seja, ainda que *inter partes*, lei; contudo, atribui às obrigações *ex contractu* a "força de lei" nas relações entre as partes contratantes[293].

Certas práticas são proibidas, enquanto outras são obrigatórias, assumindo a forma de contratos compulsórios ou cláusulas obrigatórias inseridas em contratos, como o seguro obrigatório, cláusulas de garantia e assistência técnica obrigatória. Além disso, determinados contratos estão sujeitos à aprovação governamental, como aqueles relacionados à transferência de tecnologia. Por outro lado, há restrições à autonomia individual, cuja manifestação no âmbito negocial deve obedecer a condições e fórmulas previamente estabelecidas. A intervenção de autoridade administrativa é admitida na validade de negócios privados. Também é permitida a intervenção judicial nos contratos, com o objetivo de reduzir ônus e condições de pagamento para viabilizar sua execução, além de outros efeitos que serão abordados na referida análise[294].

No Brasil, o CDC é predominantemente protetivo ao consumidor, parte vulnerável na relação contratual, e confere-lhe direito à revisão quando constatada excessiva onerosidade (artigo 6º, inciso V). Essa abordagem visa assegurar equidade na relação jurídica consumerista.

É preciso, contudo, analisar o Código Civil, seja em complemento ao diálogo das fontes, seja para os casos não abrangidos pelo direito do consumidor. Assim, dispõe o Código Civil brasileiro que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato (art. 421) e que nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (parágrafo único do art. 421, CC), presumindo-se que os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais (art. 421-A, CC), incluído pela Lei da Liberdade

---

[292] BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 33.

[293] LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017, p. 90.

[294] BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 13.

Econômica, Lei 13.874/2019, sendo que a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada (art. 421-A, III, CC).

Conforme ensina Gilberto Fachetti Silvestre[295], embora a cláusula *rebus sic stantibus* seja tradicionalmente invocada em contextos de revisão ou resolução contratual diante de circunstâncias extraordinárias que acarretam onerosidade na prestação ou em suas parcelas, essa não constitui sua finalidade principal. Sua essência reside na busca pelo reequilíbrio da relação contratual, promovendo a manutenção da equivalência substantiva entre as prestações, e não meramente na alteração formal do contrato. Teleologicamente, a cláusula foi concebida para assegurar a estabilidade e a equidade na relação contratual, considerando aspectos substanciais e não apenas formais. Dessa forma, qualquer medida adotada visa garantir o equilíbrio das obrigações e a capacidade de pagamento das partes.

O controle jurídico das condições contratuais gerais, especialmente no que concerne às cláusulas abusivas, visa, de um lado, limitar o poder econômico excessivo da parte contratante dominante e, de outro, assegurar a proteção à parte economicamente vulnerável na relação contratual, sobretudo nos contratos de massa. Tal controle não deve restringir-se aos contratos celebrados entre fornecedores e consumidores. Assim, pode-se afirmar que o objetivo primordial do controle das cláusulas abusivas é promover um equilíbrio efetivo entre as partes contratantes. A tendência de proteção à parte economicamente vulnerável não deve resultar em exageros que comprometam a obtenção desse equilíbrio[296].

Tradicionalmente, o reequilíbrio seria promovido judicialmente por meio da revisão unilateral das condições contratuais, como medida de última *ratio*, ou pela extinção do vínculo contratual através da resolução do contrato, também de modo arbitrário. Entretanto, entende-se que a cláusula *rebus sic stantibus* transcende essa função de mera autorização judicial para modificar ou extinguir contratos por arbitramento. Ela está relacionada à função socioeconômica do contrato e aos princípios da boa-fé objetiva, congregando diversos mecanismos predominantemente conservativos do vínculo contratual e, em último caso, o instrumento resolutório do negócio jurídico. Seu propósito central é preservar o contrato enquanto instituição jurídica, priorizando sua continuidade e estabilidade; proteger as partes é

[295] FACHETTI SILVESTRE, Gilberto. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. Civilistica.com, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1-26, 2020. Disponível em https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/496. Acesso em 20.10.2025.
[296] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 195.

uma consequência secundária dessa proteção. A operacionalização da cláusula visa evitar o inadimplemento e o rompimento do negócio jurídico, seja ele voluntário ou involuntário[297].

No Brasil, a desvalorização abrupta do real em janeiro de 1999 ocasionou, em diversos contratos de arrendamento mercantil (*leasing*) vinculados ao dólar por cláusulas de reajuste ou índice de correção cambial, um grave desequilíbrio econômico-financeiro. Nessa conjuntura, o arrendatário foi compelido a pagar prestações que ultrapassaram significativamente os valores inicialmente previstos ou razoáveis, suscitando questionamentos acerca da validade dessas cláusulas, da responsabilidade pelas variações cambiais e da possibilidade de revisão contratual para restabelecer o equilíbrio.

Do ponto de vista do direito do consumidor, operações de *leasing* realizadas entre instituições financeiras ou arrendadoras e consumidores finais estão, em regra, sujeitas no Brasil às disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC), podendo incidir, inclusive a Súmula 297 do STJ, segundo a qual o CDC é aplicável às instituições financeiras.

Assim, cláusulas abusivas ou que coloquem o consumidor em situação manifestamente desvantajosa podem ser impugnadas com fundamento no CDC, especialmente nos arts. 6º, V (direito à modificação de cláusulas excessivamente onerosas) e 51 (cláusulas abusivas). Ademais, a inclusão de cláusula de reajuste cambial que expõe o consumidor ao risco de variação cambial muitas vezes não lhe foi devidamente explicada ou negociada, reforçando seu caráter de adesão e sua vulnerabilidade.

No âmbito do direito contratual, a teoria da imprevisão permite a readequação do contrato diante da ocorrência de fato extraordinário, imprevisível ou inevitável que altere substancialmente o equilíbrio inicialmente pactuado, tornando a prestação excessivamente onerosa para uma das partes. No Brasil, embora seja objeto de maior debate jurisprudencial, o STJ já reconheceu sua aplicação em contratos de *leasing* indexados ao dólar quando constatada a onerosidade excessiva decorrente da valorização cambial abrupta. Dessa forma, se na época da contratação não era razoavelmente previsível a valorização cambial extrema ou as mudanças econômicas abruptas, pode-se entender que tais fatores representaram risco excessivo ao consumidor, justificando a revisão contratual.

Entretanto, no Brasil, a jurisprudência do STJ sobre contratos de *leasing* com cláusula de variação cambial destaca que tal cláusula não é automaticamente inválida. O art. 6º da Lei

[297] FACHETTI SILVESTRE, Gilberto. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. Civilistica.com, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1-26, 2020. Disponível em https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/496. Acesso em 20.10.2025.

brasileira 8.880/1994 autoriza reajustes por variação cambial desde que haja captação dos recursos no exterior. Contudo, uma decisão marcante estabeleceu que a desvalorização súbita ocorrida após 19/01/1999 configura onerosidade excessiva; nesse caso, o ônus deve ser repartido entre arrendadora e arrendatário, isto é, não se deve imputar integralmente ao consumidor toda a responsabilidade pelo risco cambial. Essa divisão é fixada na jurisprudência como regime padrão: as prestações devem ser reajustadas apenas pela metade da variação cambial ocorrida desde essa data.

Inicialmente, o STJ exigia comprovação pelo arrendador de que os recursos haviam sido captados no exterior para validar a cláusula cambial:

> Revisão de contrato - Arrendamento mercantil (leasing) - Relação de consumo Indexação em moeda estrangeira (dólar) - Crise cambial de janeiro de 1999 - Plano real. Aplicabilidade do art. 6, inciso V do CDC - Onerosidade excessiva caracterizada. Boa-fé objetiva do consumidor e direito de informação. Necessidade de prova da captação de recurso financeiro proveniente do exterior.
> [Recurso Especial nº 370.598 - Rio Grande do Sul (2001/0159239-4); Relatora: Min. Nancy Andrighi]

Contudo, essa exigência foi flexibilizada. Além disso, há reconhecimento explícito da aplicação do CDC nas operações de leasing; assim sendo, as partes estão sujeitas às normas consumeristas. A Quarta Turma do STJ firmou entendimento de que é dispensável a prova da captação de recursos no exterior vinculada a cada operação específica, diante da circunstância de a internalização da quantia captada ser efetuada em um montante de grande vulto, do qual são extraídos valores para utilização varejista em diversas operações de contratos de arrendamento, sendo a regularidade de tais operações devidamente fiscalizada pelo Banco Central do Brasil [REsp 897.591/Paraíba (Relator p/ acórdão Ministro João Otávio de Noronha) DJe de 18.02.2010].

No REsp 472.594/São Paulo (Relator Ministro Aldir Passarinho Junior, DJU de 04.08.2003), a Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que a partir de 19.01.1999, inclusive, não pode o consumidor ser integralmente responsabilizado pela brusca variação ocorrida com a moeda estrangeira, devendo os ônus ser divididos em partes iguais entre os litigantes, mantida a higidez da cláusula de correção cambial, porém retirada a onerosidade excessiva decorrente do fato superveniente, consoante solução preconizada no voto então

vencido do Ministro Ari Pargendler, no REsp 268.661/Rio de Janeiro, que veio a predominar naquele Colegiado.

Por outro lado, O STJ sedimentou o entendimento de que o restabelecimento do equilíbrio contratual, ante a imprevisibilidade de tal variação e a necessidade de se afastar a excessiva onerosidade, deve ser suportado pelo rateio equânime da própria variação cambial do período em questão.

Nesse sentido, há precedente do STJ:

> Agravo regimental nos embargos de divergência. Arrendamento mercantil. Reajuste das prestações pela variação cambial. Dólar estadunidense. Janeiro de 1999. Onerosidade excessiva. Revisão. Divisão Equitativa. Precedentes específicos da Segunda Seção. Jurisprudência consolidada. Súmula 168/STJ. Embargos indeferidos. Manutenção da decisão agravada. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg nos EREsp 1281192/São Paulo, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Ainda, decidiu-se pela aplicação da regra jurisprudencial que prevê divisão equitativa da variação cambial (metade-metade), conforme entendimento consolidado pelo STJ. Nesse sentido, o Recurso Especial nº 2061079 – Santa Catarina, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, assim decidiu:

> É entendimento da Segunda Seção do STJ que o índice de reajuste repartido, a partir de 19.01.1999 inclusive, equitativamente, pela metade, entre as partes contratantes, mantida a higidez legal da cláusula, decotado, tão somente, o excesso que tornava insuportável ao devedor o adimplemento da obrigação, evitando-se, de outro lado, a total transferência dos ônus ao credor, igualmente prejudicado pelo fato econômico ocorrido e também alheio à sua vontade.
> (...) é nula de pleno direito a contratação de reajuste vinculado à variação cambial, exceto quando expressamente autorizado por lei federal e nos contratos de arrendamento mercantil celebrados entre pessoas residentes e domiciliados no País, com base em captação de recursos prevenientes do exterior.

No Recurso Especial nº 268.661-Rio de Janeiro (2000/0074504-9), assim restou decidido:

> O preceito insculpido no inciso V do artigo 6º do CDC dispensa a prova do caráter imprevisível do fato superveniente, bastando a demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor.
>
> A desvalorização da moeda nacional frente à moeda estrangeira que serviu de parâmetro ao reajuste contratual, por ocasião da crise cambial de janeiro de 1999, apresentou grau expressivo de oscilação, a ponto de caracterizar a onerosidade excessiva que impede o devedor de solver as obrigações pactuadas.
>
> A equação econômico-financeira deixa de ser respeitada quando o valor da parcela mensal sofre um reajuste que não é acompanhado pela correspondente valorização do bem da vida no mercado, havendo quebra da paridade contratual, à medida que apenas a instituição financeira está assegurada quanto aos riscos da variação cambial, pela prestação do consumidor indexada em dólar americano.
>
> É ilegal a transferência de risco da atividade financeira, no mercado de capitais, próprio das instituições de crédito, ao consumidor, ainda mais que não observado o seu direito de informação (art. 6º, III, e 10, "caput", 31 e 52 do CDC).
>
> Incumbe à arrendadora se desincumbir do ônus da prova da captação de recursos provenientes de empréstimo em moeda estrangeira, quando impugnada a validade da cláusula de correção pela variação cambial. Esta prova deve acompanhar a contestação (art. 297 e 396 do CPC), uma vez que os negócios jurídicos entre a instituição financeira e o banco estrangeiro são alheios ao consumidor, que não possui meios de averiguar as operações mercantis daquela, sob pena de violar o art. 6º da Lei. 8.880/94.

Para os consumidores com contratos anteriores ou próximos à crise cambial de 1999 contendo cláusula de correção pelo dólar, há respaldo jurídico para pleitear revisão contratual fundamentada na ocorrência de forte aumento na cotação do dólar que gerou onerosidade excessiva. Argumenta-se também com base na teoria da imprevisão ou *rebus sic stantibus* para

demonstrar desequilíbrio econômico-financeiro decorrente das mudanças abruptas no cenário econômico.

Por outro lado, as arrendadoras devem assegurar transparência na comunicação ao consumidor e evitar cláusulas manifestamente abusivas ou excessivamente onerosas; eventual comprovação da captação externa não é obrigatória para validade da cláusula.

Assim, cada caso concreto deve ser analisado, considerando fatores como data do contrato; conteúdo e clareza das cláusulas; transparência informativa; possibilidade ou não de negociação; prova da captação no exterior; além das circunstâncias concretas que possam indicar desequilíbrio contratual.

A teoria da imprevisão requer demonstração concreta acerca do fato superveniente extraordinário e imprevisível, neste caso específico representado pela alta cambial, bem como sua severa repercussão sobre o equilíbrio contratual. A jurisprudência mais recente indica uma evolução na compreensão dessas questões pelo STJ.

Dessa forma, há necessidade de compatibilizar risco cambial com princípios contratuais e proteção ao consumidor. O posicionamento do STJ busca equilibrar esses interesses, não invalidando automaticamente as cláusulas cambiais, mas reconhecendo situações extremas onde sua aplicação causa onerosidade excessiva passível de revisão mediante rateio dos efeitos entre as partes. Para os consumidores, há respaldo jurídico para questionar cláusulas com reajustes desproporcionais vinculados ao dólar; por outro lado, cabe às instituições financeiras garantirem clareza nas condições contratuais e evitar transferir todo o risco ao consumidor sem adequada informação.

Em que pese a percepção de que o Poder Judiciário deve revisar contratos onde há desequilíbrio contratual, é de se refletir sobre o uso do sistema judicial para resolução de todo e qualquer tipo de conflito, conforme ensina Kazuo Watanabe[298].

4 Considerações sobre o contrato de consumo na hipoteca multidivisa

Pode-se dizer que o trabalho é a base para medir o valor de troca de todas as mercadorias. O preço real de um bem, ou seja, o quanto custa para alguém adquiri-lo, está relacionado ao esforço e ao incômodo necessários para consegui-lo. O valor intrínseco de cada

[298] WATANABE, Kazuo. Acesso à ordem jurídica justa: conceito atualizado de acesso á justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019, p. 8.

item, para quem o compra e pretende vendê-lo ou trocá-lo por outro bem, é representado pelo trabalho e pelos desconfortos que podem ser evitados por essa pessoa ou que podem ser impostos a terceiros. Quando a compra é feita com dinheiro ou outros bens, isso significa que estamos trocando esses recursos por bens que, na prática, exigiram trabalho para serem produzidos. Assim, o dinheiro ou os bens funcionam como uma forma de economizar o esforço necessário para obter determinado produto. Eles representam o valor de uma quantidade específica de trabalho, que é trocada por aquilo que, naquele momento, se acredita ter valor equivalente. No fundo, o trabalho foi a primeira forma de pagamento, ou seja, o valor original entregue em dinheiro por todas as mercadorias[299].

Essas estruturas são essenciais para o mercado imobiliário e estão alinhadas com a visão moderna de negócio, que valoriza a troca equilibrada de prestações e contraprestações. Essa troca assegura uma relação em que ambos os lados saem ganhando, organizando os contratos, sobretudo seus direitos e garantias, de forma a proteger as partes contra surpresas ou problemas que possam surgir por causa das obrigações assumidas e acordadas[300].

Por isso, personalizar as posições jurídicas ganha um papel fundamental, especialmente com o fortalecimento da autonomia privada e da liberdade de iniciativa nas relações envolvendo imóveis. Essa abordagem estimula uma análise cuidadosa dos benefícios, perdas, recompensas e penalidades durante a elaboração do negócio, sempre considerando a atividade econômica envolvida. Dessa forma, fica claro como é importante planejar o contrato de maneira bem estruturada e adequada às necessidades específicas de cada situação[301].

Há a ideia de que a crise de 2008 aconteceu principalmente por causa do comportamento irresponsável das instituições financeiras, que concederam muitos empréstimos baratos, mesmo para pessoas que não tinham condição de pagar ou cuja capacidade de pagamento era duvidosa. A Lei de Crédito ao Consumidor e à Habitação (LCCI) tenta justamente evitar esse tipo de situação. Além disso, o comportamento das caixas econômicas foi visto como especialmente irresponsável nesse contexto[302].

A compra de imóveis pode envolver vários tipos de contratos, como a incorporação e construção de grandes empreendimentos, contratos de empreitada, promessa de compra e venda, contratos de corretagem, além daqueles relacionados ao financiamento da aquisição e às

---

[299] SMITH, Adam. A riqueza das nações. São Paulo, Editora Nova Cultural Ltda., 1996, p. 87.
[300] MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 228.
[301] MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 230.
[302] MÉNDEZ, Fernando P. Crisis hipotecaria y reacción institucional: una perspectiva registral. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 327-359. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 334.

garantias, como hipoteca e alienação fiduciária. Em geral, as regras do Código de Defesa do Consumidor se aplicam somente quando há uma relação de consumo estabelecida[303].

No contexto da proteção ao consumidor e da questão da abusividade, fica a dúvida sobre qual é exatamente o papel do rergistrador nesse processo. Isso porque, para identificar uma prática abusiva, muitas vezes é necessário entender detalhes dos fatos, algo que cabe aos Juízes e Tribunais. Essa análise, por sua natureza, está além da função de registro prevista no artigo 18 da Lei do Registro Civil.

Essa limitação também vem dos artigos 258 da LH e dos artigos 10 e 10-A da Lei do Consumidor. Se lidos de forma literal, esses dispositivos restringem a atuação do cadastro à negação de cláusulas que já tenham sido declaradas nulas por lei ou por decisão judicial.

Na prática, avaliar se uma prática é abusiva depende bastante de fatos e informações que vão além do conteúdo do documento registrado ou dos livros de registro[304].

Negar automaticamente o registro das cláusulas abusivas que já foram declaradas nulas não significa que as cláusulas que ainda não foram consideradas inválidas devam ser registradas. Uma coisa é impedir o registro das cláusulas que já foram reconhecidas como inválidas, e outra é exigir o registro de todas as demais cláusulas[305].

Elisa Torralba[306], ao discorrer no sentido de que as disposições legais relacionadas à hipoteca não podem ser abusivas, relata que o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), em 30 de abril de 2014, emitiu uma decisão na causa C-280/13, relacionada à citada Diretiva 13/93/CEE. Essa diretiva exclui do seu alcance as leis e regulamentos de um Estado-Membro quando não há uma cláusula contratual que altere sua aplicação ou escopo.

No caso em questão, várias perguntas foram enviadas ao TJUE para esclarecimento sobre como adaptar as leis nacionais às regras do direito da União Europeia. Especificamente, trata-se de uma situação na Espanha, onde, na ausência de interessados em um leilão de um imóvel, o credor pode receber até 50% do valor avaliado na escritura de hipoteca. O restante da dívida pode ser cobrado posteriormente dos devedores. Isso acontece mesmo quando o valor avaliado do imóvel é suficiente para cobrir a dívida. Uma dúvida levantada é se esse sistema permite que o credor aumente suas garantias caso o valor do imóvel seja reduzido em 20%, sem

---

[303] OLMOS, Cássio Ranzini. Práticas e cláusulas abusivas nas relações de consumo de aquisição imobiliária. São Paulo: Almedina, 2015, p. 13-14.

[304] GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 65-72.

[305] GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 77.

[306] TORRALBA, Elisa. Las disposiciones legales hipotecarias no pueden ser abusivas a efectos de la directiva 13/93. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014.http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco Acesso em 23.05.2025.

considerar a possibilidade de elevar esse valor para beneficiar o devedor. O tribunal entendeu que em primeira instância (a quarta vara de Palma de Maiorca) não apontou nenhuma cláusula contratual que pudesse ser considerada abusiva. A questão principal era se essa prática era compatível com a Diretiva e as leis nacionais, especialmente aquelas que não estão reproduzidas no contrato e cujo alcance ou escopo não foram alterados por ele. Assim, presume-se que o equilíbrio contratual estabelecido pelo legislador nacional permanece válido, sem alterações significativas.

5 Nulidade da cláusula

Um negócio jurídico é considerado nulo de pleno direito quando não produz efeitos jurídicos, conforme a máxima *quid nullum est, nullum producit effectum*. Tal nulidade constitui uma sanção imposta pelo ordenamento jurídico devido ao excesso nos limites estabelecidos para o exercício da autonomia da vontade, especialmente quando há violação às normas legais, morais ou à ordem pública (artigo 1.255 do Código Civil espanhol).

Contudo, nem toda irregularidade que contraria uma disposição legal resulta em nulidade absoluta. Na ausência de declaração expressa de nulidade ou validade da norma infringida, o magistrado deve atuar com cautela extrema, exercendo os poderes discricionários que lhe são conferidos. Nesse contexto, deve-se analisar fatores como a natureza e a finalidade da norma violada, os motivos e as circunstâncias do ato praticado, bem como os efeitos previsíveis. Assim, pode-se declarar a validade do negócio se o caso assim recomendar ou sua nulidade se houver razões substanciais que indiquem afronta à moral, à lei ou à ordem pública.

Apesar disso, um negócio jurídico nulo pode gerar efeitos indiretos, como a responsabilidade por danos decorrentes da execução de um testamento perante notário sem o cumprimento das formalidades legais (artigo 1902 do Código Civil espanhol), ou mesmo produzir efeitos negociáveis semelhantes aos de um ato válido. Essa realidade é exemplificada no instituto do casamento putativo (artigo 69 do Código Civil espanhol)[307].

Sendo a nulidade absoluta, ela possui um alcance geral que legitima o exercício da ação de nulidade não apenas por aqueles que foram partes no negócio, mas também por qualquer pessoa com legítimo interesse em pleitear a nulidade, conforme apurado no momento da propositura da ação.

[307] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 634-636.

A sentença que declara a nulidade é meramente declaratória; serve para demonstrar a ineficácia estrutural da situação jurídica. Não inova nem constitui outra, ainda que apague todas as consequências do que foi declarado nulo. A declaração judicial implica o restabelecimento da situação jurídica anterior ao negócio.

A nulidade ainda pode ser parcial quando um negócio jurídico é composto por uma série de acordos, cláusulas ou estipulações, provando-se que sem a cláusula nula, o negócio não pode cumprir o seu fim[308]. O efeito da nulidade parcial consiste na eliminação de uma cláusula do conteúdo negociável[309].

O efeito da classificação de uma cláusula como abusiva é que ela é privada de sua força vinculativa, mas o restante do contrato permanecerá vinculativo para as partes se puder continuar a existir sem as cláusulas abusivas, de acordo com o Artigo 6 (1) da Diretiva 93/13[310]. O problema gerado pela nulidade parcial é que a regra sancionatória cria uma lacuna na autorregulamentação contratual, que deve ser preenchida por meio de uma interpretação integrativa em conformidade com o restante das cláusulas contratuais ou mesmo por meio da integração regulatória, aplicando-se às lacunas criadas o direito dispositivo específico do acordo contratual típico em questão. Nesses casos, o registrador deve verificar se a situação fática não resulta em nulidade total devido à impossibilidade de integração interpretativa do contrato (artigo 1289 do Código Civil espanhol)[311].

No que tange à hipoteca multidivisas, quando não foi informado ao mutuário de que as parcelas e o saldo devedor principal poderiam aumentar em decorrência da valorização da moeda estrangeira em relação ao euro, bem como da desvalorização do euro, ou comunicado de que o montante principal em dívida poderia se elevar ao longo do tempo, de modo que, conforme ocorreu, os valores devidos poderiam superar o montante originalmente emprestado, mesmo após consideráveis desembolsos iniciais ou o interesse do banco na comercialização do produto, a instituição credora age contra os deveres de transparência, informação e lealdade contratuais.

---

[308] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 634-636.

[309] DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978, p. 637.

[310] *1. Os Estados-membros estipularão que, nas condições fixadas pelos respectivos direitos nacionais, as cláusulas abusivas constantes de um contrato celebrado com um consumidor por um profissional não vinculem o consumidor e que o contrato continue a vincular as partes nos mesmos termos, se puder subsistir sem as cláusulas abusivas.*

[311] FRAILE, Juan María Díaz. La protección registral al consumidor y la Directiva sobre clausulas contractuales abusivas de 1993. *In:* la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 758-770.

Portanto, se não houve esclarecimento acerca do risco cambial, que possui impacto econômico relevante na relação contratual, o tomador de um empréstimo em moeda estrangeira para quitação de dívidas denominadas em euros tende a compreender, salvo explicação contrária, que o valor do principal é fixo e determinado em euros, podendo ser ajustado apenas para baixo mediante os pagamentos realizados. Não lhe foi informado também sobre as oscilações nas taxas de câmbio, implicando que, apesar do pagamento periódico das parcelas compostas por juros e amortização do principal, o saldo devedor não diminui necessariamente; ao contrário, pode aumentar devido às variações cambiais. Isso ocorre porque a taxa de câmbio incide não apenas sobre os pagamentos periódicos, mas também exige um recálculo contínuo do saldo principal devido[312].

Ressalta-se que

> em determinados casos o verdadeiro alcance da cláusula multimoeda jamais foi devidamente explicado aos mutuários; tampouco receberam informações acerca das potenciais flutuações tanto no valor principal quanto nos encargos decorrentes das variações cambiais. Além disso, não lhes foi fornecida simulação dos diferentes cenários possíveis para compreensão dos riscos assumidos. Como se trata de um instrumento financeiro derivativo complexo, sua educação financeira não foi avaliada para verificar se o produto poderia ser ofertado aos consumidores sem riscos indevidos[313].

A restituição dos benefícios devidos tanto na nulidade quanto na anulabilidade implica a devolução do capital emprestado, o que pode comprometer o objetivo principal da contratação, ou seja, o acesso ao imóvel. Essa consequência possui uma exceção: quando for comprovado que o credor causou prejuízo ao patrimônio do devedor por ausência de informação pré-contratual, configurando dano indenizável sob responsabilidade contratual, especialmente quando o devedor não compreende os riscos associados ao empréstimo. Tal exceção fundamenta-se em duas hipóteses: a ausência de negociação individualizada da cláusula de reembolso e a responsabilidade contratual, quando o nexo causal é claramente

[312] LÓPEZ, José Ignacio Atienza. Protección al prestatario en la hipoteca multidivisa. Revista CEFLEGAL. CEF, núm. 201 (octubre 2017).
[313] La SAP, Civil sección 1 del 26 de febrero de 2020 (ROJ: SAP SA 65/2020 - ECLI:ES:APSA:2020:65). Disponível em: https://vlex.es/vid/852116397 Acesso em 26.10.2025.

demonstrado; ou responsabilidade extracontratual nos casos de evidente descumprimento do dever de informação[314].

Vale ressaltar, de antemão, que é irrelevante se os mutuários foram os solicitantes das informações sobre a hipoteca multimoeda, pois isso não isenta a instituição financeira de suas obrigações legais de fornecer informações. A instituição financeira deve garantir que o perfil do investidor seja adequado ao risco do produto, à renda regular dos mutuários e que o conhecimento dos mutuários sobre hipotecas multimoeda seja preciso. Deve também explicar aos mutuários a existência de um risco cambial e como as variações dessa taxa de câmbio podem afetar positiva ou negativamente o pagamento do empréstimo. Deve haver evidências claras de que os riscos desse tipo de hipoteca foram explicados aos interessados[315]. Do contrário, caberá a restituição de valores indevidamente pagos em virtude de uma cláusula nula, por ser abusiva[316].

Jorge Criado García[317] elenca possíveis fundamentos de nulidade de hipoteca multimoeda. Em primeiro lugar, as hipotecas multimoedas constituem empréstimos formalizados por meio de escrituras públicas, que funcionam como instrumentos contratuais. Assim, devem atender aos requisitos de validade e eficácia previstos no Código Civil, a saber: consentimento, objeto e causa, sob pena de incorrer em nulidade por vício no consentimento.

No tocante ao consentimento, o artigo 1265 do Código Civil espanhol dispõe que "é nulo o consentimento dado por erro, violência, intimidação ou fraude". O artigo 1266 do mesmo Código complementa essa previsão, afirmando que para que o erro invalide o consentimento, deve afetar a substância da coisa objeto do contrato ou as condições essenciais que motivaram sua celebração.

Dessa forma, conforme entendimento jurisprudencial consolidado, para que um erro seja considerado anulável, deve ser essencial e desculpável. O erro deve incidir sobre elementos essenciais do contrato de empréstimo, especialmente as obrigações econômicas decorrentes do pagamento em moeda estrangeira, às quais se aplica uma taxa de câmbio variável. A desvalorização do euro implicaria aumento do valor em euros devido ao ajuste cambial, elevando o montante principal solicitado e/ou a quantia total a ser paga. Adicionalmente, as

---

[314] COMELLES, Cristina Argelich. Control de transparencia y buena fe en la reciente jurisprudencia sobre la hipoteca multidivisa. Revista General de Derecho Europeo 46 (2018).
[315] LÓPEZ, José Ignacio Atienza. Protección al prestatario en la hipoteca multidivisa. Revista CEFLEGAL. CEF, núm. 201 (octubre 2017).
[316] Sentencia: 110/2020 - Recurso: 393/2019 Disponível em https://vlex.es/vid/852116397 Acesso em 26.10.2025.
[317] GARCÍA, Jorge Criado. Las hipotecas multidivisa. Especial referencia al deber de información de las entidades financieras y al control de transparencia de las cláusulas incluidas en los contratos con consumidores. Facultad de derecho de Universidad de Valladolid. Máster de abogacía. Disponível em https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/59796/TFM-D_0112.pdf?sequence=1 Acesso em 20.10.2025.

cláusulas relativas à moeda estrangeira representam um elemento essencial do contrato: a modalidade de pagamento.

Nos seus argumentos defensivos, as instituições financeiras alegaram que os mutuários possuíam elevado nível sociocultural, o que supostamente lhes conferiria conhecimento acerca dos riscos associados às hipotecas multimoeda. Contudo, tal argumento é insuficiente diante da complexidade do produto financeiro e das dificuldades enfrentadas mesmo por indivíduos qualificados na avaliação dos riscos envolvidos na contratação.

Além disso, observa-se um efeito de atração dessas operações para mutuários de diferentes perfis socioeconômicos. Assim sendo, conclui-se que a compreensão integral das hipotecas multimoedas demanda conhecimentos especializados em macroeconomia e variações das taxas de juros. Por fim, outro aspecto relevante refere-se às obrigações de informação impostas às instituições financeiras. Tais deveres encontram respaldo na regulamentação vigente: no artigo 13 da Constituição Federal do Brasil; na Lei 10.406/2002 (Código Civil); na legislação específica sobre derivativos implícitos (artigos 79 e 79-bis da Lei 6.385/1976 – LMV); bem como na Lei 14.181/2021 (Lei Geral de Proteção ao Consumidor Financeiro), especialmente quando os mutuários forem consumidores.

Pode haver, ainda, nulidade por inadimplência às normas de caráter imperativo, que decorre do artigo 6º, inciso 3, do Código Civil espanhol, segundo o qual são nulos os atos contrários às normas imperativas e proibitivas, salvo se estabelecerem efeito diverso em caso de violação. Os contratos bancários, em geral, são regulados por normas administrativas que, contudo, contêm regras de conduta destinadas a assegurar a transparência nas operações financeiras. Essas regras de conduta são delineadas na decisão do Supremo Tribunal Federal de 18 de abril de 2013, a qual estabelece que: Os códigos de conduta, impostos por normas legais às sociedades de serviços de investimento (...), constituem o conteúdo obrigatório da chamada *lex privata* ou *lex contractus*, que surge na celebração dos contratos destinados a esses serviços com os clientes. Trata-se de normas ou modelos de conduta contratual, impostos de boa-fé, aos prestadores desses serviços e, por consequência, deveres exigíveis pela outra parte contratante, nos termos dos artigos 1258 do Código Civil e 57 do Código Comercial, ambos da Espanha.

Diante disso, conclui-se que tais códigos de conduta possuem caráter obrigacional, sendo sua violação passível de nulidade de pleno direito, conforme disposto no artigo 6º, inciso 3, do Código Civil espanhol. No contexto específico das hipotecas multimoedas, essas normas de conduta são reguladas por: artigo 5º da LOSSEC, que trata da prestação de informações pré-contratuais aos clientes, incluindo aspectos relacionados à transparência dos termos e condições essenciais para a contratação de serviços e produtos; artigos 59 e 60 da LGDCU, referentes às

informações contratuais e pré-contratuais a serem fornecidas ao consumidor; quando aplicável à hipoteca multimoeda; artigos 79 e seguintes da LMV, que obrigam a entidade financeira a realizar a caracterização do cliente e a agir de forma diligente e transparente em benefício do cliente; artigos 1258 do Código Civil e 57 do Código Comercial da Espanha, que impõem a regra geral da boa-fé entre as partes contratuais. No caso das hipotecas multimoedas, esse padrão de boa-fé é violado pela instituição bancária por meio de omissão fraudulenta, caracterizada pela omissão de informações essenciais para que o cliente compreenda os riscos reais envolvidos na contratação da referida hipoteca.

Segundo Jorge Criado Gárcia[318], a nulidade pode decorrer da presença de cláusulas abusivas, cuja definição encontra respaldo nas Condições Gerais do Contrato (LCGC) e na regulamentação específica do consumidor, sendo imprescindível a existência de um contrato com Condições Gerais. A caracterização de uma cláusula como abusiva fundamenta-se, conforme exposto, na ausência de transparência. Assim, o controle de transparência visa assegurar que o aderente compreenda de forma clara e acessível tanto o ônus econômico efetivamente suportado pelo contrato, isto é, a onerosidade ou sacrifício patrimonial realizado em troca do benefício econômico buscado, quanto o ônus jurídico, compreendendo a definição precisa da posição jurídica do aderente, incluindo os pressupostos ou elementos típicos do contrato e a alocação ou distribuição dos riscos decorrentes de sua execução.

No contexto de empréstimos multimoedas, verifica-se que as informações fornecidas são insuficientes para uma avaliação adequada das obrigações e riscos financeiros assumidos, bem como de sua natureza essencial para o cumprimento do objetivo contratual. Ademais, as cláusulas contratuais incluem disposições de salvaguarda em favor da instituição financeira, reservando-lhe o direito de rescindir antecipadamente o contrato caso o mutuário não realize reembolsos extraordinários nos casos em que o valor em euros aumente devido às variações cambiais em relação à taxa de câmbio inicial. Tal disposição acentua o desequilíbrio contratual em favor do banco, uma vez que o mutuário não dispõe de cláusula equivalente de proteção.

[318] GARCÍA, Jorge Criado. Las hipotecas multidivisa. Especial referencia al deber de información de las entidades financieras y al control de transparencia de las cláusulas incluidas en los contratos con consumidores. Facultad de derecho de Universidad de Valladolid. Máster de abogacía. Disponível em https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/59796/TFM-D_0112.pdf?sequence=1 Acesso em 20.10.2025.

6 Análise de sentenças judiciais na Espanha

6.1 Sentenças analisadas por Alicia Agüero Ortiz

As decisões abaixo, analisadas por Alicia Agüero Ortiz[319], apontam para erros de consentimento e a abusividade da cláusula multimoeda. Algumas decisões consideraram o empréstimo hipotecário nulo e outras não, dependendo do perfil da parte contratante. No entanto, algumas foram mantidas por considerarem que não havia assimetria de informação entre as partes contratantes. No entanto, o Tribunal de Justiça da União Europeia considerou nula apenas a cláusula de empréstimo hipotecário multimoeda, mantendo o contrato e as demais cláusulas.

a) Acórdãos que constataram erro de consentimento e sua posterior revogação

A autora, Alicia Agüero Ortiz[320], analisando acórdãos relativos à hipoteca multimoeda, discute um caso específico em que o juiz declarou erro de consentimento devido à incapacidade do consumidor de conhecer todos os riscos do empréstimo. Os riscos específicos assumidos pelas partes não decorrem do conteúdo da escritura, e não foi oferecido aos mutuários um produto de proteção tanto para a taxa de juros quanto para a taxa de câmbio. A consequência, considerando o erro de consentimento, foi a declaração de nulidade do empréstimo, considerando essencial a cláusula multimoeda, com as consequências do artigo 1303 do Código Civil espanhol, que dispõe que "Declarada nula a obrigação, os contraentes deverão restituir reciprocamente as coisas que foram objeto do contrato, com seus frutos, e o preço com juros, salvo o disposto nos artigos seguintes".

Assim, o consumidor deverá quitar o valor integral do empréstimo hipotecário, e a instituição financeira deverá quitar as parcelas cobradas ao consumidor durante a vigência do contrato. O fundamento judicial foi o erro de consentimento na contratação do empréstimo multimoeda, motivado pela omissão de ocultação ou falta de informação da contraparte, por não haver informação pré-contratual, sendo a própria escritura de hipoteca a única informação

[319] ORTIZ, Alicia Agüero. Las hipotecas multidivisa a examen. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 Estudios y Consultas. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco

[320] ORTIZ, Alicia Agüero. Las hipotecas multidivisa a examen. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 Estudios y Consultas. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco

de que dispõe o consumidor quanto às condições do empréstimo [SJPI n.º 97 de Madrid n.º 15-2013, de 4 de fevereiro (AC 2013\98)].

Posteriormente, o Tribunal Provincial de Madri anulou a decisão anterior, com base no argumento de que a parte contratante era um advogado que se anunciava como especialista em transações imobiliárias, direito bancário e hipotecas multimoedas, e o alegado erro de consentimento não poderia ser atribuído à falta de informação, uma vez que não seria de forma alguma desculpável com base em seu perfil. O perfil especializado do consumidor não pode ser atribuído à falta de conhecimento para gerar o erro de consentimento e, portanto, a invalidade do empréstimo, devido à falta de informação suficiente sobre seus riscos. Além disso, deve ser um erro desculpável, não imputável à pessoa que o cometeu, e que não poderia ter sido evitado através do uso de diligência média ou regular de acordo com os princípios da boa-fé. Assim, se o consumidor não fosse um profissional, o Tribunal Provincial de Madri provavelmente teria confirmado a invalidade do empréstimo hipotecário multimoeda [SAP Madrid (Seção 19) nº 259, 2013, 17 de julho (AC 2013\1588)].

Em outro caso relatado pela citada autora, o fator determinante não foi a ausência de informação pré-contratual, pois o conteúdo da escritura era claro quanto ao conteúdo e aos riscos do empréstimo, pois explicava que o empréstimo foi concedido em ienes e que a taxa de juros estava vinculada a essa moeda, que a moeda do empréstimo poderia ser alterada e que o mutuário assumia os riscos cambiais. O erro no consentimento decorreu do fato de não terem sido fornecidas todas as taxas de câmbio para todas as moedas alternativas nas quais o empréstimo poderia ser convertido, visto que o contrato não especificava quais eram as moedas alternativas, mas indicava que se tratava de moedas cujas taxas de câmbio haviam sido publicadas pela "Caja de Cataluña", de acordo com a Circular 8/90 do Banco da Espanha. Assim, o consumidor não dispunha de informações essenciais para decidir se usaria a opção multimoeda. O consumidor não dispunha de informações completas sobre todos os riscos [SJPI de Barcelona nº 44, de 17 de dezembro de 2012 (AC 2013\85)]. A sentença foi posteriormente anulada pela SAP de Barcelona (Seção 4) nº 22-2014, de 21 de janeiro (AC 2014\1), de modo que, sendo os autores sócios de um escritório de advocacia, não se poderia considerar o erro desculpável, à semelhança do que foi decidido em Madri. Além disso, salientou-se que nem mesmo a entidade conhece a evolução futura, e por isso se trata de um produto especulativo. Assim, não pode responsabilizar a entidade pela evolução das moedas. O Supremo Tribunal entende que o vício do erro exige que a declaração errônea seja demonstrada a quem a fez como razoavelmente certa, de modo que dificilmente será aceitável aceitá-la quando a operação do contrato for projetada para um futuro mais ou menos próximo com forte componente de

aleatoriedade, uma vez que a incerteza resultante implica a assunção, pelas partes contratantes, de um risco de perda em caso de danos econômicos. transações, correlacionadas com a expectativa de lucro. A decisão que anulou o empréstimo hipotecário foi anulada sob a alegação de que o erro não se baseava em uma declaração razoavelmente certa, uma vez que os autores sabiam que o preço dependeria das flutuações cambiais, criando assim um risco de perda ou lucro; e que, em nenhuma hipótese, o erro seria desculpável, dado o perfil das partes contratantes.

Segundo Francisco Pertíñez Vílchez, a restituição dos serviços prestados em um contrato nulo visa restabelecer a situação financeira das partes anterior à celebração do contrato. Para tanto, a aplicação do princípio que proíbe o enriquecimento sem causa deve complementar o sistema de reparação das consequências da nulidade previsto no artigo 1303 do Código Civil. Assim, em contratos de prestação sucessiva, nos quais os serviços já prestados por uma das partes são, por natureza, insubstituíveis, a condenação da parte que prestou esse serviço (no qual se incluem os serviços de empréstimo financeiro), à devolução do preço recebido da outra parte desde o início da relação contratual produziria uma situação de enriquecimento ilícito em favor da outra parte, que, em consequência da declaração de nulidade e da restituição do preço por ela pago, teria usufruído de um serviço por um período de tempo sem qualquer sacrifício financeiro[321].

b) Sentenças que confirmam o contrato

A autora Alicia Agüero Ortiz[322] também apresenta um caso em que o Tribunal Provincial das Astúrias negou a existência de um erro que invalidasse o consentimento, uma vez que as informações fornecidas estavam corretas, em conformidade com os termos da Ordem de 5 de maio de 1994, e a divulgação dos riscos contida na escritura de empréstimo também era clara. Além disso, haviam informações pré-contratuais adicionais, incluindo a troca de determinados e-mails entre a instituição e o consumidor. A autora declarou que o erro não poderia ser desculpável, ainda que as partes contratantes fossem diretores da empresa e, se tivessem dúvidas sobre o desempenho do produto e dado seu nível de treinamento e experiência,

[321] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019, p. 137/138.
[322] ORTIZ, Alicia Agüero. Las hipotecas multidivisa a examen. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 Estudios y Consultas. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco

teriam sido autorizadas a fazer perguntas e indagar [SAP das Astúrias (Seção 7) nº 37-2014 de 10 de fevereiro (JUR 2014\64876)].

Em outro caso, Alicia Agüero Ortiz[323] cita o Tribunal Provincial de Madri, que indeferiu o pedido de anulação dos autores por ausência de erro desculpável de consentimento substancial (que, aliás, não foi mencionado na petição inicial), e por ausência de violação da transparência e clareza das cláusulas contratuais, visto que as estipulações na escritura eram claras e em nenhum momento poderiam ser consideradas prejudiciais aos consumidores em abstrato. Concluiu que "o que não é viável é a pretensão dos clientes, que, como tem sido geralmente o caso recentemente na relação com produtos bancários e financeiros, não é outra senão a intenção de obter um benefício para o cliente em qualquer caso, independentemente da mudança nas condições econômico-financeiras que geralmente ocorreram como resultado da crise" [Madrid SAP (Seção 18) nº 483-201, de 18 de novembro (JUR 2014\62479)].

c) Sentenças que suspenderam execuções hipotecárias devido à potencial abusividade da cláusula multimoeda

Uma medida cautelar foi concedida em razão do risco de atraso processual que resultaria da continuação da execução. O juiz considerou que o segundo requisito para a adoção da medida cautelar estava preenchido: a aparência de boa-fé. Como, em casos de empréstimos multimoedas, há aparência de boa-fé, visto que os riscos financeiros envolvidos vão além daqueles inerentes a um empréstimo hipotecário, foi necessário avaliar se as informações prestadas no contrato eram adequadas, a fim de decidir se os autores, como consumidores, tinham conhecimento adequado do significado das estipulações [AJPI n.º 13 de Madrid, n.º 215-2013, de 15 de março (AC 2013\493)].

Em outro caso, alegou-se a abusividade da cláusula multimoeda (e não um erro de consentimento), pelo que o juiz de Madrid ordenou a suspensão cautelar da execução hipotecária por motivo de oposição (artigo 695.º, n.º 1, 4.º do Código de Processo Civil), até a resolução substantiva no processo declaratório correspondente (AJPI n.º 15 de Madrid, de 31 de outubro de 2013).

O conteúdo das informações recebidas pelo consumidor, essencialmente a escritura de crédito imobiliário, foi considerado insuficiente. O fato de um consumidor, através do seu consultor financeiro, ter solicitado um determinado produto à instituição financeira não implica

[323] ORTIZ, Alicia Agüero. Las hipotecas multidivisa a examen. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 Estudios y Consultas. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco

que se deva presumir o seu conhecimento do produto. Assim, uma cláusula multimoeda foi declarada abusiva por falta de informação adequada e a execução foi declarada improcedente por considerar que a referida cláusula serviu de base para a execução, sem especificar as condições de sobrevivência do empréstimo sem a referida cláusula (AJPI Collado Villalba nº 1 de 13 de janeiro de 2014).

Assim, diante da ocorrência de aumentos repentinos e inesperados para o consumidor mútuo, tanto no valor do capital emprestado como nas parcelas de amortização, especialmente no contexto de uma variação significativa no índice de referência que determina a taxa legal variável, neste caso, a LIBOR, foram apresentados dois principais argumentos desobrigar o ressarcimento no valor originalmente pactuado. Em primeiro lugar, a alegação de ausência, por parte da instituição financeira, seja ela bancária ou outro tipo de credor, de informações pré-contratuais adequadas sobre os dois preceitos assumidos pela mútua.

A anulação do contrato de mútuo, fundada na existência de erro ou fraude na formação da vontade contratual, ocorre quando se pactua com moeda diferente daquela em que o beneficiário recebe a maior parte de seus benefícios.

Em segundo lugar, a redação das cláusulas relativas à moeda nessa questão não foi elaborada de forma clara e transparente. Considerando que uma das partes é o cliente varejista, que possui a condição de consumidor, deve-se aplicar a regulamentação referente às cláusulas abusivas, especialmente no que se refere à cláusula relativa ao valor em que o empréstimo é concedido, a qual pode ser considerada nula. Essa nulidade parcial permite ao juiz promover a integração do contrato por meio de uma nova cláusula substitutiva que foi declarada nula, em especial a que prevê o respeito à conversão da moeda estrangeira para a moeda nacional do fundo mútuo. Tal integração deve seguir as regras de interpretação contratual previstas no ordenamento jurídico espanhol, especificamente aquelas estabelecidas nos artigos 1258 e 1287 do Código Civil.

Para Francisco Pertíñez Vílchez[324], a conversão do empréstimo inicialmente concedido em moeda estrangeira em um empréstimo organizado e amortizado em euros desde o início constitui, na verdade, uma novação contratual realizada judicialmente, com base em uma interpretação integrativa da lacuna deixada pela cláusula, de acordo com a finalidade do contrato como um todo, a fim de proteger o consumidor.

[324] VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019, p. 218/219.

6.2 Tribunal de Justiça da União Europeia

O TJUE esclarece que a cláusula multimoeda estipula a obrigação do consumidor de pagar a diferença entre as taxas de venda e compra da moeda estrangeira, mas não faz parte do preço contratual, ou seja, "não pode ser classificada como abrangendo 'contraprestação'". Assim, pode ser declarada abusiva por não se enquadrar no âmbito do artigo 4.2 da Diretiva 93/13/CEE. O TJUE entende que a cláusula multimoeda não faz parte do objeto principal do contrato.

O artigo 4º da citada Diretiva 93/13/CEE tem a seguinte redação: 1. Sem prejuízo do artigo 7º, o caráter abusivo de uma cláusula poderá ser avaliado em função da natureza dos bens ou serviços que sejam objeto do contrato e mediante consideração de todas as circunstâncias que, no momento em que aquele foi celebrado, rodearam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas do contrato, ou de outro contrato de que este dependa. 2. A avaliação do caráter abusivo das cláusulas não incide nem sobre a definição do objeto principal do contrato nem sobre a adequação entre o preço e a remuneração, por um lado, e os bens ou serviços a fornecer em contrapartida, por outro, desde que essas cláusulas se encontrem redigidas de maneira clara e compreensível.

O requisito de transparência deve ser compreendido de forma abrangente, não se limitando à compreensão formal e gramatical das cláusulas contratuais pelo consumidor. Assim, antes de celebrar o contrato, o consumidor deve ser informado sobre os termos contratuais e as consequências dessa celebração. Ou seja, o consumidor deve estar ciente do motivo e das especificidades do mecanismo de conversão de moeda estrangeira, para que possa antecipar, com base em critérios precisos e compreensíveis, as consequências financeiras daí resultantes [TJCE (Quarta Câmara) de 30 de abril de 2014, Processo C-26/13].

Trataremos do Processo C-186/16[325], resultante do reenvio que, entre abril de 2007 e outubro de 2008, Ruxandra Paula Andriciuc e outros sessenta e oito mutuários celebraram com o banco *Banca Românească S.A*. contratos de crédito em francos suíços para a aquisição de bens imóveis e o refinanciamento de outros créditos. Nos termos do artigo 1º, 2 do contrato assinado por cada um dos mutuários, estes estavam obrigados a reembolsar as prestações mensais do crédito em francos suíços. Já o artigo 8º, 2 estipulava que qualquer pagamento efetuado pelo mutuário com vista à amortização do crédito deveria ser efetuado na divisa em que o crédito foi concedido. Por outro lado, os artigos 9.1 e 10.3.9 do referido contrato

[325] Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:62016CC0186 Acesso em 16.10.2025.

continham duas cláusulas que, uma vez vencidas as prestações mensais ou em caso de incumprimento pelo mutuário das obrigações decorrentes dos referidos contratos, permitiam ao banco debitar a conta do mutuário e, se necessário, proceder a qualquer conversão dos fundos disponíveis na sua conta para a divisa do contrato, à taxa de câmbio praticada pelo banco no dia da referida operação. Nos termos destas cláusulas, qualquer diferença na taxa de câmbio seria da exclusiva responsabilidade do mutuário.

Consta do processo que, segundo os mutuários, o banco podia prever a evolução e as flutuações da taxa de câmbio do franco suíço. Estes, então, defenderam que, não os tendo informado de maneira transparente sobre as referidas flutuações, o banco atuou em violação das suas obrigações de informação, de advertência e de aconselhamento, bem como do seu dever de redigir cláusulas contratuais de forma clara e compreensível para que o mutuário pudesse avaliar o alcance das obrigações resultantes do contrato que celebrou. Considerando que as cláusulas que estabelecem o reembolso do crédito em francos suíços e que fazem recair o risco de taxa de câmbio sobre os mutuários constituíam cláusulas abusivas, os mutuários intentaram, então, em 2 de abril de 2014, no Tribunal de Primeira Instância de Bihor, na Romênia, uma ação destinada, no essencial, à declaração de nulidade absoluta das referidas cláusulas, bem como à condenação do banco a estabelecer, para cada um dos contratos de crédito, um novo plano de amortização que previsse a conversão do empréstimo em leus romenos, à taxa de câmbio em vigor no momento da celebração do contrato de crédito.

O Advogado Geral Nils Wahl relata que se tratava de determinar se uma cláusula inserida num contrato de crédito celebrado numa divisa estrangeira entre um profissional e um consumidor sem ter sido objeto de uma negociação individual e nos termos do qual o crédito deve ser reembolsado nesta mesma divisa é abrangida por uma das duas hipóteses de exclusão enunciadas no artigo 4º, nº 2, da citada Diretiva 93/13/CEE.

Ele então considerou que essa cláusula diz respeito ao objeto principal do contrato. Pareceu-lhe, com efeito, que a cláusula que exige o reembolso de um empréstimo na divisa em que este foi concedido constitui um elemento essencial da prestação do devedor, que consiste no reembolso do montante colocado à sua disposição pelo mutuante. De forma geral, importa sublinhar que, no caso dos contratos de crédito, por um lado, a prestação essencial do banco consiste na colocação à disposição da quantia mutuada e, por outro, a prestação essencial do mutuário consiste na restituição do capital e dos juros (que constituem o preço do crédito). Segundo ele, estas prestações estão indissociavelmente ligadas à moeda em que o crédito foi concedido, e não se pode considerar que apenas os montantes concretos indicados, com exclusão da moeda de referência, estão compreendidos no objeto principal do contrato, já que

o fato de um crédito dever ser reembolsado numa determinada moeda constitui, evidentemente, um dos pilares de um contrato de empréstimo, em especial de um empréstimo em divisa estrangeira. Mediante um contrato de crédito, o mutuante compromete-se, principalmente, a colocar à disposição do mutuário uma determinada quantia de dinheiro. Este último compromete-se, por sua vez, principalmente a reembolsar, geralmente com juros, esta quantia nos prazos de vencimento previstos. Estas prestações essenciais referem-se, assim, a uma quantia de dinheiro que deve, necessariamente, ser definida por referência a um padrão de valor preciso, a saber, a moeda de pagamento e de reembolso estipulada no contrato de crédito, justamente devido à ausência de precisão quanto à divisa em que um empréstimo é reembolsado, presume-se que esse reembolso deve ser efetuado na mesma moeda em que o empréstimo foi concedido. Assim, por força do princípio do nominalismo monetário, que é uma regra de direito amplamente generalizada designadamente nos sistemas jurídicos de tradição civilista, exige-se que a extinção de uma obrigação pecuniária seja feita mediante o pagamento da quantia numérica mencionada na convenção das partes, sem que este montante seja afetado por considerações de valor.

Para o referido Advogado, o primeiro aspecto a ser considerado é o de que aos contratos de empréstimo em divisa estrangeira em causa no processo principal se aplica, geralmente, uma taxa de juro mais baixa do que a dos empréstimos em moeda nacional, em contrapartida, precisamente, do risco de taxa de câmbio a que podem ser expostos em caso de desvalorização da moeda nacional.

Para o mesmo Advogado, o segundo aspecto a ser destacado refere-se ao fato de que o banco concedeu efetivamente os empréstimos em francos suíços, sendo-lhe direito receber os reembolsos na mesma moeda. Em momento algum, o banco realiza operações de câmbio, como sugere a Comissão; portanto, os mutuários podem efetuar os pagamentos mensais em francos suíços independentemente de sua origem. A obrigação de reembolso em francos suíços não constitui um elemento acessório do contrato, mas sim uma característica intrínseca à própria natureza da obrigação do devedor.

Portanto, seria imprescindível que as cláusulas contratuais celebradas com consumidores fossem redigidas de forma clara e compreensível, conforme previsto no vigésimo considerando da Diretiva 93/13/CEE, o qual possui a mesma abrangência do artigo 5º dessa diretiva. Tal requisito visa assegurar que o consumidor tenha conhecimento efetivo de todas as cláusulas contratuais, uma vez que sua decisão de vinculação se fundamenta na informação fornecida pelo profissional.

Além disso, essa exigência deve ser interpretada de maneira extensiva, abrangendo não apenas aspectos formais ou gramaticais, mas também implicando que o consumidor possa prever, por critérios precisos e inteligíveis, as consequências econômicas decorrentes do contrato, incluindo eventuais alterações nos custos que terá de suportar. Nesse contexto, deve-se considerar o nível de atenção esperado de um consumidor médio, razoavelmente informado, atento e cauteloso. Em contratos que envolvem obrigações financeiras de grande peso, como empréstimos de longo prazo, é imprescindível que os profissionais forneçam informações suficientes para que o consumidor possa tomar decisões com pleno conhecimento de causa.

Quando se oferece a um consumidor um contrato padrão de empréstimo, o profissional deve apresentar, por meio de comunicação de fácil compreensão, as possíveis consequências econômicas para a situação financeira do consumidor. Este deve entender que, ao aceitar determinadas vantagens financeiras, como taxas de juros reduzidas, assume também um nível de risco correspondente.

No caso de créditos não imobiliários, além da obrigação geral de informação prevista na referida Diretiva 93/13/CEE, aplicam-se obrigações específicas estabelecidas nas diretivas relativas aos contratos de crédito ao consumidor. No presente caso, embora o consumidor médio, razoavelmente atento e informado, compreenda que a taxa de câmbio está sujeita a oscilações, é necessário que seja claramente informado acerca do risco inerente à contratação em moeda estrangeira. Especificamente, ao subscrever um contrato nessa moeda, o consumidor expõe-se a riscos cambiais que podem ser economicamente difíceis de suportar em caso de desvalorização da moeda na qual recebe seus rendimentos. Assim, caberia ao banco expor, considerando seus conhecimentos técnicos e especializados na matéria, as possíveis variações das taxas de câmbio e os riscos associados à contratação de um empréstimo em moeda estrangeira, especialmente quando o mutuário não recebe seus rendimentos nessa moeda.

Contudo, não seria razoável exigir do profissional que informe ao consumidor eventos ou mudanças posteriores à celebração do contrato que não poderiam ser previstos no momento da contratação. Não se pode exigir que os profissionais forneçam informações sobre acontecimentos futuros imprevisíveis ou evoluções posteriores às condições existentes na época do acordo. Na ausência de elementos que demonstrem que o banco poderia prever a evolução histórica da taxa de câmbio entre o leu romeno e o franco suíço na magnitude observada desde 2007 e que deliberadamente omitiu essa informação aos mutuários, não é razoável imputar exclusivamente ao profissional o risco cambial. Cabe ao órgão jurisdicional nacional verificar se o profissional garantiu que os consumidores compreenderam as cláusulas contratuais e estavam aptos a avaliar suas implicações econômicas.

Concluiu-se que a exigência de redação clara e compreensível de cláusulas contratuais pressupõe que a cláusula relativa ao reembolso do crédito na mesma moeda seja devidamente compreendida pelo consumidor, tanto em termos formais e gramaticais quanto ao seu alcance concreto. Dessa forma, um consumidor médio, informado e razoavelmente atento, deve ser capaz de reconhecer a possibilidade de variações na moeda estrangeira utilizada na contratação, bem como avaliar as implicações econômicas potencialmente relevantes dessas alterações em suas obrigações financeiras. Contudo, essa exigência não impõe ao profissional a obrigação de prever e informar sobre evoluções futuras imprevisíveis, como oscilações nas taxas de câmbio, nem de assumir as consequências decorrentes dessas variações.

No que concerne à avaliação do *desequilíbrio significativo* entre direitos e obrigações, o órgão jurisdicional de reenvio questiona se tal análise deve considerar apenas a situação vigente no momento da celebração do contrato ou se pode incluir alterações posteriores que tornem as obrigações financeiras do consumidor excessivamente onerosas em comparação ao estado inicial. Preliminarmente, destaca-se que, segundo a sistemática da Diretiva 93/13/CEE e o sistema de proteção por ela previsto, essa avaliação só faz sentido se a cláusula não estiver abrangida pelo artigo 4º, nº 2, da referida diretiva, ou seja, se não estiver relacionada ao objeto ou ao preço do serviço, ou se não estiver redigida de forma clara e compreensível. Caso contrário, a questão perderia pertinência.

A avaliação do caráter abusivo de uma cláusula deve, portanto, ser feita com base nas circunstâncias existentes na data da celebração do contrato, considerando-se a redação das disposições pertinentes da sobredita diretiva e a natureza da proteção conferida ao consumidor. Assim, o momento adequado para essa avaliação é o da assinatura do contrato, não sendo adequado considerar eventos posteriores que sejam independentes da vontade das partes. Ainda, embora cláusulas que estabeleçam desequilíbrios em benefício do profissional devam ser censuradas, este não pode ser responsabilizado por alterações posteriores à celebração, alheias à sua vontade, que tornem as obrigações mais onerosas ao consumidor. Tal distinção é fundamental para preservar a segurança jurídica e evitar obrigações desproporcionais ao profissional.

No contexto de contratos de empréstimo em moeda estrangeira, a cláusula que determina o pagamento em moeda estrangeira e transfere ao consumidor o risco de variações cambiais, especialmente em caso de desvalorização da moeda nacional, não implica, por si só, desequilíbrio. A variação cambial, que pode ser favorável ou desfavorável, não depende da vontade de uma das partes. Assim, a onerosidade decorrente dessa variação, ao ser convertida em moeda nacional, não deve resultar na transferência do risco cambial ao mutuante. Ademais,

para configurar um desequilíbrio significativo, seria necessário que houvesse uma diferença substancial entre o montante emprestado e o valor a ser reembolsado; essa diferença, contudo, não ocorre, pois o banco empresta uma quantidade fixa de unidades monetárias e tem direito à restituição do mesmo valor.

Dessa forma, entendeu-se que a imposição do risco cambial ao consumidor, sem mais, não constitui, por si só, um desequilíbrio relevante, uma vez que o profissional não controla nem pode prever as variações cambiais posteriores. A avaliação de desequilíbrio deve considerar também eventos que o credor poderia conhecer ou prever na ocasião da contratação, mas não se aplica a acontecimentos posteriores, independentemente da vontade das partes. Concluindo, recomendou-se ao Tribunal de Justiça a intepretação do artigo 3º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE no sentido de que o "desequilíbrio significativo" deve ser avaliado com base em todas as circunstâncias razoavelmente previsíveis pelo profissional na data da celebração do contrato, excluindo-se, assim, as variações posteriores, como as oscilações cambiais, que estão fora de seu controle e previsão.

A conclusão final foi pela recomendação de que o Tribunal de Justiça responda às questões submetidas pela *Curtea de Apel Oradea* (Tribunal de Recurso de Oradea, Romênia) da seguinte maneira: 1) O art. 2° da citada Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que cabe ao órgão jurisdicional de reenvio avaliar, considerando a natureza, a sistemática geral e as estipulações dos contratos de empréstimo em questão, bem como o contexto jurídico e factual em que se inserem, se a cláusula que determina o reembolso do crédito na mesma moeda em que foi concedido reflete disposições legislativas do direito nacional na acepção do artigo 1º, nº 2, dessa diretiva. Caso contrário, o juiz nacional deve considerar que tal cláusula integra o conceito de "objeto principal do contrato", excluindo-a da análise quanto ao seu potencial caráter abusivo. Tal pode ocorrer no caso de uma cláusula inserida em contrato de empréstimo na qual o mutuário deve reembolsar a quantia na mesma moeda em que foi concedido. 2) A exigência de redação clara e compreensível de uma cláusula contratual implica que a cláusula relativa ao reembolso do crédito na mesma moeda seja entendida pelo consumidor tanto sob aspecto formal e gramatical quanto quanto ao seu alcance concreto, possibilitando que um consumidor médio, normalmente informado e razoavelmente atento e avisado, reconheça não apenas a possibilidade de variação cambial, aumento ou depreciação da moeda estrangeira na qual o empréstimo foi contratado, mas também avalie as consequências econômicas potencialmente relevantes dessa cláusula para suas obrigações financeiras. Contudo, essa exigência não impõe ao profissional a obrigação de prever ou informar sobre evoluções futuras imprevisíveis, como as oscilações nas taxas de câmbio das moedas

envolvidas no processo principal, nem assumir as consequências dessas variações. 3) O artigo 3º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que o desequilíbrio significativo entre os direitos e obrigações das partes decorrente do contrato deve ser avaliado considerando todas as circunstâncias razoavelmente previsíveis pelo profissional no momento da celebração do contrato. Por outro lado, esse desequilíbrio não pode ser avaliado com base em alterações posteriores à assinatura do contrato, como variações cambiais, que estejam fora do controle e da previsão do profissional.

Por sua vez, o Acórdão do Processo C-186/16[326] dispôs que: Considerando que as cláusulas que estabelecem o reembolso dos créditos em francos suíços, na medida em que faziam recair o risco cambial sobre os mutuários, constituíam cláusulas abusivas, os recorrentes no processo principal intentaram no *Tribunalul Bihor* (Tribunal de Primeira Instância de Bihor, Romênia) uma ação destinada à declaração de nulidade dessas cláusulas e à condenação do banco a estabelecer um novo plano de amortização que previsse a conversão do empréstimo em leus romenos, à taxa de câmbio em vigor no momento da celebração dos contratos de crédito em causa no processo principal.

Segundo consta do processo, em 2015, o Tribunal de Primeira Instância de Bihor julgou a ação improcedente, considerando que a cláusula de reembolso na mesma moeda contratada não era abusiva, embora não negociada com os mutuários. Os recorrentes recorreram argumentando que a depreciação do leu romeno frente ao franco suíço após os contratos criou um desequilíbrio significativo, e questionaram se o banco deveria ter informado sobre riscos cambiais na assinatura do contrato. A corte de reenvio destacou que a valorização do franco suíço afetou os mutuários e discutiu se a cláusula deveria alertar explícitamente sobre variações cambiais e suas consequências no preço pago. Por fim, afirmou a necessidade de uma interpretação mais clara do artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE, que trata das exceções à fiscalização de cláusulas abusivas, para garantir maior proteção ao consumidor.

No caso em apreço, conforme salientou o Advogado no n° 59 das conclusões, compete ao órgão jurisdicional de reenvio apreciar, tendo em conta a natureza, a sistemática geral e as estipulações dos contratos de empréstimo em causa, bem como o contexto jurídico e factual em que estes se inserem, se a cláusula em causa no processo principal, nos termos da qual o crédito deve ser reembolsado na mesma divisa em que foi concedido, reflete disposições imperativas do direito nacional, na acepção do artigo 1°, n° 2, da Diretiva 93/13/CEE.

[326] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:62016CJ0186 Acesso em 16.10.2025.

Ao proceder às referidas verificações necessárias, o órgão jurisdicional nacional deve considerar o fato de que, tendo em conta em especial o objetivo da referida diretiva, ou seja, a proteção dos consumidores contra as cláusulas abusivas inseridas nos contratos celebrados com estes últimos por profissionais, a exceção instituída pelo artigo 1º, nº 2, da mesma diretiva é de interpretação estrita.

Foi também discutida a interpretação do artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE, que trata das exceções à proteção contra cláusulas abusivas em contratos. Quando um órgão jurisdicional de reenvio avalia se uma cláusula específica está ou não coberta por essa exceção, cabe ao Tribunal de Justiça estabelecer critérios para essa análise, considerando que tais cláusulas geralmente representam prestações essenciais do contrato. No caso de contratos de crédito em divisas estrangeiras, uma cláusula que determina que o reembolso deve ser feito na mesma moeda do contrato, sem negociação individual, é considerada parte integrante do objeto principal do contrato e, portanto, relevante para a avaliação de abusividade. Essa cláusula caracteriza uma prestação fundamental, como o reembolso na mesma divisa em que o crédito foi concedido, e sua interpretação deve ser uniforme na União Europeia, levando em conta seu contexto e objetivo. A cláusula não será considerada abusiva desde que seja redigida de forma clara e compreensível, reforçando a importância da transparência na redação contratual.

O órgão jurisdicional de reenvio perguntou se o artigo 4°, n° 2, da Diretiva 93/13/CEE[327] deve ser interpretado no sentido de que o requisito segundo o qual uma cláusula contratual deve ser redigida de maneira clara e compreensível implica que a cláusula de um contrato de crédito, nos termos da qual o crédito deve ser reembolsado na mesma divisa estrangeira em que foi contratado, deve prever apenas os motivos que estão na base da sua inserção no contrato e a forma como é executada, ou se deve também mencionar todas as suas possíveis consequências em função das quais pode variar o preço pago pelo consumidor, por exemplo, o risco do câmbio, e se, à luz desta diretiva, a obrigação do banco de informar o mutuário no momento da concessão do crédito respeita exclusivamente às condições do crédito, ou seja, aos juros, às comissões e às garantias a cargo do mutuário, não podendo incluir-se nessa obrigação a possível valorização ou desvalorização de uma divisa estrangeira.

[327] Artigo 4°. Sem prejuízo do artigo 7°, o carácter abusivo de uma cláusula poderá ser avaliado em função da natureza dos bens ou serviços que sejam objecto do contrato e mediante consideração de todas as circunstâncias que, no momento em que aquele foi celebrado, rodearam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas do contrato, ou de outro contrato de que este dependa. 2. A avaliação do carácter abusivo das cláusulas não incide nem sobre a definição do objecto principal do contrato nem sobre a adequação entre o preço e a remuneração, por um lado, e os bens ou serviços a fornecer em contrapartida, por outro, desde que essas cláusulas se encontrem redigidas de maneira clara e compreensível. Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:31993L0013 Acesso em 16.10.2025.

Por consequência, a exigência segundo a qual uma cláusula contratual deve ser redigida de maneira clara e compreensível deve ser entendida como impondo também que o contrato exponha com transparência o funcionamento concreto do mecanismo a que a cláusula em questão se reporta e, sendo caso disso, a relação entre este mecanismo e o estabelecido noutras cláusulas, de modo a que esse consumidor possa avaliar, com fundamento em critérios precisos e inteligíveis, as consequências econômicas.

Em especial, incumbe ao juiz nacional, quando analisa as circunstâncias que rodearam a celebração do contrato, verificar se, no processo em causa, foram comunicados ao consumidor todos os elementos suscetíveis de ter incidência no alcance do seu compromisso que lhe permitam avaliar, designadamente, o custo total do seu empréstimo. Tem um papel decisivo nesta apreciação, por um lado, a questão de saber se as cláusulas estão redigidas de maneira clara e compreensível de modo que permitam a um consumidor médio, ou seja, um consumidor normalmente informado e razoavelmente atento e avisado, avaliar esse custo e, por outro, a circunstância ligada à falta de menção, no contrato de crédito, de informações consideradas essenciais, à luz da natureza dos bens ou dos serviços objeto desse contrato.

No presente caso, no que tange aos empréstimos em moeda estrangeira objeto do processo principal, destacou-se que as instituições financeiras devem fornecer aos mutuários informações adequadas que lhes permitam tomar decisões fundamentadas e prudentes. Além disso, essas instituições devem incluir, no mínimo, o impacto de uma forte depreciação da moeda nacional do Estado-Membro de residência do mutuário e um aumento na taxa de juros referente a esses empréstimos.

Diante do exposto, decidiu-se que o artigo 3º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que a avaliação do caráter abusivo de uma cláusula contratual deve considerar o momento da celebração do contrato em questão, levando em conta todas as circunstâncias que o profissional poderia conhecer na ocasião e que poderiam influenciar a execução futura do referido contrato. Compete ao órgão jurisdicional de reenvio analisar, à luz de todas as circunstâncias do processo principal e considerando especialmente a experiência e os conhecimentos do banco quanto às possíveis variações das taxas de câmbio e aos riscos inerentes à contratação de um empréstimo em moeda estrangeira, a existência de eventual desequilíbrio na acepção daquela disposição.

Com base nesses fundamentos, o Tribunal de Justiça (Segunda Seção) declarou que o artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que o conceito de objeto principal do contrato, na referida disposição, inclui uma cláusula contratual como aquela em discussão no processo principal , inserida em um contrato de crédito realizado em moeda

estrangeira e não negociada individualmente, cuja consequência é obrigar o reembolso na mesma moeda estrangeira utilizada na contratação. Tal cláusula constitui uma prestação essencial que caracteriza o contrato; portanto, não pode ser considerada abusiva desde que redigida com clareza e compreensão adequada. E, também, que o artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que o requisito segundo o qual uma cláusula contratual deve ser redigida claramente e compreensivelmente implica que as instituições financeiras forneçam aos mutuários informações suficientes para decisões prudentes. Nesse contexto, a cláusula referente ao reembolso na mesma moeda estrangeira deve ser compreendida pelo consumidor tanto formalmente quanto ao seu alcance concreto. Assim sendo, um consumidor médio informado e razoavelmente atento deve entender a possibilidade de variações cambiais e avaliar suas consequências econômicas potencialmente relevantes sobre suas obrigações financeiras. Cabe ao órgão jurisdicional nacional realizar as verificações necessárias nesse aspecto.

Por fim, interpretou-se que o artigo 3º, nº 1, da referida Diretiva 93/13/CEE exige que a avaliação do caráter abusivo seja feita com referência ao momento da celebração do contrato considerado. Devia-se levar em conta todas as circunstâncias conhecidas pelo profissional nesse momento, especialmente sua experiência e conhecimentos sobre variações cambiais e riscos associados à contratação em moeda estrangeira, para determinar se há ou não desequilíbrio significativo na relação contratual.

O Processo C-26/13[328] teve a seguinte Ementa:

> Diretiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas nos contratos celebrados entre um profissional e um consumidor — Artigos 4°, n° 2, e 6°, n° 1 — Apreciação do caráter abusivo das cláusulas contratuais — Exclusão das cláusulas relativas ao objeto principal do contrato ou à adequação do preço ou da remuneração desde que sejam redigidas de maneira clara e compreensível — Contratos de crédito ao consumo expressos em moeda estrangeira — Cláusulas relativas aos valores do câmbio — Diferença entre o valor do câmbio de compra, aplicável à disponibilização do empréstimo, e o valor do câmbio de venda, aplicável ao reembolso do mesmo — Competências do juiz nacional perante uma cláusula qualificada de “abusiva” — Substituição da

[328] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:62013CJ0026 Acesso em 16.10.2025.

cláusula abusiva por uma disposição de direito nacional de caráter supletivo — Admissibilidade.

Segundo referido processo, em 29 de maio de 2008, os mutuários firmaram com o *Jelzálogbank* um contrato denominado "mútuo hipotecário expresso em divisas, garantido por hipoteca" e, conforme a cláusula I/1 do referido instrumento, o *Jelzálogbank* concedeu aos mutuários um empréstimo no valor de 14.400.000 forints húngaros (HUF), estabelecendo que a determinação do montante em divisas do empréstimo será efetuada com base no valor do câmbio de compra da divisa aplicado pelo banco na data da disponibilização. E que o montante do empréstimo, os juros correspondentes, as despesas processuais, bem como os juros de mora e demais encargos serão fixados em divisas após a disponibilização dos fundos. Com base no valor do câmbio de compra do franco suíço (CHF) aplicado pelo *Jelzálogbank* na ocasião da liberação dos recursos, o montante do empréstimo foi fixado em 94.240,84 CHF. Os mutuários comprometeram-se a restituir esse valor ao longo de um período de 25 anos, mediante prestações mensais vencíveis no quarto dia de cada mês. Nos termos da cláusula II do contrato mencionado, aplicava-se uma taxa de juro nominal de 5,2% ao empréstimo, acrescida de despesas processuais aproximadamente equivalentes a 2,04%, resultando em uma taxa anual efetiva global (TAEG) de 7,43% na data da celebração do contrato. Segundo a cláusula III/2, o mutuante determinaria o valor em forints húngaros de cada prestação mensal com base no valor do câmbio de venda da divisa estrangeira aplicado pelo banco no dia anterior ao respectivo vencimento.

Assim, os mutuários ingressaram com ação contra o *Jelzálogbank* alegando a abusividade da cláusula III/2, argumentando que essa disposição, ao permitir que o banco calculasse as prestações mensais com base no câmbio de venda da divisa estrangeira aplicado por ele mesmo, enquanto o montante do empréstimo era fixado segundo o câmbio de compra utilizado para essa mesma divisa, conferia ao *Jelzálogbank* uma vantagem unilateral e infundada, conforme disposto no artigo 209 do Código Civil espanhol.

Adicionalmente, conforme jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça, o sistema de proteção previsto pela Diretiva 93/13/CEE fundamenta-se na premissa de que o consumidor se encontra numa posição inferior perante o profissional quanto ao poder negocial e às informações disponíveis. Tal circunstância leva-o a aceitar condições previamente redigidas pelo profissional sem possibilidade de influenciar seu conteúdo (conforme acórdão Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309). Considerando essa desigualdade, a Diretiva 93/13/CEE impõe aos Estados-Membros a obrigação de criar

mecanismos que assegurem que quaisquer cláusulas contratuais não negociadas individualmente possam ser submetidas a controle para avaliação eventualidade abusiva. Nesse contexto, cabe ao órgão jurisdicional nacional determinar se essa cláusula atende aos critérios estabelecidos nos artigos 3.º, n.º 1 e 5.º da referida diretiva, levando em conta as circunstâncias específicas do caso, para verificar se ela respeita os princípios da boa-fé, do equilíbrio contratual e da transparência previstos na apontada normativa.

A existência de uma cláusula negociada pelas partes contratantes, no âmbito de sua autonomia contratual e das condições de mercado, não constitui critério suficiente para determinar se essa cláusula está incluída no "objeto principal do contrato", conforme previsto no artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE. Como explicitado no artigo 3º, nº 1, e no décimo segundo considerando dessa mesma diretiva, as cláusulas objeto de negociação individual geralmente não se encontram abrangidas pelo escopo de aplicação dessa diretiva. Dessa forma, não se deve questionar a eventual exclusão dessas cláusulas do âmbito do referido artigo 4º, nº 2. Por outro lado, considerando o caráter derrogatório do mesmo artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE e a necessidade de interpretação restritiva dessa disposição, as cláusulas que integram o "objeto principal do contrato", na acepção dessa norma, devem ser entendidas como aquelas que estabelecem as prestações essenciais do contrato e que o caracterizam. Em contrapartida, as cláusulas acessórias às que definem a essência da relação contratual não podem ser consideradas parte do "objeto principal do contrato" sob a ótica do referido artigo.

Segundo a decisão, cabe ao órgão jurisdicional de reenvio analisar, levando em conta a natureza, a economia geral e os termos do contrato de mútuo, bem como seu contexto jurídico e factual, se a cláusula que determina a taxa de câmbio das prestações mensais constitui elemento essencial na prestação do devedor referente ao reembolso do montante disponibilizado pelo mutuante. O objetivo do artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE é também abarcar cláusulas que incidam sobre "a adequação entre o preço e a remuneração ou bens ou serviços fornecidos em contrapartida", incluindo aquelas que descrevem a relação qualidade/preço.

No caso concreto, destacou-se que a análise da exclusão da apreciação do caráter abusivo de uma cláusula deve considerar sua limitação à adequação entre preço e remuneração. Assim sendo, essa exclusão não pode ser aplicada quando há uma assimetria entre o valor do câmbio de venda da moeda estrangeira, utilizado na aplicação da referida cláusula para calcular os reembolsos e o valor do câmbio de compra dessa mesma moeda, utilizado em outras cláusulas contratuais para determinar o montante emprestado. Além disso, essa exclusão não se aplica às cláusulas como a III/2, que simplesmente determinam o valor de câmbio para

conversão da moeda estrangeira para fins de cálculo dos reembolsos sem oferecer qualquer serviço cambial pelo mutuante; portanto, essas cláusulas não representam uma "remuneração" cuja compatibilidade possa ser avaliada quanto à abusividade sob o artigo 4º, nº 2.

Diante dessas considerações, respondeu-se à primeira questão na linha de que o artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que a expressão "objeto principal do contrato" abrange apenas uma cláusula inserida em um contrato de mútuo expresso em moeda estrangeira celebrado entre profissional e consumidor e que não foi objeto de negociação individual, desde que essa cláusula fixe uma prestação essencial desse contrato, neste caso específico, aquela relacionada ao valor de câmbio aplicável para cálculo dos reembolsos; tal cláusula não será considerada como contendo uma "remuneração" cuja adequação possa ser avaliada quanto à abusividade quando ela apenas determina valores derivados das diferenças entre taxas de câmbio usadas para cálculo dos reembolsos e empréstimos.

Também junto ao órgão jurisdicional de reenvio, questionou-se se o artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que exigir clareza na redação das cláusulas contratuais implica garantir não só sua compreensão gramatical pelo consumidor, mas também transparência quanto às razões econômicas subjacentes ao uso dessas cláusulas e sua relação com outras disposições contratuais. Caso seja considerado que a cláusula III/2 esteja compreendida no "objeto principal do contrato", ela somente poderá ser excluída da avaliação quanto ao caráter abusivo se estiver redigida com clareza e compreensão pelo consumidor. Para alcançar os objetivos protetivos previstos na Diretiva 93/13/CEE, toda transposição desse dispositivo deve assegurar sua plena aplicação; assim sendo, somente as cláusulas redigidas com clareza poderão estar isentas da possibilidade de serem consideradas abusivas (conforme acórdão *Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid*).

A exigência de redação clara e compreensível aplica-se a todas as circunstâncias, inclusive quando uma cláusula está abrangida pelo âmbito de aplicação do artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE, estando fora do âmbito de apreciação do seu caráter abusivo previsto no artigo 3º, nº 1, dessa diretiva. Dessa forma, exigência conforme estabelecido no artigo 4º, nº 2, da referida diretiva, possui o mesmo alcance que a disposição do artigo 5º da mesma norma. No que tange ao artigo 5º, o Tribunal de Justiça já afirmou que a informação pré-contratual acerca das condições contratuais e suas consequências é fundamental para o consumidor. Baseando-se nessa informação, o consumidor decide se deseja vincular-se contratualmente a um profissional mediante as condições previamente redigidas por este (conforme acórdão RWE Vertrieb, EU:C:2013:180, nº 44). Assim sendo, a transparência das cláusulas contratuais

prevista pela Diretiva 93/13/CEE não deve limitar-se apenas à sua compreensão formal e gramatical.

No tocante às particularidades do mecanismo de conversão cambial conforme especificado na cláusula III/2, cabe ao órgão jurisdicional de reenvio determinar se, considerando todos os elementos fatuais relevantes, incluindo publicidade e informações fornecidas pelo mutuante durante a negociação do contrato de mútuo, um consumidor médio informado e razoavelmente atento poderia não apenas reconhecer a existência da diferença geralmente observada no mercado financeiro entre a taxa de câmbio de venda e a taxa de câmbio de compra de uma moeda estrangeira, mas também avaliar as implicações econômicas potencialmente relevantes decorrentes da aplicação da taxa de venda para o cálculo dos reembolsos finais e do custo total do empréstimo. Diante do exposto, concluiu-se que o artigo 4º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que uma cláusula contratual semelhante à discutida no processo principal deve ser redigida de modo claro e compreensível não apenas em termos gramaticais para o consumidor, mas também deve expor com transparência o funcionamento concreto do mecanismo de conversão cambial ao qual ela se refere. Além disso, é necessário esclarecer como esse mecanismo se relaciona com outras cláusulas relativas à disponibilização do empréstimo para possibilitar ao consumidor avaliar com critérios precisos as consequências econômicas daí decorrentes.

Uma outra questão apresentada pelo órgão jurisdicional de reenvio: trata-se de determinar se o artigo 6º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que ele impede uma regulamentação nacional que autorize o órgão jurisdicional a sanar a nulidade de uma cláusula abusiva por meio da substituição por disposição legal nacional de caráter supletivo. O Tribunal já declarou que essa norma deve ser interpretada nesse sentido (acórdão Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349). Considerando a importância da proteção dos consumidores, frequentemente em situação desvantajosa perante os profissionais, a aludida Diretiva impõe aos Estados-Membros o dever de estabelecer meios eficazes para eliminar cláusulas abusivas nos contratos celebrados com consumidores (artigo 7º e considerando vinte e quatro). Caso fosse permitido ao tribunal modificar o conteúdo das cláusulas abusivas nesses contratos, prática que poderia comprometer os objetivos estabelecidos na referida norma, tal faculdade poderia enfraquecer o efeito dissuasório pretendido pela legislação. Por outro lado, impedir a substituição por disposições supletivas poderia expor o consumidor a consequências prejudiciais significativas; por exemplo: após a nulidade da cláusula abusiva e consequente anulação do contrato na sua totalidade pode tornar-se imediatamente exigível o saldo remanescente do empréstimo em condições potencialmente incapazes de serem suportadas pelo

consumidor. Assim sendo, essa situação tende a penalizar mais o consumidor do que o mutuante e pode desestimular práticas abusivas na celebração dos contratos.

Diante dessas considerações, concluiu-se que o artigo 6º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de permitir ao órgão jurisdicional nacional substituir uma cláusula abusiva por disposição legal supletiva quando a manutenção ou modificação dessa cláusula comprometeria os objetivos previstos na norma europeia.

No processo C-125/18[329], que teve por objeto um pedido de decisão prejudicial nos termos do artigo 267º TFUE, apresentado pelo *Juzgado* de Primeira Instância nº 38, de Barcelona (Tribunal de Primeira Instância n.º 38 de Barcelona, Espanha), por Decisão de 16 de fevereiro de 2018, que deu entrada no Tribunal de Justiça no mesmo dia, no processo Marc Gómez del Moral Guasch contra Bankia SA, tem a seguinte ementa:

> Reenvio prejudicial — Proteção dos consumidores — Diretiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores — Contrato de mútuo hipotecário — Taxa de juro variável — Índice de referência baseado nos mútuos hipotecários das caixas económicas — Índice que decorre de uma disposição regulamentar ou administrativa — Introdução unilateral dessa cláusula pelo profissional — Fiscalização da exigência de transparência pelo juiz nacional — Consequências do reconhecimento do caráter abusivo da cláusula

Em referido processo, restou assim decidido que o artigo 1º, nº 2, da Diretiva 93/13/CEE deve ser interpretado no sentido de que a sua abrangência inclui cláusulas inseridas em contratos de mútuo hipotecário entre consumidores e profissionais. Especificamente, prevê-se que a taxa de juros aplicada ao mútuo seja fundamentada em um dos índices de referência oficiais previstos na regulamentação nacional, desde que essa regulamentação não imponha a aplicação obrigatória desse índice nem sua aplicação subsidiária na ausência de acordo diverso entre as partes. Ainda, que a Diretiva 93/13/CEE, especialmente seus artigos 4º, nº 2, e 8º, deve ser interpretada no sentido de que cabe ao órgão jurisdicional de um Estado-Membro verificar se uma cláusula contratual relativa ao objeto principal do contrato é clara e compreensível, independentemente da transposição do referido artigo 4º, nº 2, para o ordenamento jurídico interno daquele Estado-Membro.

---

[329] Acórdão do Tribunal de Justiça (Grande Secção) de 3 de março de 2020

Portanto, a Diretiva 93/13/CEE, particularmente seus artigos 4º, nº 2, e 5º, deve ser interpretada no sentido de que, para atender à exigência de transparência de uma cláusula contratual que estabelece uma taxa de juros variável em contrato de mútuo hipotecário, essa cláusula deve ser não apenas formalmente e gramaticalmente inteligível. Além disso, deve permitir que um consumidor médio compreenda o funcionamento específico do método de cálculo da taxa e avalie as consequências econômicas potencialmente relevantes dessa cláusula para suas obrigações financeiras com base em critérios precisos e acessíveis. Elementos particularmente relevantes para a avaliação pelo juiz nacional incluem a facilidade de acesso às informações principais relativas ao cálculo da taxa bem como o fornecimento de dados sobre a evolução histórica do índice utilizado na determinação dessa taxa.

Por fim, restou decidido que o artigo 6º, nº 1, e o artigo 7º, nº 1, da Diretiva 93/13/CEE devem ser interpretados no sentido de que não se opõem a que, em caso de nulidade de uma cláusula contratual abusiva que fixa um índice de referência para o cálculo dos juros variáveis de um empréstimo, o juiz nacional substitua esse índice por um índice legal, aplicável na falta de acordo em contrário das partes no contrato, desde que o contrato de mútuo hipotecário em causa não possa subsistir em caso de supressão da referida cláusula abusiva, e que a anulação desse contrato no seu todo exponha o consumidor a consequências particularmente prejudiciais[330].

6.3 Tribunal Supremo

No Recurso nº 2678/2015, julgado pelo Tribunal Supremo da Espanha, restou decidido que "É inegável que, em um contrato que resulta em obrigações pecuniárias, é necessário especificar a moeda em que as obrigações de pagamento previstas no contrato devem ser cumpridas. No entanto, as cláusulas impugnadas na ação não refletem simplesmente as disposições legais invocadas pela ré. Nem a redação específica dada a essas cláusulas na escritura pública e a ausência de informações pré-contratuais e contratuais sobre sua importância para a posição jurídica e econômica das partes no desenvolvimento do contrato constituem uma consequência da transposição dessas disposições legais para o contrato.

[330] Disponível em: https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf;jsessionid=E659892E5D3D1B8B71D6E95D63B9A807?text=&docid=223983&pageIndex=0&doclang=pt&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=4666528 Acesso em 22.10.2025.

Contrariamente ao que o Caixabank parece sustentar, as cláusulas impugnadas não especificam simplesmente a moeda em que as obrigações decorrentes do contrato devem ser cumpridas".

As cláusulas impugnadas na ação, que estabelecem as moedas nominal e funcional do contrato, bem como os mecanismos de cálculo da equivalência entre ambas, e determinam a taxa de câmbio da moeda em que o principal em dívida é representado, configuram tanto a obrigação do credor de pagar o principal emprestado quanto as obrigações de reembolso do mutuário, sejam elas parcelas periódicas de amortização do principal com juros, seja a devolução do principal em dívida em uma única parcela em caso de rescisão antecipada do contrato. Por essa razão, são cláusulas que definem o objeto principal do contrato, em relação ao qual existe um especial dever de transparência por parte do predisponente quando se trata de contratos celebrados com consumidores.

O referido acórdão menciona que, de acordo com as decisões do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), é imperativo que as cláusulas contratuais sejam redigidas de forma clara e compreensível, bem como que o aderente possua conhecimento efetivo dessas cláusulas, a fim de que um consumidor informado possa prever, com base em critérios precisos e acessíveis, as suas implicações econômicas.

Especificamente, o segundo parágrafo do Acórdão do Tribunal de Justiça do Espaço Econômico Europeu (TJCE) no caso *Andriciuc* estabelece que, no contexto do requisito de transparência previsto no artigo 4°, §2°, da Diretiva 93/13/CEE, uma cláusula contratual referente a um empréstimo denominado em moeda estrangeira deve ser interpretada no sentido de que a exigência de redação clara e compreensível implica que as instituições financeiras forneçam informações suficientes aos mutuários para permitir decisões informadas e prudentes. Nesse sentido, uma cláusula que determine o reembolso do empréstimo na mesma moeda estrangeira em que foi contratado deve ser compreendida pelo consumidor tanto formalmente quanto em seu escopo específico, de modo que um consumidor médio, razoavelmente informado e atento, possa não apenas estar ciente da possibilidade de valorização ou desvalorização da moeda estrangeira utilizada na contratação, mas também avaliar as potenciais consequências econômicas dessa cláusula sobre suas obrigações financeiras.

O Acórdão fundamentou-se no artigo 4º, §2°, da Diretiva 93/13/CEE e nos artigos 60º, § 1°; 80, §1°; e 82, §1°; da Lei 8/2003 da Espanha (TRLCU), tendo como consequência a necessidade de que as condições gerais dos contratos celebrados com consumidores atendam ao requisito de transparência mencionado nos acórdãos do TJUE citados anteriormente. Essa linha jurisprudencial teve início com o Acórdão n.º 834/2009, de 22 de dezembro,

consolidando-se com maior clareza a partir do Acórdão n.º 241/2013, de 9 de maio, até os mais recentes Acórdãos n.º 171/2017, de 9 de março, e n.º 367/2017, de 8 de junho.

Tais Acórdãos consolidaram o entendimento de que, além do controle prévio à incorporação previsto nos arts. 5º e 7º da Lei das Cláusulas Gerais Contratuais (LCGC), deve ser aplicado um controle adicional baseado na transparência às condições gerais dos contratos celebrados com consumidores. Esse controle visa assegurar que o aderente compreenda facilmente tanto o ônus econômico efetivamente suportado pelo contrato, ou seja, o sacrifício patrimonial em troca do benefício desejado, ou seja, a definição clara da sua posição jurídica nos elementos típicos contratuais e na alocação dos riscos associados ao desenvolvimento contratual.

As condições gerais relativas aos elementos essenciais do contrato devem fornecer informações complementares capazes de permitir ao consumidor decidir pela celebração do contrato com pleno conhecimento das implicações econômicas e jurídicas envolvidas. Tal exigência dispensa a necessidade de uma análise detalhada do contrato completo por parte do consumidor. Contudo, impede-se que a posição jurídica ou o ônus econômico percebido pelo consumidor sejam agravados por cláusulas gerais adicionais que ultrapassem os requisitos básicos de incorporação se tais cláusulas tiverem importância jurídica ou econômica relevante não claramente comunicada ao consumidor.

A ausência da aplicação regulatória da MiFID aos créditos hipotecários denominados em moeda estrangeira não exime esses produtos financeiros da classificação como produtos complexos para fins dos controles de transparência previstos na Diretiva das Cláusulas Abusivas devido à dificuldade enfrentada pelo consumidor médio em compreender alguns riscos associados a esses créditos[331].

Impõe-se o dever de informação material aos consumidores, no que tange à variação da moeda e que a falta de dita informação torna as cláusulas multidivisas nulas, mantendo-se no mais as demais cláusulas contratuais (STS 2619/2025).

Assim, para que a cláusula de múltiplas moedas passe no teste de transparência, deve ser demonstrado que o mutuário poderia ter conhecimento de que: (i) o risco de flutuação na moeda em que o empréstimo é referenciado pode influenciar o valor das prestações periódicas de amortização; e (ii) que também pode influenciar o montante total a ser amortizado, o que significa que pode acabar sendo pago mais capital do que recebido (STS 195/2024).

[331]Disponível em: https://www.registradoresdemadrid.org/sentencias/Prestamo-hipotecario-multidivisa-Nulidad-parcial-clausulas-relativas-divisa-superar-control-transparencia-74 Acesso em 16.10.2025.

Restou também decidido na STS 195/2024, que *o conhecimento do mutuário sobre as condições financeiras do empréstimo, a possibilidade de empréstimo em qualquer moeda conversível e o risco de flutuações cambiais, não lhe permite conhecer os riscos específicos envolvidos na contratação do empréstimo hipotecário em moeda estrangeira, que, portanto, não podem ser considerados adquiridos pela mera abertura de uma conta em ienes antes da contratação do empréstimo.*

De forma que se uma cláusula multidivisas for declarada abusiva devido à falta de transparência — visto que a possibilidade de conversão de moeda em si não é abusiva — ela deixa de ter efeito, conforme exigido pelo princípio da não vinculação. *Se a possibilidade de alteração da moeda permanecesse válida apesar da natureza abusiva das demais cláusulas relacionadas à moeda, o consumidor poderia sofrer o prejuízo de ter o saldo devedor recalculado devido a uma conversão realizada em circunstâncias desfavoráveis* (STS 3371/2025).

Consta também de entendimento do Tribunal Supremo que a falta de transparência nas cláusulas relativas à denominação da moeda do empréstimo e ao equivalente em euros das prestações e do saldo devedor não é inócua para o consumidor, mas sim causa um grave desequilíbrio, contrariando os princípios da boa-fé. Isso porque *o consumidor desconhece os sérios riscos envolvidos na contratação do empréstimo, não consegue comparar a oferta de crédito hipotecário multimoeda com outros empréstimos denominados em euros, o que o leva a celebrar um contrato de empréstimo com consequências potencialmente desastrosas* (STS 3055/2025).

Há, ainda, decisão no sentido de se declarar nulas e sem efeito, devido à sua natureza abusiva, as estipulações do contrato de empréstimo hipotecário, que conferem à instituição financeira o direito de exigir garantias adicionais ou de cancelar o valor excedente se, à taxa de câmbio da data, todos os desembolsos ultrapassassem o limite do empréstimo em 10%, e de declarar o empréstimo vencido e imediatamente exigível, exigindo, consequentemente, o pagamento imediato de todo o saldo devedor, acrescido de juros, caso o saldo devedor ultrapassasse o limite acordado (STS 2691/2025).

Como se denota, o Tribunal Supremo tutela o consumidor, especialmente o consumidor médio, pessoa física que não tem condições de compreender o teor da cláusula multidivisa de forma efetiva, compreendendo suas consequências práticas, especialmente num cenário de variação cambial considerável. A fim, de contribuir para a tutela consumerista, passa-se à atuação do registro de imóveis nessa tarefa.

CAPÍTULO III O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA CORREÇÃO DA ASSIMETRIA INFORMACIONAL E A BUSCA PELO EQUILÍBRIO CONTRATUAL NA HIPOTECA *MULTIDIVISAS*

III.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA ATUAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1 Sistemas de Registros

Rafael Nuñez Lagos analisando o desenvolvimento dos registros de propriedade contemporâneos, explica que este ocorreu concomitantemente à instituição das constituições políticas. A filosofia política do século XVIII formulou a concepção do homem natural. O homem inerente à natureza, considerado, pelos enciclopedistas, como um ser naturalmente bom, portador de direitos inatos que lhe eram garantidos não apenas por sua condição natural, mas também por direitos adquiridos. Nesse contexto, o homem era visto, nos tratados sobre as pessoas, como livre e soberano; nos tratados sobre as coisas, como proprietário. Essas garantias demandavam uma sólida proteção tanto no direito público, mediante Declarações de Direitos e Constituições Políticas, quanto no direito privado, através do princípio da publicidade e do Registro de Imóveis[332].

Esse ideal de homem naturalmente bom e imaculado pelo pecado original substituiu a figura do nobre na aldeia, do cortesão na cidade e do nobre de ascendência nobre em diferentes contextos. O novo sujeito protegido passou a ser o cidadão, o burguês ou o nobre. A ordem civil eliminou vínculos tradicionais como linhagens, senhorios, prescrições imemoriais, contribuições censitárias e colônias; além disso, aboliu posses precárias e posses tradicionais. Como sujeito civil especialmente protegido, criou-se o titular de título registrado, o credor hipotecário e o terceiro registrado. Tal evolução reflete uma trajetória racionalista: no âmbito filosófico com o racionalismo cartesiano; no direito público com o racionalismo político; e no direito civil com o racionalismo hipotecário. Esses elementos constituem a infraestrutura subconsciente dos sistemas hipotecários modernos. A história dos antecedentes germânicos

[332] LAGOS, Rafael Nuñez. Realidad y registro. Madrid: Revista General de Legislacion y Jurisprudencia, 1945, p. 415.

serve apenas para legitimar ou justificar tendências imperativas na política econômica e legislativa[333].

Desde a Idade Média, os bens imóveis foram considerados, por razões econômicas, como a única propriedade de valor real e, portanto, merecedora de maior proteção jurídica em relação a outros bens. Embora essa prioridade não possa mais ser defendida na contemporaneidade, uma vez que bens móveis podem possuir valor superior ao de diversos bens imóveis, a tradição ainda influencia o ordenamento jurídico. Assim, os bens imóveis e os direitos reais sobre eles permanecem como os únicos sujeitos ao Registro de Imóveis, usufruindo da proteção jurídica privilegiada conferida por esse registro.

A criação do Registro de Imóveis teve como objetivo garantir segurança jurídica aos adquirentes e credores envolvidos em operações imobiliárias. Em sua fase inicial, caracterizou-se como um registro de ônus e penhoras. No século XIX, evoluiu para um verdadeiro registro de domínio, desempenhando papel fundamental no processo de industrialização ao fortalecer o crédito imobiliário por meio da proteção dos negócios jurídicos relacionados à propriedade imobiliária[334].

Os diferentes modos de organização do sistema jurídico de divulgação imobiliária são classificados em grupos que compartilham características e princípios comuns, conhecidos como sistemas hipotecários. Uma classificação amplamente aceita entre os especialistas em hipotecas distingue quatro sistemas: o sistema romano ou clandestino, o sistema francês ou de transcrição, o sistema alemão ou de publicidade e o sistema Torrens ou de título real.

Javier Gomez Gálligo disserta que o instrumento que comprova a legitimidade, o título que atribui valor à propriedade imobiliária e possibilita sua comercialização de forma segura, célere e eficiente, tanto no mercado interno quanto internacional, deve obrigatoriamente estar registrado em órgão competente de registro público. Em outras palavras, o documento que atesta a legitimidade comercial e confere valor à propriedade imobiliária no ciclo econômico formal constitui-se necessariamente como um documento público de propriedade, sendo uma escritura pública, sentença de propriedade ou documento emitido por repartição administrativa de terrenos, respaldado pelo Estado mediante registro em órgão competente.

E prossegue: a maior relevância atribuída ao registro legal eleva o valor da propriedade registrada. Dessa forma, nem todos os sistemas de registro possuem igual grau de

---

[333] LAGOS, Rafael Nuñez. Realidad y registro. Madrid: Revista General de Legislacion y Jurisprudencia, 1945, p. 415-416.
[334] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 33.

confiabilidade. Atualmente, apenas os sistemas fundamentados em título público, fólio real e registro de título são considerados plenamente confiáveis, assegurando os maiores retornos sobre as propriedades registradas. Somente os sistemas de registro que garantem a propriedade livre de ônus ou restrições, por meio da exigência de incorporação em instrumento público e da verificação prévia da legalidade pelo oficial responsável (tabelião, juiz ou agente governamental), bem como pela análise do registrador para assegurar a conformidade formal, são considerados confiáveis. Sistemas que dependem de seguros adicionais contra despejo ou nulidade do título possuem utilidade limitada. Para o autor, no futuro, é desejável que os países desenvolvam sistemas de registro eficientes e eficazes[335].

Hernando de Soto enfatiza que negócios ilegais são onerados pela constante necessidade de ocultar suas operações das autoridades; além disso, não conseguem obter crédito formal com juros baixos[336].

Um dos poderes que compõem a propriedade e a generalidade dos direitos reais é o poder de disposição, que se materializa na escritura de alienação e se realiza por meio do modo. No entanto, como ninguém pode transferir mais direitos reais do que possui, é necessário determinar se o cedente de um direito é o seu titular, o que pode ser feito por meio da publicidade dos direitos. Isso se dá por meio da posse ou por registro em cartório, sendo este último, naturalmente, o sistema mais avançado[337].

Sob essa perspectiva, o crescimento econômico está ligado à existência de instituições fortes que facilitem a acumulação de capital físico e humano. A diferença entre países pobres e ricos, na maior parte das vezes, está nas estruturas institucionais, mais do que no acesso às tecnologias. Países com baixo nível de desenvolvimento geralmente têm um sistema fraco de regras, leis e costumes que incentivem atividades produtivas, especialmente a acumulação de capital e conhecimento. Nesse cenário, o sistema de registro de propriedade imobiliária pode ser uma instituição bastante importante[338].

---

[335] GÁLLIGO, Javier Gómez. Registration systems in the real estate and mortgage market. Revista de Direito Imobiliário. vol. 84. ano 41. p. 535-567. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018, p. 538.
[336] SOTO, Hernando de. The Mistery of Capital. Why Capitalism triunphs in the west and fails everywhere else. Lexington: Black swan, 2001, p. 162-163.
[337] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 33.
[338] MACHADO, Lorruane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglass North. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. jan.-jun. 2020. São Paulo: Ed. RT, 2020, p. 18.

Nos sistemas registrais, as escrituras de transmissão de bens imóveis estão vinculadas à instituição do Registro de Imóveis. No entanto, dado que a eficácia atribuída ao Registro varia entre esses sistemas, três tipos são identificados:

a) Sistemas com exequibilidade: as escrituras registradas são exequiveis; as não registradas não podem ser contestadas por terceiros (exemplo: direitos na França, Bélgica e Itália).

b) Sistemas com presunção de exatidão e proteção integral de terceiros: Nestes casos, presume-se que o conteúdo do Registro seja verdadeiro e exato, salvo prova em contrário, especialmente no que se refere a terceiros compradores que se basearam em suas inscrições (*iuris et de iure*). Esses sistemas apresentam duas variantes, dependendo se o Registro é constitutivo ou meramente declarativo. A primeira inclui legislações como a da Alemanha e da Suíça; a segunda, a da Espanha.

c) Sistemas com plena eficácia formal e material: Aqui, o conteúdo do Registro é considerado absolutamente exato, sem distinção entre partes e terceiros. Dentro desta categoria, também existem duas variantes, dependendo se o sistema de título real é adotado ou não. A primeira inclui legislações mais antigas, como as de Hamburgo, Saxônia e Lübeck; a segunda corresponde à Austrália.

O Registro constitui a base fundamental dos sistemas hipotecários modernos. Os regimes não registrais pertencem ao passado nas relações jurídicas imobiliárias. A legislação contemporânea organiza o regime jurídico em bases sólidas por meio de registros públicos administrados pelo Estado. Somente por meio de um sistema de registro bem estruturado é possível atingir o principal objetivo do direito hipotecário: proporcionar segurança jurídica nas transações imobiliárias. Portanto, todos os sistemas jurídicos modernos adotam sistemas de registro; espera-se apenas uma melhoria contínua em seu desenvolvimento.

Resumidamente, os sistemas de registro de direitos não apenas divulgam o documento que entra no sistema, mas também tornam público o próprio direito que ele representa. Antes de fazer a inscrição, há uma análise cuidadosa dos direitos, levando em conta a legislação e os princípios que orientam o registro. Nesse modelo, o papel do registro vai além de simplesmente guardar documentos; ele avalia detalhadamente os títulos apresentados, verificando todos os aspectos legais. Dessa forma, o registro oferece informações confiáveis e transparentes, além de garantir segurança jurídica e confiança para quem busca esses direitos[339].

[339] MACHADO, Lorruane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglass North. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. jan.-jun. 2020. São Paulo: Ed. RT, 2020, p. 24.

Na Espanha, para Francisco Hernandez Gil, a tendência é que o sistema de registro vá além de sua mera finalidade publicitária (conscientização geral), buscando também constituir um instrumento essencial para a efetiva criação de direitos imobiliários, garantindo assim maior segurança jurídica nas transações imobiliárias[340].

Nesse sentido, Javier Gómez Gálligo salienta que os sistemas de registro que conferem efeitos robustos aos atos registrados representam uma garantia mais eficaz de segurança jurídica. Em contrapartida, sistemas de registro menos eficientes limitam-se à mera formalização, funcionando como registros de simples exequibilidade, nos quais o conteúdo registrado não pode prejudicar o adquirente ou interessado no bem, mas não oferece garantias quanto à validade título. A insuficiência desses sistemas reside na ausência de proteção contra eventuais falhas no título do proprietário, limitando-se a tornar inofensivos os encargos não registrados[341].

Por outro lado, os sistemas de registro de títulos constituem os únicos capazes de assegurar integralmente a segurança jurídica nas transações imobiliárias, ao defenderem o adquirente contra possíveis vícios no título do cedente e ao promoverem uma verificação preventiva mais eficaz do que os sistemas que apenas garantem a exequibilidade. Apenas esses sistemas, que atribuem efeitos relevantes aos atos registrados, cumprem integralmente o objetivo de assegurar a integridade do processo contratual. Os registros futuros devem ser claramente classificados como registros de títulos, inseridos em sistemas que promovem a segurança jurídica preventiva mediante verificação prévia do processo de contratação. Consequentemente, a gestão desses registros deve ser realizada por entidades especializadas e independentes.

Os sistemas de registros públicos de fé pública, também conhecidos como registros de títulos ou “Registros de Direitos”, recebem esse nome porque conferem um efeito importante chamado de “fé pública registral”. Esse efeito garante que o adquirente possa confiar naquilo que o registro publica ao fazer uma aquisição, mesmo que posteriormente o direito do transferente seja anulado ou resolvido. Desde que a causa dessa anulação ou resolução não esteja registrada ou seja ignorada pelo adquirente de boa-fé, ele pode seguir confiando na inscrição. Assim, o Registro tem uma dupla função: de publicidade e de garantia do que foi publicado.

---

[340] GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. 2. ed. aumentada, corregida y puesta al día. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1970, p. 81-82.

[341] GÁLLIGO, Javier Gómez. Registration systems in the real estate and mortgage market. Revista de Direito Imobiliário. vol. 84. ano 41. p. 535-567. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018, p. 544-545.

Para que esse efeito principal funcione, é preciso que a lei determine que, perante terceiros, o conteúdo da inscrição registral prevalece sobre o título que a motivou, em caso de divergência, sempre preservando a boa-fé dos terceiros. Além disso, é fundamental que o Registro exerça uma função de controle legal, supervisionando se as transações estão em conformidade com as regras do ordenamento jurídico. Essa fiscalização reforça a fé pública e torna os direitos registrados aptos para o mercado, ou seja, comercializáveis.

O sistema registral deve ser organizado de modo a facilitar a consulta por qualquer pessoa interessada, permitindo identificar claramente quem é o titular de cada direito, sua capacidade para dispor do bem e os encargos existentes sobre ele. Dessa forma, as informações jurídicas ficam mais transparentes, reduzindo assimetrias e facilitando futuras transações. Como resultado, as negociações seguintes se tornam menos custosas e mais seguras, já que tanto os direitos quanto seus titulares estão bem definidos e identificados.

Tudo isso é possível sem colocar em risco os titulares dos direitos, desde que a qualificação seja eficiente. A finalidade principal do sistema é fornecer ao público duas informações essenciais: quais direitos existem sobre cada propriedade no país e quem são seus legítimos titulares.

Para isso, o trabalho de quem deseja realizar uma transação se resume a solicitar informações registrais. Para garantir essa eficiência, o sistema registral deve seguir princípios como o do fólio real (registrar por propriedade), a exclusividade específica (um assento por imóvel) e a exclusividade genérica (um único sistema de registro para todos). Esses princípios asseguram que o efeito da fé pública seja alcançado: na Alemanha, por exemplo, o direito registrado é considerado o único válido; na Espanha, é o único que quem deseja contratar precisa conhecer.

A eficiência dos sistemas registrais varia conforme sua organização e gestão. Segundo estudos acadêmicos e relatórios internacionais, um bom sistema registral cumpre suas funções econômicas com alto grau de eficiência. Países onde o registro é bem administrado geralmente não precisam recorrer a mecanismos adicionais de segurança econômica — isso é muito importante porque reduz custos.

De fato, segurança jurídica e segurança econômica estão relacionadas, mas não são iguais. A segurança jurídica garante a validade e proteção dos direitos perante o sistema legal. Já a segurança econômica envolve garantir a proteção financeira ao adquirente, como seguros ou garantias, mas ela nunca substitui totalmente a segurança jurídica. Isso porque quem compra um bem sem ter seu direito registrado corre risco de perder esse bem mesmo recebendo uma compensação financeira.

Além disso, os seguros relacionados à propriedade geralmente cobrem apenas o valor do bem ou do crédito concedido, não toda a valorização ou outros aspectos do direito. Por outro lado, a garantia econômica muitas vezes se desenvolve independentemente da segurança jurídica, especialmente em países com registros menos eficazes.

Nos países onde os efeitos do registro são menores, há maior necessidade de mecanismos adicionais de segurança por parte de outros agentes, como seguradoras ou instituições financeiras, porque o sistema registral não oferece toda a proteção necessária. Em contraste, países com registros fortes conseguem oferecer maior segurança jurídica sem precisar recorrer tanto a esses mecanismos complementares.

A qualidade e eficácia do sistema registral também influenciam na atuação dos profissionais envolvidos nas transações. Onde o registro tem efeitos jurídicos sólidos, como na Alemanha e na Espanha, esses profissionais concentram suas atividades na preparação de documentos e acordos compatíveis com os requisitos do sistema. Por outro lado, em países como os Estados Unidos e França, onde os registros são menos robustos, há maior dependência de outros mecanismos para garantir segurança.

Por fim, a própria eficácia do registro na definição e proteção dos direitos torna desnecessária uma intervenção mais profunda por parte de notários ou outros agentes na elaboração dos documentos além do necessário para assegurar os requisitos mínimos exigidos pelo sistema. Assim, em muitos países com registros eficientes, essa intervenção é limitada à verificação da identidade, capacidade e consentimento das partes, permitindo maior especialização dos registros e maior eficiência no processo[342].

Os sistemas de mera inoponibilidade perante terceiros dos títulos não inscritos, também denominados "Registros de Documentos" ou sistemas de *deeds*, limitam ou anotam a área de investigação da propriedade. Essa limitação refere-se ao número de títulos que devem ser examinados para identificar o verdadeiro proprietário ou, pelo menos, a pessoa contra quem se pode agir sem risco de evicção, uma vez que os títulos não depositados no registro não produzem efeitos perante terceiros. Em outras palavras, esses títulos não fornecem informações precisas a quem pretende adquirir um direito sobre o bem quanto à identidade do proprietário ou demais aspectos essenciais. Contudo, oferecem uma indicação relevante: que o proprietário está necessariamente incluído entre aqueles publicados no registro. Assim, são conhecidos

[342] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 434-435.

como sistemas de mera inoponibilidade do não inscrito e caracterizam-se por sua adoção na tradição jurídica francófona.

Como consequência, tais sistemas não eliminam a necessidade de recorrer a procedimentos judiciais prévios à aquisição ou à contratação de seguros privados, especialmente para quem busca assegurar um nível aceitável de segurança na aquisição ou pretende utilizar o direito imobiliário como garantia creditícia.

Cabe destacar que esse tipo de sistema por si só não garante o nível de segurança jurídica exigido pelo mercado imobiliário, sendo imprescindíveis mecanismos complementares de segurança, geralmente de natureza econômica[343].

Tanto na Espanha como no Brasil, o sistema de registro imobiliário é de direitos. Pode-se afirmar que a principal motivação para a implementação dos sistemas registrais foi a de viabilizar que o patrimônio imobiliário de um indivíduo pudesse servir como garantia de crédito, elemento fundamental para o funcionamento da economia moderna, caracterizada essencialmente por uma economia de crédito. Como evidência dessa afirmação, destaca-se a Exposição dos Motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861:

> Nossas Leis Hipotecárias estão condenadas pela ciência e pela razão, porque não garantem suficientemente a propriedade, não exercem influência saudável sobre a propriedade pública, não assentam o crédito territorial sobre bases sólidas, não dão atividade à circulação da riqueza, não moderam os juros do dinheiro, não facilitam aos donos da propriedade imóvel sua aquisição e não asseguram devidamente aos que sobre esta garantia emprestam seus capitais. Nessa situação, a reforma faz-se urgente e indispensável para a criação de bancos de Crédito Territorial para dar certeza ao domínio e aos demais direitos sobre a coisa, para impor limites à má-fé, e para libertar o proprietário do jugo de usurários impiedosos.

O objetivo inicial era criar uma base sólida para o crédito territorial, de modo a facilitar o crescimento dos Bancos Territoriais e a regulamentação dos diferentes tipos de juros. Para

[343] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 434.

isso, era fundamental assegurar a segurança da propriedade e de outros direitos reais relacionados ao bem[344].

O registro de direitos, cuja supremacia é amplamente reconhecida, é complementado por um tipo de garantia econômica que, considerando o nível de profissionalização do mercado e o poder de mercado de determinados operadores econômicos, seria prestada, sem dúvida, por organizações especializadas criadas por esses operadores. Tais organizações reivindicariam prontamente a redução dos efeitos da intervenção por parte daqueles responsáveis pela elaboração dos documentos em relação ao novo registro, uma vez que nenhuma delas toleraria o risco de terceiros operarem sobre seus ativos mediante comportamentos oportunistas na elaboração documental. Para mitigar esse risco, tornar-se-iam necessárias medidas que assegurassem a efetiva independência do registro. Paradoxalmente, esse novo sistema de registro poderia funcionar, e efetivamente funcionaria, sem a necessidade de documentação pública, como ocorre tradicionalmente com os registros documentais[345].

2 Registro de imóveis no Brasil

2.1 Surgimento

O regulamento hipotecário de 1846 foi criado pelo Decreto do governo imperial número 482, de 14 de novembro daquele ano. No Brasil, vigorava o regime das hipotecas ocultas até 1846. Assim, o Decreto 482 colocou em execução o art. 35 da Lei 316, de 21 de outubro de 1843, e estabeleceu o registro geral das hipotecas, designando os encarregados nas capitais e vilas das comarcas do interior do país[346].

Depois, em 1864, esse sistema passou por uma reformulação importante, determinada pela Lei 1.237, de 24 de setembro. Além disso, o chamado "registro do vigário" foi instituído pela Lei 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei de Terras. Acreditamos que a

[344] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 430-431.
[345] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 432-433.
[346] VEIGA, Dídimo Agapito da. Direito Hypothecario. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1899, p. 275-276.

publicidade dos registros imobiliários teve início com o regulamento de 1846 e foi fortalecida na grande reforma de 1864[347].

A Lei 601, conhecida Lei de Terras no Brasil, foi regulamentada pelo Decreto 1.318, de 1854, que fixou prazos para que as pessoas declarassem quais a terras possuíam perante os vigários das paróquias que se encarregavam de recebê-las e lavrassem os respectivos registros. Entretanto, ao contrário do que significa registrar um imóvel atualmente num registro de imóveis, que se confere propriedade a quem figura no registro imobiliário, o "registro do vigário" não tinha valor como título de domínio, pois somente compilava as declarações de posse. Não se distinguiam as declarações de posse de proprietários das declarações de posseiros. Tratava-se apenas de um levantamento, a fim de fornecer informações ao Poder Público; tampouco gerava a publicidade aos negócios jurídicos, tal qual a conhecemos hoje[348].

Sobre os efeitos do registro das terras possuídas, no Recurso Extraordinário 80.416, de Goiás, o Supremo Tribunal Federal, em 1975, em sede de ação demarcatória, julgou o tema. No voto do relator, Ministro Cunha Peixoto, entendeu-se que este registro não tinha somente fins estatítiscos, mas sim um papel de "consolidação das posses, admitindo-se o uso desses documentos como meio de prova de posse para fins de utilização da via da usucapião, já admitida pelo STF para as posses de mais de quarenta antos anteriores ao Código Civil de 1916". Conclui Ivan Jacopetti do Lago que "o Registro do Vigário não deve ser considerado um antepassado nem mesmo remoto do registro de imóveis brasileiro, nem como um antecedente da publicidade imobiliária"[349].

Dois problemas graves surgiram: encontrar a titularidade de determinado imóvel, pois dependia de um levantamento da cadeia filiatória do imóvel mediante o encadeamento dos proprietários, título a título, devido à falta de centralização dos dados sobre cada imóvel, e a existência de hipotecas ocultas e gerais, abrangendo bens presentes e futuros de certas pessoas arrolada pela lei[350].

Antes da Lei 601/1850, o meio legítimo de aquisição originária da propriedade por um particular era pela sesmaria, no qual a Coroa atribuía domínio pleno ao concessionário mediante o cumprimento de alguns requisitos. A Lei de Terras de 1850 disciplinou revalidar-se a

---

[347] OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. 2006. 212 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de História, Direito e Serviço Social, 2006, p. 14.

[348] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 172-173.

[349] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 174.

[350] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 178.

concessão de sesmarias de quem não havia cumprido certos requisitos, por um procedimento de medição e demarcação[351]. Referida lei "dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, bem como por simples título de posse mansa e pacífica".[352]

Previu a lei a revalidação das sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se achavam cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os representasse, embora não tivesse sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas (art. 4º).

Por esse procedimento, seriam legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada habitual do respectivo posseiro, ou de quem o representasse (art. 5º).

O Governo determinou os prazos dentro dos quais seriam medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estivessem por medir (art. 7º). Por outro lado, os possuidores que deixassem de proceder à medição nos prazos marcados pelo Governo seriam reputados caídos "em comisso", o que significava que perderiam o direito que tinham "a serem preenchidos das terras concedidas por seus títulos, conservando-o somente para serem mantidos na posse do terreno" que ocupavam com efetivo cultivo, considerando-se devoluto (isto é devolvido ao Governo) o que não estivesse cultivado (art. 8º).

A mesma Lei de Terras autorizou o Governo a vender as terras devolutas em hasta pública, ou de outra forma, como e quando julgasse mais conveniente, fazendo previamente medir, dividir, demarcar e descrever a porção das mesmas terras a serem vendidas (art. 14).

Dessa forma, a aquisição da propriedade dependia da legitimidade do alienante para alienar, o que pressupunha que o transmitente tivesse recebido o imóvel em sesmaria, adquirido por ocupação antes da Lei de Terras de 1850, ou por usucpaião quando tal era possível, ou, após a Lei de Terras, comprado do Estado[353].

Na época, a legislação brasileira só exigia o registro das hipotecas convencionais, não sendo ele obrigatório para as hipotecas legais e judiciais, o que poderia ter sido bastante útil. Por isso, o artigo 35 da Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo Decreto 482, de 14 de novembro de 1846, introduziu de forma bem tímida o registro de

---

[351] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 178.
[352] https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm
[353] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 178-179.

hipotecas no Brasil. Mesmo assim, esse sistema criado em 1843 representou uma forma eficaz de publicidade imobiliária. Mais do que uma simples divulgação, essa publicidade tinha efeito jurídico, gerando consequências concretas. Assim, já em 1843, podemos ver a primeira manifestação do registro imobiliário no país. De fato, registrar as hipotecas em cartório produzia efeitos previstos no artigo 13 do citado regulamento, como a nulidade das alienações feitas após o registro, seja a título gratuito ou oneroso, em favor do credor; a possibilidade de o credor penhorar e executar os bens hipotecados independentemente de onde eles estivessem; e a garantia de prioridade do credor cuja hipoteca estivesse registrada, em relação aos demais credores. O ato de registrar não tornava a hipoteca nula e, mesmo após o pagamento, por exemplo, o bem continuava com o adquirente. Além disso, o regulamento determinava que os efeitos das hipotecas anteriores à lei só seriam reconhecidos se houvesse registro dentro de um ano após a instalação do registro. Passado esse período, o registro não retroagiria seus efeitos à data da constituição da hipoteca; ela passaria a valer a partir da data da inscrição, fazendo com que o credor perdesse seu direito de prioridade. A prioridade era garantida pela data do registro; contudo, se duas hipotecas fossem registradas no mesmo dia, a preferência seria definida pela data das escrituras[354].

O sistema, no entanto, tinha uma grande limitação: não permitia registrar transmissões de bens imóveis nem criar direitos reais limitados, além das hipotecas. Isso significava que, no Brasil, o crédito era concedido antes da transferência da propriedade. Como consequência, tanto na questão da propriedade quanto nas hipotecas, havia uma certa insegurança, já que o credor não tinha como garantir que quem oferecia a garantia fosse realmente o proprietário do bem[355].

A primeira tentativa de reformar as hipotecas tinha como objetivo estimular o crédito para imóveis, transformando esses bens em uma espécie de garantia que pudesse gerar capital. Assim, o imóvel passaria a servir como garantia para empréstimos, contribuindo tanto para a criação de riqueza pública quanto privada. Naquela época, a agricultura brasileira enfrentava dificuldades por causa de dívidas com juros muito altos. Nesse contexto, fazer uma hipoteca de um imóvel de forma segura poderia facilitar para o proprietário conseguir crédito com melhores condições. Para que isso fosse possível, foi preciso revogar a legislação antiga sobre hipotecas,

[354] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 182-183.
[355] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 184.

que até então dificultava a obtenção de empréstimos, pois os credores não tinham garantias sólidas para assegurar o reembolso rápido[356].

O sistema de registro de hipotecas de 1846 não atingiu os resultados esperados. A falta de princípios importantes, como a especialidade e a publicidade, além dos problemas que isso trouxe, tornou necessário criar um novo mecanismo de registro, mais confiável para garantir as garantias. Por isso, era fundamental que esse novo sistema também cobrisse as transmissões de imóveis. Dessa forma, as críticas à Lei de 1843 aumentaram o desejo por mudanças nesse setor[357].

A Lei 1.237, de 1864, trouxe algumas regras importantes sobre hipotecas. Primeiro, ela determinava que a hipoteca deveria ser feita apenas sobre imóveis. No entanto, era possível incluir acessórios, como escravos, desde que isso fosse feito junto com o imóvel principal. Além disso, a lei dizia que toda hipoteca, seja ela legal ou convencional, precisava ser específica, ou seja, relacionada a um ou mais imóveis determinados, e não ao patrimônio inteiro do devedor. Para que tivesse validade contra terceiros, também era necessário que ela fosse registrada. Havia algumas exceções: hipotecas legais concedidas às mulheres casadas, menores de idade ou interditados podiam continuar válidas mesmo sendo gerais e sem registro. Para evitar problemas com essas exceções, a lei estabelecia que uma hipoteca geral não poderia competir com uma hipoteca específica enquanto o devedor tivesse outros bens livres. Isso significa que a hipoteca convencional tinha prioridade sobre bens específicos se o crédito pudesse ser satisfeito com esses outros bens. Outro ponto importante era a obrigatoriedade de registrar as aquisições de bens hipotecáveis e os ônus reais previstos na lei. Esse registro funcionava como um cadastro da propriedade, ajudando credores e compradores de boa-fé a entenderem exatamente o estado do patrimônio de alguém e quem era o verdadeiro proprietário do bem. Mas é importante lembrar que esse registro não garantia o domínio do bem, ele sempre permanecia protegido contra qualquer pessoa. Por fim, a lei também buscou acabar com privilégios antigos dos credores. Por exemplo: quando um imóvel hipotecado fosse leiloado ou adjudicado em uma execução judicial, deixava de valer o privilégio conhecido como privilégio do senhor de engenho, que impedia certas propriedades de serem penhoradas. Além disso, restrições relacionadas à venda de um bem em execução também foram eliminadas quando seu valor fosse mais do que o dobro da dívida. Assim, o credor podia escolher a melhor forma de

[356] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 184-185.
[357] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 185.

cobrar sua dívida. Essas mudanças representaram uma ruptura com as práticas antigas e refletiram uma nova visão sobre o papel e o valor da propriedade na sociedade[358].

Atualmente, a Lei 1.237, de 1864, é considerada um marco importante, não só para o Direito Registral Imobiliário, mas também para o estudo dos direitos reais no Brasil. Antes dela, não existia uma lista oficial de direitos reais; nosso entendimento se baseava principalmente no Direito Romano Justinianeu, que funcionava como uma espécie de respaldo secundário às Ordenações Filipinas, que pouco abordavam o tema. Com a chegada da Lei 1.237, os direitos reais limitados não podiam ser opostos aos credores de hipotecas já inscritos anteriormente. Por outro lado, os ônus criados por atos *causa mortis*, ou seja, feitos após o falecimento, tinham validade independentemente de serem transcritos, podendo até mesmo afetar credores hipotecários. Nesse ponto, ao tratar dos direitos reais limitados, o sistema brasileiro tinha semelhanças com o sistema alemão, pois adotava o princípio da inscrição[359].

Por outro lado, a transcrição é um elemento fundamental no sistema de hipotecas, pois permite ao credor conhecer a situação jurídica do imóvel. Se ele não souber se o devedor realmente é o proprietário do bem ou se o imóvel já foi dado como garantia a outro credor com preferência, fica difícil garantir que, em caso de inadimplência, conseguirá recuperar seu crédito por meio da execução. Resumindo, no Brasil, durante a vigência da lei de 1864, a transcrição era o método legal para transferir a propriedade de bens imóveis. Já a tradição continuava sendo usada apenas para transferir a propriedade de bens móveis ou a posse de imóveis. A transcrição, na prática, era uma formalidade oficial para registrar a transferência do imóvel. Ou seja, até que o título fosse transcrito, o domínio permanecia com quem originalmente transferiu o bem[360].

2.2 Descentralização

As características do Registro de Imóveis brasileiro, tal qual conhecemos atualmente, se assemelham ao do Egito antigo. Desde aquela época havia um cuidado com o acesso a tabeliães. Assim, "desde ao menos o século VII a.C., mesmo uma cidade de aproximadamente 700 habitantes, contava com um notário", devendo haver um ofício em cada "nomo", palavra

[358] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 187.
[359] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 192.
[360] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 192.

grega que significava uma circunscrição administrativa do território egípcio[361]. Já na V Dinastia, destaca-se a similitude com o registro de imóveis, segundo a constatação da existência de um documento em que se atesta que uma casa foi vendida, tendo sido a venda apresentada, na presença de testemunhas à Casa dos Atos Selados, sendo registrada, passando a contar com a proteção do rei, que passa a garanti-la[362].

Atualmente, o Brasil conta com mais de 13 mil serventias extrajudiciais[363] que auxiliam na gestão e na prevenção de conflitos. Em cada uma das unidades, há um titular aprovado em um concurso de provas e títulos previstos no art. 236 da Constituição Federal e regulamentados, por exemplo, nas Resoluções nº 80 e 81 de 2009 do CNJ, que tratam dos concursos para provimento e remoção das vagas das serventias extrajudiciais, para serem seguidos por todos os Estados, de forma uniforme, garantindo melhor seleção a esses profissionais do direito dotados de fé pública (art. 3º da Lei 8.935/1994).

Conforme Jéverson Bottega, "trata-se, portanto, de forma de descentralização administrativa por delegação, pela qual o Poder Público conserva a titularidade do serviço e transfere sua execução a particulares", caracterizando o registro de imóveis como órgão que presta serviço público[364].

Assim, a descentralização e a capilaridade permitem ao Estado se fazer presente nos mais distantes municípios, por notários e registradores[365].

Além da capilaridade, outra característica do registro de imóveis brasileiro é a qualificação, relacionada diretamente à legalidade do ato, fato ou negócio a ser registrado[366]. Assemelha-se à atividade jurisdicional feita pelo juiz ao prolatar uma sentença[367]. No entanto, a decisão registral não é um comando, porque dirigida ao próprio órgão registrador e não a outra

---

[361] LAGO, Ivan Jacopetti do. *História do Registro de Imóveis*. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020, p. 76.
[362] LAGO, Ivan Jacopetti do. *História do Registro de Imóveis*. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020, p. 70.
[363] Disponível em: https://cnj.jusbrasil.com.br/noticias/42234/justica-aberta-disponibiliza-acesso-a-cadastro-dos-cartorios. Segundo o relatório "Cartórios em números, 3ª edição, 2021", são 13.440 distribuídos pelos 5.570 municípios. (ANOREG/BR. *Cartório em números*. 3. ed. 2021, p. 6. Disponível em: https://www.anoregsp.org.br/__Documentos/Uploads/cartorios%20em%20numeros%202021.pdf. Acesso em 12.04.2022.
[364] BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da Crítica Hermenêutica do direito. Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2021, p. 37.
[365] ENGELBERG, Juliana Lourenço. Os cartórios – extrajudiciais – estão preparados para os novos desafios? *In:* VIEIRA, Bruno Quintiliano Silva; PINHEIRO, Weider Silva (org.). *II Estudos de Direito Notarial e Registral*. Goiânia: Kelps, 2021. p. 90.
[366] FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais. Bauru: Spessotto, 2017, p. 157.
[367] FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais. Bauru: Spessotto, 2017, p. 158.

pessoa[368]. Tem por fundamento a atribuição de direito real e, consequentemente os efeitos jurídicos a ele relacionados.

Os princípios que fundamentam a qualificação existem antes da previsão legal, pois foram criados pelo legislador, que decidiu adotá-los. Quando uma situação específica não está prevista na norma, ela é resolvida com base nos princípios. Os oficiais já estão acostumados a trabalhar dessa forma no dia a dia. As exigências feitas levam em conta esses princípios, e não apenas os artigos da lei[369].

Existem princípios que, mesmo não sendo mencionados explicitamente na doutrina ou na jurisprudência, orientam a forma como os títulos são classificados no dia a dia do registrador. Um exemplo é o princípio da efetividade, que determina que o Registro de Imóveis não deve aceitar títulos ou atos que, ao serem registrados, não tragam nenhum efeito adicional. Esse princípio está previsto no artigo 172 da Lei 6.015/1973, que descreve os diferentes efeitos do registro. Ele destaca que esses efeitos representam tanto o motivo quanto a finalidade do registro: a constituição, transferência e extinção de direitos reais, além da validade desses direitos perante terceiros e sua disponibilidade[370].

Moacyr Petrocelli trata do princípio da "Kompetenz-Kompetenz", do direito alemão, também conhecido como competência mínima, que estabelece que uma autoridade tem o poder de decidir sobre a própria competência. Isso significa que qualquer órgão cuja atribuição esteja prevista em lei pode avaliar e assegurar que suas ações estejam sempre dentro dos limites que lhe foram estabelecidos.[371]

A ideia principal é aceitar que a instituição siga as regras estabelecidas pelo direito, sem precisar de uma avaliação ou fiscalização externa para isso. Esse princípio está relacionado à ideia de que as próprias entidades regulam suas atividades, especialmente quando se trata de serviços que possuem um caráter público, como os cartórios e registros públicos[372].

A aplicação do conceito de "Kompetenz-Kompetenz" no Registro de Imóveis representa uma obrigação de interesse público. Isso porque qualquer pessoa tem o direito de apresentar um documento para ser registrado, e o Oficial do Registro tem a responsabilidade de analisá-lo, qualificá-lo e decidir se deve ou não aceitar o pedido. Essa análise envolve uma avaliação cuidadosa da legalidade, baseada na norma que confere a competência para atuar

---

[368] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e teoria dos registros*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 179.
[369] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 5.
[370] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 7.
[371] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 54-55.
[372] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 55.

naquele caso específico. Se o Registrador perceber que não possui autorização para registrar aquele documento, ele deve, por dever, impedir a inscrição e indicar qual é a serventia competente para fazer o registro. É importante destacar que o direito do interessado está relacionado à possibilidade de solicitar a prenotação, ou seja, a anotação preliminar, e não ao registro definitivo em si[373].

2.3 Competências

No Brasil, uma das funções do registrador de imóveis consiste na análise do próprio direito expresso no título, com o objetivo de aspectos relativos à disponibilidade do bem e à legitimidade do transmitente. O registrador realiza, portanto, a qualificação registral, que envolve a avaliação da legalidade e da validade da negociação submetida ao Registro de Imóveis. Segundo o ordenamento jurídico brasileiro, o registro imobiliário não apenas torna público o documento arquivado, mas, sobretudo, evidencia o direito real constituído ou declarado por meio do ato registral. Dessa forma, a natureza jurídica do Registro de Imóveis no Brasil caracteriza-se como registro de direitos. Ressalta-se que o diferencial do sistema reside na análise jurídica individualizada de cada caso, prevenindo a entrada de títulos suscetíveis a controvérsias ou conflitos futuros e reduzindo os riscos associados às transações imobiliárias[374].

Cabe ao registrador de imóveis fazer a análise jurídica dos documentos e pedidos que recebe, protocolando-os e fundamentando sua decisão com base nas leis, na jurisprudência, nos princípios gerais do direito, nos princípios específicos do registro e na doutrina. Para isso, é importante que ele esteja sempre atualizado. Depois dessa análise, ele decide se realiza ou não o ato de registro ou averbação, conforme previsto no artigo 167 da Lei 6.015/1973.

Na inovação trazida pelo art. 6º da Lei 14.382/2022[375], a responsabilidade pelos dados fornecidos aos Registros Públicos é do próprio interessado que apresenta essas informações

---

[373] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 56.

[374] FARIA, Bianca Castellar de. Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre segurança, eficiência e custo. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023, p. 43-44.

[375] Os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do Serp, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º desta Lei.

§ 1º Na hipótese de que trata o caput deste artigo:

I - o oficial:

a) qualificará o título pelos elementos, pelas cláusulas e pelas condições constantes do extrato eletrônico; e

b) disponibilizará ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico;

(§4º do art. 6º da Lei 14.382/2022[376]), porque o extrato é uma declaração unilateral dele, isentando, portanto, os oficiais de registro de qualquer responsabilidade pelas informações recebidas. O regulamento do CNJ deve prever que o extrato contenha uma declaração do apresentante assumindo tanto a responsabilidade civil quanto a criminal por esses dados. Essa mudança significa que a parte não enviada ao registrador de imóveis, não será qualficada e dá ao próprio interessado ou apresentante o poder de validar e autenticar as informações. Como consequência, o modelo tradicional de registro de direitos vem sendo modificado, o que pode representara uma tentativa de transferir atividades essenciais da administração da Justiça, que sempre tiveram como objetivo proteger e prevenir os interesses das partes e de terceiros[377].

Nesse sentido, a evolução do trabalho dos registros de imóveis é necessária. Adam Smith já predizia que um operário não treinado para essa atividade, a qual a divisão do trabalho transformou em uma indústria específica, e que não possui familiaridade com a utilização das máquinas associadas a essa divisão, dificilmente seria capaz de fabricar, ao longo de um dia de trabalho intensivo, sequer um único alfinete. É improvável que consiga produzir vinte unidades nesse mesmo período. Atualmente, essa atividade é realizada por meio de uma estrutura industrial especializada, na qual o trabalho está segmentado em diversos setores; desses setores, a maioria provavelmente constitui ofícios específicos[378]. Assim, é imperativo que todos reconheçam a importância do trabalho, especialmente quando facilitado e acelerado pelo uso de máquinas apropriadas. Não há necessidade de exemplificar essa afirmação. Limitar-se-á a observar que a invenção dessas máquinas, capazes de simplificar e encurtar as tarefas laborais, parece ter sua origem na divisão do trabalho. A probabilidade de descobrir métodos mais eficientes para atingir um objetivo aumenta significativamente quando a atenção está concentrada exclusivamente na tarefa em questão, em comparação com situações em que a mente se ocupa com múltiplas atividades simultaneamente[379].

O registrador de imóveis também emite certidões (artigo 16 da mesma lei), abre novas matrículas (artigo 167), e é responsável por conduzir procedimentos administrativos, como a

---

II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico relativo a bens móveis;
III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria.

[376] § 4º O instrumento contratual a que se referem os incisos II e III do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.

[377] JACOMINO, Sérgio. Vésperas do SERP – uma ideia fora do lugar – Parte I. Disponível em https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/5/FB835002E229E6_vesperasdoserp.pdf. Acesso em 05.08.2023.

[378] SMITH, Adam. A riqueza das nações. São Paulo, Editora Nova Cultural Ltda., 1996, p. 65-66.

[379] SMITH, Adam. A riqueza das nações. São Paulo, Editora Nova Cultural Ltda., 1996, p. 69.

retificação administrativa (artigo 213 da Lei 6.015/1973) e a execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis (Lei 9.514/1994). Ele participa ainda da formação de títulos para registro em novas situações, como na usucapião extrajudicial, de acordo com as Leis 13.105/2015 e 13.465/2017, e na adjudicação compulsória, prevista na Lei 14.382/2022.

O registrador de imóveis também tem a função de administrar a serventia, cuidando da gestão do local, contratação de funcionários auxiliares, registros contábeis e outras tarefas administrativas relacionadas ao serviço.

O registrador de imóveis atua na comarca onde recebeu a delegação, ou seja, suas atividades se restringem a essa região específica. Entre suas principais funções estão fazer registros e averbações na matrícula imobiliária. A matrícula é o documento que descreve o imóvel, indicando quem é o proprietário, registrando o histórico de transações, direitos reais, ônus ligados a ele, além de informações como sua localização (conforme o art. 176, §1º, II, 3, a da Lei de Registros Públicos) e, no caso de imóveis rurais, o cadastro no Incra ou na prefeitura.

Os registros e averbações são previstos na Lei 6.015/1973. Os registros são considerados atos típicos, embora o rol de registros previsto no artigo 167, inciso I, não seja exaustivo, ou seja, podem existir outros tipos de registros previstos em leis específicas. Quanto às averbações, os atos listados no artigo 167, inciso II, também servem de exemplo, especialmente porque o artigo 246 da Lei de Registros Públicos permite que sejam averbadas sub-rogações e outras ocorrências que alterem o registro ou afetem os direitos sobre o imóvel.

De forma geral, o rol do artigo 167 da Lei de Registros Públicos (LRP) indica quais atos podem ser registrados na matrícula imobiliária. O inciso I lista as situações de registros em sentido estrito, enquanto o inciso II trata dos averbamentos. Depois de bastante discussão na doutrina e na jurisprudência, podemos afirmar que o entendimento predominante é que o rol do artigo 167, I, é taxativo, ou seja, fechado, restrito, enquanto o do artigo 167, II, é mais aberto e exemplificativo, por causa da cláusula geral de abertura prevista no artigo 246 da mesma lei. A tipicidade dos fatos que podem ser inscritos não deve ser confundida com a tipicidade dos direitos reais. O registro *stricto sensu* de um fato jurídico que não esteja listado no rol do artigo 167, I, é possível. Por exemplo, a renúncia da propriedade, que está prevista no Código Civil (artigo 1.275, parágrafo único). Ou seja, para que um fato seja registrado na matrícula, o que importa mesmo é que ele esteja pevisto na legislação[380].

Os atos de registro incluem, em regra, aqueles que transferem ou declaram a propriedade do imóvel ou criam direitos reais sobre ele. Entre eles estão: instituição de bem de

[380] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 3.

família; hipotecas (legais, judiciais ou convencionais); contratos de locação com cláusula de vigência em caso de venda do imóvel alugado; penhor de máquinas e equipamentos usados na indústria; penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; servidões em geral; usufruto e uso sobre imóveis ou habitação (quando não decorrentes do direito de família); rendas vinculadas ao imóvel por última vontade; contratos de compra e venda ou cessão de imóveis não loteados com pagamento feito na assinatura ou parcelado; enfiteuse; anticrese; convenções antenupciais; cédulas de crédito industrial; contratos de penhor rural; empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures (inclusive as conversíveis em ações); incorporações e convenções de condomínio; contratos de promessa de venda ou cessão de unidades condominiais ou permuta (quando feitos durante a vigência da lei); loteamentos urbanos e rurais; contratos relacionados à venda ou cessão de terrenos loteados conforme legislação vigente; citações em ações relativas a imóveis; atos jurídicos entre vivos que dividem ou demarcam imóveis (inclusive em incorporações que resultam em condomínios); sentenças em inventários e partilhas que atribuem bens imóveis para pagar dívidas da herança; entrega de legados imobiliários, partilhas formais e sentenças de adjudicação quando não há partilha formalizada; arrematação e adjudicação em leilões públicos; dote; sentenças que reconhecem usucapião; compra e venda simples ou condicionada; permuta e promessa de permuta; dação em pagamento; transferência de imóvel para sociedade (quando faz parte do capital social); doações entre vivos; desapropriação amigável e as sentenças que fixam o valor da indenização nesse processo; alienação fiduciária em garantia do imóvel; imissão provisória na posse concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entidades delegadas, incluindo cessões e promessas relacionadas; atos administrativos ou sentenças que concedem uso especial para moradia; constituição do direito de superfície em áreas urbanas; contratos de concessão do direito real de uso de imóveis públicos; legitimação da posse e sua conversão em propriedade (conforme o art. 60 da Lei 11.977/2009); Certidão de Regularização Fundiária (CRF); legitimação fundiária; contratos relacionados a serviços ambientais com obrigações propter rem; tombamentos definitivos sem conteúdo financeiro; imóveis rurais destinados à garantia.

Esses exemplos ilustram os diferentes tipos de atos considerados registros imobiliários, mostrando a variedade das operações que podem ser formalizadas perante o cartório imobiliário.

Os atos de averbação, em regra, são utilizados para fazer alterações ou encerramentos no registro de um imóvel, além de registrar acontecimentos que possam modificar a matrícula. Essas ações estão previstas na Lei de Registros Públicos, especificamente no artigo 167, inciso II, embora essa lista não seja exaustiva.

No Brasil, a transferência de propriedade entre pessoas vivas acontece por meio do registro no cartório de imóveis, conforme o artigo 1.245 do Código Civil. Enquanto o documento não é registrado, quem vendeu o imóvel permanece como proprietário legal, de acordo com o mesmo artigo. Por isso, a alienação fiduciária de um bem imóvel só tem validade se for registrada na matrícula do Registro de Imóveis competente, garantindo maior segurança jurídica para as partes envolvidas. Uma vez feito o registro, ele passa a ter efeito a partir do momento em que é protocolado na serventia imobiliária, conforme o artigo 1.246 do Código Civil. Após o registro, há uma presunção de veracidade sobre ele, mas isso não significa que o conteúdo do negócio jurídico também seja automaticamente considerado verdadeiro.

Na prática, uma inscrição em um registro público serve para registrar as declarações de vontade das partes envolvidas. No entanto, isso não implica que se presuma automaticamente a veracidade do que foi declarado. A lei pode estabelecer efeitos jurídicos adicionais ao registro. Por exemplo, ela pode determinar que o próprio registro presume a veracidade do fato nele registrado ou que o conteúdo do direito ali descrito está livre de algumas limitações. Vale lembrar que quem realiza o registro não está isento de provar o que afirma; ele precisa apenas apresentar uma cópia ou um certificado do registro para comprovar sua inscrição[381].

Depois que o registro ou a averbação é feito, essa informação se torna pública. Ou seja, não dá mais para alegar que não sabia dos fatos que estão registrados nos registros públicos[382], pois é considerado oponível *erga omnes*.

No Brasil, o sistema de transmissão de propriedade funciona através do registro de direitos. Isso quer dizer que, ao registrar um título, não basta apenas guardar ou copiar o documento; é preciso garantir que ele tenha efeito jurídico, conforme o que manda a lei. Para isso, é fundamental que o documento (ou título) e a forma de transmissão estejam bem definidos. Esse título pode ser um documento particular, público ou judicial, de acordo com o que está previsto no artigo 221 da Lei 6.015/1973.

Depois de registrado, o negócio jurídico passa a contar com a fé-pública do registro. Isso significa que o registro tem uma certa autoridade e confiabilidade perante quem não possui

---

[381] EHRENBERG, Victor. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. *Cuadernos de derecho registral*, Madrid: Fundacion Benficentia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Espanã, 2013, p. 25-26.

[382] FREITAS, Vladimir Passos de. COSTA JUNIOR, Arlei. A colaboração dos notários e registradores nos crimes financeiros. *In:* Revista Jurídica da Presidência Brasília v. 24 n. 132 maio/ago. 2022 p. 446-472 Vladimir Passos de Freitas — Arlei Costa Junior. Disponível em http://dx.doi.org/10.20499/2236-3645.RJP2022v24e133-2213, p. 449.

um documento registrado. Além disso, há a legitimação, que é uma presunção relativa de que o proprietário realmente detém os direitos que estão registrados[383].

Por isso, a publicidade tem um impacto na segurança do funcionamento do sistema jurídico e econômico[384], causando impactos no sistema financeiro, na proteção do crédito e na segurança das operações imobiliárias[385]. De acordo com o registro de propriedades, há uma proteção ao proprietário, mas também há a criação de um direito real toda vez que o registro é feito, pois ele é fundamental para estabelecer esse direito de forma oficial.

Nesse sentido, Marcelo Melo explica que uma situação clandestina, ou seja, quando alguém não segue o procedimento correto para registrar um bem, pode ser comparada ao que chamamos de profano. Isso porque ela não conta com a proteção do sistema jurídico, criando uma espécie de afastamento ou separação. Assim como o sagrado e o profano não se misturam na cultura, a publicidade registral e a clandestinidade também são conceitos que, inicialmente, não se dão bem[386].

Assim, a publicidade ajuda as pessoas a conhecerem quem são os titulares de direitos, seja por meio de informações que podem ser consideradas como conhecidas de forma presumida (cognoscibilidade), ou porque essas informações estão acessíveis a todos. Dessa forma, pessoas que não participaram diretamente de uma determinada situação também podem ficar sabendo dela[387]. Na publicidade, há uma harmonia entre o que é publicizado e a forma como é publicizado. Ou seja, o fato ou a situação jurídica são apresentados exatamente como são no mundo jurídico, sem qualquer distorção[388].

Importante esclarecer que o registro não deve ser confundido com o cadastro, que publiciza relações de fato, pois o registro imobiliário é jurídico, e, destarte, publiciza relações de direito, sejam estas de direitos reais ou obrigacionais com eficácia real[389].

A publicidade imobiliária pode ter funções diferentes dependendo do contexto. Em alguns casos, ela é essencial para que o ato seja válido. Em outros, a publicidade serve apenas para tornar o ato conhecido por terceiros, garantindo sua oponibilidade, ou seja, declaratória[390].

---

[383] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 165.
[384] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 62.
[385] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 117.
[386] MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria geral do registro de imóveis*: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016. p. 121.
[387] BRANDELLI, Leonardo. *Registro de imóveis*. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 109.
[388] BRANDELLI, Leonardo. *Registro de imóveis*. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 116.
[389] BRANDELLI, Leonardo. *Registro de imóveis*. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 114.
[390] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022, p. 192.

Dessa forma, a publicidade registral imobiliária vai além de simplesmente mostrar os dados formais. Ela passa a incluir valores como confiança, credibilidade e facilidade de compreensão das informações, o que ajuda a criar um ambiente mais seguro e transparente para as negociações. No aspecto jurídico, essas informações abrangem detalhes importantes, como quem são os proprietários ou titulares de direitos sobre o imóvel, o conteúdo desses direitos (por exemplo, qual fração possuem ou se há ônus reais, gravames ou restrições), além de garantias contratuais como hipotecas ou alienações fiduciárias, e cláusulas específicas, incluindo pactos adicionais. Já na esfera econômica, esses dados envolvem questões relacionadas aos custos envolvidos na negociação, às diferenças de conhecimento entre as partes e ao impacto que as informações sobre o imóvel podem ter nas expectativas dos agentes econômicos[391].

2.4 Extrajudicialização

Além do processo judicial, há outras formas de resolver e, principalmente, de evitar conflitos. Quando o assunto chega à Justiça, cabe a um terceiro imparcial, que é o Estado-juiz, tomar a responsabilidade de resolver essas questões[392]. No entanto, esse modelo acabou sendo visto como o único caminho, o que levou ao congestionamento nos tribunais e dificultou o cumprimento do prazo razoável para a conclusão dos processos, conforme prevê o artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal[393].

O processo deve ter como objetivo alcançar o bem material, e não ser apenas um propósito em si mesmo[394]. Por isso, o processo judicial deve ser encarado como uma ferramenta para alcançar um objetivo, mas nem sempre é a melhor solução para todas as situações. Existem várias formas de resolver conflitos, principalmente aquelas que ajudam a evitar que eles aconteçam. Entre essas opções, destacam-se a mediação e a conciliação. E, se essas tentativas

---

[391] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 179.

[392] NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 30.

[393] NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 30-31.

[394] NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 31.

não derem certo, nada impede que o mediador ou conciliador indique outro procedimento mais adequado[395]. Nesse cenário, é fundamental contar com um advogado que seja bem preparado e esteja sempre atualizado. Ele precisa ter a habilidade de explicar ao cliente sobre os custos envolvidos, a agilidade do processo e garantir que a privacidade seja preservada[396].

A formação do profissional de direito, nesse contexto, deve seguir as orientações estabelecidas na Resolução 5, de 17 de dezembro de 2018, do Ministério da Educação no Brasil[397]. O documento que define as diretrizes nacionais para o curso de graduação em Direito também traz, no artigo 4º, inciso VI, a orientação de que os alunos devem desenvolver pelo menos competências cognitivas, instrumentais e interpessoais. Essas habilidades são essenciais para que o futuro profissional possa promover uma cultura do diálogo e usar meios consensuais na resolução de conflitos.

Mauro Cappelletti comenta que, à medida que avançamos para uma fase mais madura e racional, na qual a igualdade de direitos passa a ser conquistada também fora do âmbito judicial, a principal ferramenta para isso será a negociação. Nesse processo, valores opostos podem ser aceitos mutuamente, o que facilita chegar a soluções mais justas e pacíficas[398]. Nas disputas sociais, coletivas e difusas, a justiça contenciosa costuma atuar como uma espécie de intervenção final, semelhante a uma cirurgia realizada por um especialista. No entanto, antes de chegar a esse momento, é importante que pessoas, grupos e comunidades conversem e negociem entre si, ou seja, busquem uma espécie de "justiça coexistencial". Nesse cenário, Paula Costa e Silva também propõe um sistema processual experimental que visa penalizar a falta de cooperação entre as partes, mesmo fora do âmbito de contratos[399].

De acordo com a Resolução A/RES/72/279.OP32, de 2018, da Assembleia Geral da Organização das Nações Unidas (ONU), o Brasil assumiu o compromisso, junto a líderes de 193 países, de seguir a Agenda 2030 de Direitos Humanos. Essa agenda traz 17 Objetivos de

---

[395] SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. When you are considering ways to keep a cliente out of corut, the challenge is in... making the right choice. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993), p. 68.
[396] SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. When you are considering ways to keep a cliente out of corut, the challenge is in... making the right choice. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993), p. 66.
[397] Diário Oficial da União. Publicado em: 18/12/2018. Edição: 242. Seção: 1. Página: 122 - Órgão: Ministério da Educação/Conselho Nacional de Educação/Câmara de Educação Superior - Disponível em https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/55640393/do1-2018-12-18-resolucao-n-5-de-17-de-dezembro-de-2018-55640. Acesso em 29.10.2025.
[398] CAPPELLETTI, Mauro. Notas sobre conciliadores e conciliação. Trad. e revisado: Hermes Zanetti Jr. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 782-783.
[399] COSTA E SILVA, Paula. O acesso ao Sistema judicial e os meios alternativos de resolução de controvérsias. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 788.

Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas que devem ser alcançadas entre 2016 e 2030, com o objetivo de proteger os direitos humanos e promover o progresso social e econômico. Um desses objetivos, o número 16, tem como foco "Paz, Justiça e Instituições Eficazes". Ele busca fomentar sociedades mais pacíficas e inclusivas, garantir o acesso à justiça para toda a população e fortalecer instituições responsáveis, eficientes e acessíveis em todos os níveis[400]. A busca pela paz social é um dos grandes objetivos do Brasil. Por isso, acreditamos que a desjudicialização é uma das melhores alternativas para avançar nesse sentido. Embora nem em todas as situações ela seja a solução ideal, em muitas ocasiões, a participação de um terceiro neutro pode ajudar a resolver ou até evitar conflitos. Nesse contexto, podemos entender a desjudicialização como a transferência de tarefas que normalmente seriam feitas pelos juízes para outros órgãos ou profissionais. Essa mudança contribui para aliviar a carga de trabalho do sistema judiciário e torna os processos mais rápidos e simples na hora de garantir os direitos das pessoas[401].

A agilidade e o alívio do volume de processos no Poder Judiciário não são os únicos objetivos ao buscar a desjudicialização ou extrajudicialização[402]. Cada situação específica exige a solução mais adequada, por isso, ao longo do tempo, o legislador tem atribuído novas funções a notários e registradores. O professor Francisco Nobre destaca algumas dessas mudanças importantes, como:

a) O Decreto-Lei 70/1966, que criou a possibilidade de realizar a execução extrajudicial de hipotecas, seja pelo Banco Nacional de Habitação – BNH ou por um agente fiduciário;

b) A Lei 5.972/1973, que autorizou o reconhecimento administrativo da usucapião em favor da União;

c) A Lei 8.951/1994, que alterou o Código de Processo Civil de 1973, incluindo a consignação em pagamento bancária;

d) A Lei 9.514/1997, que estabeleceu a execução extrajudicial de alienação fiduciária em garantia;

e) A Lei 10.931/2004, que facilitou a continuidade de obras mesmo em caso de falência da incorporadora e permitiu a retificação administrativa no registro de imóveis;

---

[400] Disponível em: https://brasil.un.org/pt-br/sdgs. Acesso em 07.09.2021.

[401] NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicia*l: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 47-48.

[402] Temos utilizado o termo "extrajudicialização" para casos que não deixam de também ser objeto de ação judicial, de forma facultativa, ao passo que o termo desjudicialização seria exclusivo dos atos retirados da esfera de atuação do Poder Judiciário, como ocorre na arbitragem.

f) A Lei 11.101/2005, conhecida como Lei de Falências, que criou a recuperação extrajudicial;

g) A Lei 11.441/2007, que permitiu realizar inventários, partilhas, separações e divórcios por meio de escritura pública;

h) A Lei 11.977/2009, que introduziu a usucapião administrativa na regularização fundiária;

i) A Lei 12.133/2009, que autorizou a habilitação para casamento sem necessidade de passar pelo processo judicial;

j) Ainda na mesma Lei 12.133/2009, foram trazidas outras facilidades relacionadas ao casamento;

l) O Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) acrescentou o artigo 216-A na lei de registros públicos, estabelecendo a possibilidade de usucapião extrajudicial como uma abordagem geral[403].

m) Com a chegada da Lei 14.382/2022, a adjudicação compulsória extrajudicial (artigo 216-B) passa a ser uma ferramenta importante para tornar mais prática e eficiente a resolução de questões de forma extrajudicial.

n) Seguindo a trajetória de sucesso da execução extrajudicial da alienação fiduciária, a Lei 14.711/2023 trouxe para o direito brasileiro a execução extrajudicial da hipoteca.

2.5 Regras gerais do ato de registro no Brasil

De forma geral, os registros podem ser classificados como transcritivos ou inscritivos, dependendo de como o documento é reproduzido. Nos registros transcritivos, toda a essência do documento é copiada na sua totalidade, seja à mão, por máquina ou por outros métodos, como microfilme ou digitalização. Por outro lado, os registros inscritivos fazem uma espécie de resumo, destacando apenas os pontos mais importantes do documento do ponto de vista jurídico e registrando essas informações de forma condensada[404].

As regras de direito formal foram criadas, inicialmente, apenas para regular o registro das hipotecas, como aconteceu no Código Civil de 1916. Naquela época, essa situação tinha uma explicação: mesmo com as mudanças nos efeitos do registro, o legislador ainda se

[403] NOBRE, Francisco José Barbosa. *Manual da usucapião extrajudicial*: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 49.
[404] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 1.

preocupava apenas com as normas específicas para a inscrição das hipotecas. Essa omissão foi parcialmente corrigida pelos regulamentos posteriores, mas, em nossa opinião, não deveria ser necessário buscar na disciplina da hipoteca os fundamentos para o funcionamento do Registro de Imóveis como um todo[405].

No sistema oficial previsto no Regulamento dos Registros Públicos de 1939, estabelecido pelo Decreto 4.857/1939, que permaneceu em vigor até a entrada em vigor da Lei 6.015/1973, em 1º de janeiro de 1976, existiam oito livros principais no Registro de Imóveis. O Livro 1 era responsável pelas prenotações, garantindo prioridade aos títulos e estabelecendo, desde o início, a preferência dos direitos reais conflitantes. O Livro 2 registrava as hipotecas, tornando-as públicas e eficazes contra todos. O Livro 3 fazia as transcrições das transmissões de imóveis, transferindo ou declarando a propriedade. O Livro 4 era destinado aos "Registros Diversos", onde eram anotados outros direitos reais sobre imóveis, além de locações. O Livro 5 tratava da inscrição de emissão de debêntures. Os Livros 6 e 7 funcionavam como indicadores: o real e o pessoal. Por fim, o Livro 8, chamado "Registro Especial", registrava loteamentos e condomínios edilícios, além de averbar contratos de compromisso e cessão. Esse último era o mesmo que o Livro Auxiliar previsto no artigo 4º do Decreto-lei 58/1937[406].

Atualmente, vigora no Brasil, o sistema de título e modo de transmissão da propriedade imobiliária, que é um sistema causal, pois o título, apesar de não criar direitos reais, é a causa da transmissão. Assim, vigora o princípio da inscrição, conforme art. 1.245 do Código Civil, que dispõe que "transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis".

Atualmente, quase todos os direitos reais dependem do registro, com algumas exceções, como o usufruto dos pais sobre bens dos filhos menores ou o usufruto compulsório previsto no Código de Processo Civil[407].

A propriedade de um imóvel não depende apenas do contrato, mas também do registro no cartório de imóveis. Isso porque, normalmente, se um contrato é cancelado ou anulado, o registro correspondente também deixa de valer. Essa relação existe devido ao sistema adotado, chamado sistema causal, que está previsto no artigo 1.247 do Código Civil, que preleciona, no *caput*, que "Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule". Nesse sistema, a transferência da propriedade só é considerada válida se houver o registro correspondente. Por outro lado, existe um outro sistema chamado sistema

[405] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 3.
[406] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 9.
[407] ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed., p. 4.

privatista, utilizado em países como a França. Nesse modelo, tanto a transferência da propriedade quanto a criação de direitos reais acontecem pelo simples consentimento das partes, sem precisar de registro. Ou seja, o contrato por si só já transfere a propriedade, e não há obrigatoriedade de registrar para que o direito seja válido. Esses dois sistemas geralmente oferecem uma proteção menor aos direitos de terceiros de boa-fé. Além deles, há uma terceira abordagem conhecida como sistema publicista, adotada em países como a Alemanha.

Nesse sistema, o contrato em si não transfere automaticamente a propriedade; é necessário um acordo de transmissão separado, feito após o contrato inicial. Esse acordo é um negócio jurídico distinto que, quando registrado, confere validade ao direito real adquirido. No sistema publicista, essa separação entre o contrato e o acordo de transmissão é chamada de abstração. Aqui, a propriedade depende da publicidade por meio do registro desse acordo de vontade. Na prática, isso significa que, mesmo que o contrato principal seja posteriormente anulado, o acordo de transmissão registrado ainda mantém sua validade. Assim, quem agiu de boa-fé ao adquirir o imóvel não sofre prejuízos se o contrato original for invalidado posteriormente. Essa proteção maior ocorre justamente por causa dessa distinção entre o negócio jurídico e seu registro[408].

A ideia de que o sistema brasileiro seria uma mistura dos sistemas francês e alemão é algo comum, mas não reflete exatamente a nossa realidade. O sistema francês é baseado em títulos, enquanto o alemão, depois de incorporar a abstração, passou a ser um sistema de modos. O sistema brasileiro, por outro lado, combina elementos de ambos: funciona com títulos e modos ao mesmo tempo, o que o torna diferente de qualquer um dos dois. Pensar que, por adotar o princípio da inscrição, mas não a fé pública registral, temos um híbrido entre os sistemas francês e alemão acaba deixando de lado as características essenciais do nosso sistema[409].

É importante lembrar que o Brasil nunca adotou o Sistema Francês, tampouco o consensualismo. Segundo a Lei 1.237, a transcrição não era considerada uma forma de adquirir a propriedade. Assim, essa aquisição ainda dependia do procedimento da tradição. Criar um sistema de registro não significa, por si só, mudar o regime jurídico dos direitos pessoais e reais, especialmente se isso fizer com que o acessório passe a ter maior destaque. Não se pode presumir que, ao criar um sistema de registro que torna os direitos oponíveis a terceiros, os

---

[408] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 26.
[409] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 192.

contratos automaticamente passam a ter efeito real, sem uma previsão explícita nesse sentido. Além disso, parece que, na prática, a transcrição prevista na Lei 1.237 funcionava como uma forma de adquirir a propriedade, especialmente porque o artigo 257 do regulamento do Decreto 3.453 fala de uma separação, mesmo que parcial, entre os planos obrigacional e real. Essa separação está alinhada com o objetivo da transcrição: tornar um direito oponível a todos (*erga omnes*), ou seja, transformar um direito pessoal em um direito real. Se é verdade que o contrato não foi elevado ao status de produtor de direitos reais e que a data de aquisição é marcada pela transcrição, e não pela tradição; então podemos concluir que, na prática, a própria transcrição era o modo de adquirir a propriedade. Considerar a transcrição como uma tradição solene seria uma forma de adaptar o sistema das transcrições às Ordenações antigas: a propriedade ainda se adquiria por tradição, mas essa tradição passava a ter um novo formato, diferente dos modelos tradicionais ao longo da história. Por outro lado, ao analisar como ocorre a transmissão da propriedade na prática, essa ideia não parece adequada. Em um sistema onde há uma separação relativa entre os planos obrigacional e real, se uma compra e venda começa por um contrato no qual o vendedor se compromete a transferir a propriedade, o cumprimento dessa obrigação também depende de uma ação do vendedor. Para bens móveis, isso acontece pela tradição, sem maiores dificuldades. Mas quando pensamos em bens imóveis, a situação fica mais complexa: a transcrição não é uma ação das partes envolvidas, mas um ato administrativo realizado por um agente público. Ou seja, a transcrição é uma ação do Estado, não das partes envolvidas, e não deve ser confundida com a tradição. Resumindo, especialmente em um sistema de registro constitutivo, como foi o da Lei 1.237, a transcrição representa um ato de soberania do Estado que confere a propriedade a alguém[410].

Em 18 de fevereiro de 2015, com a entrada em vigor da Lei 13.097/2015, foi criado no direito brasileiro o Princípio da Fé-Pública Registral. No parágrafo único do artigo 54 e no artigo 55 da Lei 13.097/2015, estabeleceu-se o "Princípio da Fé-Pública Registral" no nosso sistema. Isso quer dizer que, ao adquirir ou receber um imóvel em garantia, o terceiro de boa-fé pode confiar nas informações que constam na matrícula do registro de imóveis. Especificamente, o parágrafo único do artigo 54 explica que não podem ser opostas a esse terceiro situações jurídicas não registradas na matrícula, inclusive para fins de evicção, salvo nos casos previstos nos arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005 ou em situações em que a aquisição ou extinção da propriedade não dependam do registro do título do imóvel. Já o artigo 55 garante que a alienação ou oneração de unidades autônomas, quando devidamente registrada, também

[410] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 199-200.

não poderá ser invalidada por evicção. Essa norma protege o terceiro de boa-fé, mas é importante entender que ela não significa que vícios ou defeitos anteriores ao registro sejam ignorados; ela assegura a proteção daquele que age com boa-fé[411].

O sistema de registro no Brasil é atualmente considerado um dos mais sólidos, devido à sua capacidade de proporcionar proteção especial ao terceiro adquirente de boa-fé e à rigorosa avaliação jurídica dos títulos sujeitos a registro. Os princípios norteadores desse sistema incluem a continuidade, a legal e a especialidade. A robustez do sistema registral brasileiro foi ampliada com a promulgação da Lei 13.097/2015, que visou a proteção ao terceiro de boa-fé. Existem estudos que sustentam que tal proteção já era prevista anteriormente, contudo, a referida legislação contribuiu para esclarecer e consolidar essa garantia, posicionando o Brasil entre os países com sistemas registrais considerados avançados[412].

Embora ainda seja objeto de divergências doutrinárias não totalmente sedimentadas pela jurisprudência, grande parte da doutrina entende que, com a promulgação da Lei 13.097/2015, todos os dados relativos ao imóvel devem estar registrados na matrícula do bem, a fim de evitar assimetrias informacionais. Nesse contexto, incorpora-se ao ordenamento jurídico brasileiro o Princípio da Fé Pública Registral. Assim, cabe ao litigante que busca uma decisão judicial reconhecendo um direito sobre determinado imóvel proceder à averbação da sua ação na matrícula do bem, sob pena de que o resultado da demanda seja ineficaz perante terceiros adquirentes do imóvel contra quem se litiga, em consonância com o referido princípio. Ressalta-se que o Princípio da Fé Pública Registral possui exceções; sua aplicação não se estende às hipóteses previstas nos artigos 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (que regula a recuperação judicial, extrajudicial e falência de empresas) e às situações de aquisição ou extinção da propriedade independentes de registro de título imobiliário. Essas exceções estão explicitamente previstas na parte final do parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015[413].

No entanto, menos de um mês depois, em 16 de março de 2015, entrou em vigor o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), que trouxe uma questão importante relacionada à evicção, a qual, pelo menos à primeira vista, parece afetar esse princípio. O Código de Processo Civil estabeleceu regras sobre fraude à execução de uma maneira que, interpretando o texto de forma literal, levou alguns doutrinadores a defenderem que o Princípio

---

411 ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 21.

412 MACHADO, Lorruane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglass North. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. jan.-jun. 2020. São Paulo: Ed. RT, 2020, p. 26.

413 ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 23.

da Fé Pública Registral teria sido revogado. Essa discussão ganhou força com o artigo 792, inciso IV, do atual CPC, que dispõe: "Considera-se fraude à execução a alienação ou oneração de bem: IV – quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor uma ação capaz de reduzi-lo à insolvência".

O ponto central dessa questão é que, segundo o CPC, não é necessário que a ação capaz de reduzir o devedor à insolvência esteja registrada no fólio do imóvel; basta que ela tenha sido distribuída judicialmente. Assim, quem defende essa interpretação argumenta que adquirir um imóvel com base nas informações do Registro de Imóveis não garante total proteção ao comprador, pois ele pode perder o bem por causa de uma ação não anotada no registro. Por isso, alguns doutrinadores defendem que o CPC, por ser uma norma posterior à Lei 13.097/2015 e possuir hierarquia igual, teria revogado o Princípio da Fé Pública Registral. Segundo essa visão, não seria mais necessário registrar a existência da ação no fólio para caracterizar fraude à execução; assim, o adquirente poderia perder seu direito por evicção mesmo sem essa anotação. Por outro lado, há críticas fortes a essa interpretação. Especialistas argumentam que essa mudança prejudica o sistema registral brasileiro e vai contra a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que afirma: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente." Ou seja, para esses doutrinadores, a norma do CPC não revogou o princípio da fé pública registral. Além disso, vale lembrar que a Lei 7.433/1985, que regula os requisitos para lavratura de escrituras públicas, permanece inalterada após a entrada em vigor da Lei 13.097/2015. Essa lei reforça que não é mais exigida a apresentação de certidões negativas de feitos na lavratura de atos notariais relacionados a imóveis. Portanto, entre os principais estudiosos do direito imobiliário e registral, prevalece a compreensão de que o Código de Processo Civil não eliminou o Princípio da Fé Pública Registral; ele continua válido e vigente no ordenamento jurídico brasileiro[414].

Para Leonardo Brandelli, o inciso IV deve ser interpretado juntamente com o § 2º do mesmo artigo 792 acima referido. Esse parágrafo explica que, quando alguém compra um bem que não exige registro, assume a responsabilidade de provar que tomou as precauções necessárias, apresentando as certidões relevantes obtidas no endereço do vendedor e no local onde o bem está localizado. Assim, percebe-se que a dispensa do registro da notícia de uma ação, direito ou constrição só vale quando o bem alienado ou onerado não pode ser registrado. Essa regra, portanto, não se aplica aos bens imóveis, pois eles precisam ser registrados, conforme o artigo 792 do CPC brasileiro. Como os imóveis podem ser registrados no cartório

[414] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 29-30.

de imóveis, qualquer venda ou ônus feitos enquanto há uma ação pendente só serão considerados fraude à execução se a notícia da ação for divulgada publicamente ou se ficar comprovado que o adquirente tinha conhecimento dela por outros meios. Ou seja, ele precisa ter conhecimento efetivo ou, pelo menos, poderia ter tomado ciência da situação. A única exceção em que a notícia da ação é dispensada para que tenha efeito contra todos (*erga omnes*) é quando o bem não pode ser registrado. Nessa situação, o citado inciso IV pode ser interpretado junto com o § 2º, e o registro não é dispensado. Se não houver registro, só será considerada fraude à execução se o exequente conseguir provar que o terceiro realmente sabia da situação fraudulenta. Caso contrário, o adquirente de boa-fé não poderá perder o bem que comprou[415].

Nos termos da Lei de Registros Públicos brasileira, o Livro nº 2 - Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3, devendo sua escrituração obedecer às seguintes normas: a) cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; b) são requisitos da matrícula: o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data; a identificação do imóvel, que será feita com indicação: se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver; o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário; em se tratando de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; e de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; o número do registro anterior; tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas.

3 Registro de imóveis na Espanha

O Código de Eurico, de 476, estabelecia que uma compra e venda feita por meio de escritura era considerada válida. Se a escritura não estivesse disponível, o contrato podia ser confirmado pelo pagamento do valor na presença de testemunhas. Além disso, nas doações, a

[415] BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. *In:* Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

transferência da propriedade ocorria no momento em que o bem era entregue, mesmo sem a necessidade de uma escritura formal[416].

Quanto às vendas, por outro lado, a exigência de apresentar uma escritura ou de comprovar o pagamento do preço por testemunhas não parece estar diretamente ligada à transferência da propriedade em si. Assim, a entrega do bem, seja ela real ou simbólica, continuava sendo considerada um passo fundamental[417].

Outra forma de fazer uma doação, que também era comum na Península Ibérica e especialmente usada para doações à Igreja, era a *traditio super altare*. Essa prática consistia em colocar oficialmente o documento que comprovava a doação sobre o altar da igreja[418].

Mais uma vez, essas cerimônias de publicidade imobiliária são feitas de maneira bem simples, e tudo acaba ficando na memória das testemunhas ou das pessoas que estavam presentes no momento[419].

Algumas regiões do reino tinham regras diferentes para a transferência de imóveis, e isso também acontecia em lugares como Viscaia e Navarra. Em certos casos, existiam formas específicas de divulgar essas transações, como a ratificação pública e formal do negócio, conhecida como *roboración*, além de anúncios e pregões. Essas *roboraciones* podiam ocorrer na igreja, durante a missa, ou em reuniões do Conselho Municipal. Por exemplo, no *firo* de Alcalá de Henares, o regulamento determinava que o comprador de um imóvel na cidade tinha que confirmar a compra logo após a missa maior, na igreja paroquial local[420].

Em algumas áreas, os anúncios e pregões aconteciam através de proclamações feitas em voz alta nas ruas da cidade[421].

Embora muitos desses atos fossem feitos com a intenção de garantir o exercício de direitos, como o uso de um retrato, eles também acabavam funcionando como uma forma de publicidade ou, pelo menos, dificultando a clandestinidade. No entanto, sem mudanças perceptíveis na posse do imóvel, essas formalidades geralmente não tinham muito impacto[422].

---

[416] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 158.
[417] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 158.
[418] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 158.
[419] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 159.
[420] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 159.
[421] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 159.
[422] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 160.

Na Espanha, era bastante comum fazer sugestões de doações de maneira mais sutil. Em regiões como Aragão, Catalunha, Navarra e Valência, essa estratégia ajudava a evitar doações falsas ou fingidas. Ainda assim, na Catalunha, havia uma preocupação de não prejudicar quem estivesse fazendo a doação, por isso essa abordagem precisava ser bem cuidadosa[423].

Na Catalunha, nesse assunto, ainda seguíamos as regras do Direito Romano de Justiniano. Mas o direito local criou uma espécie de registro próprio para as doações. Para isso, foi instituído um registro especial, com um índice que tinha caráter judicial. Vale lembrar que, se a doação não fosse inscrita nesse registro, ela não se tornava inválida, o que importava mesmo era evitar que os credores fossem prejudicados por ela. Assim, o objetivo principal era prevenir fraudes contra os credores e fortalecer a ação pauliana[424].

A publicidade imobiliária na Espanha teve início realmente com a Pragmática de Dom Carlos e Dona Joana, emitida em 1539 e apresentada às Cortes de Toledo. Essa norma determinava a criação de um livro, em alguns centros urbanos, para registrar censos e hipotecas. Sem esse registro, esses direitos não poderiam ser apresentados como prova em processos judiciais nem valer contra quem comprasse o bem[425].

Nas cortes, foi relatado que algumas pessoas estavam vendendo bens que, na verdade, tinham hipotecas, censos, vínculos ou tributos registrados neles. Isso gerava muitos processos judiciais. Para solucionar esses problemas, foi sugerido criar um sistema de registros. A ideia era que, em cada cidade, vila ou comarca, tivesse alguém responsável por manter um livro onde fossem anotados todos os contratos relacionados a censos, tributos e hipotecas. Além disso, contratos que não fossem registrados em até seis dias perderiam validade e efeitos legais. O registro em si não precisaria ser exibido a qualquer pessoa, mas caberia ao registrador atestar se havia alguma restrição ou ônus sobre o bem[426].

No entanto, essa disposição não foi seguida, e a situação só foi resolvida quando, em 1768, foi aprovado um regulamento que criou as *Contadurías de Hipotecas*[427].

---

[423] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 160.
[424] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 160.
[425] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 160-161.
[426] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 161.
[427] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 161.

Em 1768, a Real Pragmática criou, finalmente, os Ofícios de Hipotecas, conhecidos como *Contadurías de Hipotecas*. Essas instituições tinham força de lei e eram válidas em toda a Espanha, exceto em Navarra. Embora o sistema fosse voltado apenas para registrar os ônus sobre os imóveis, ou seja, não era um registro completo, na Catalunha esse procedimento foi ampliado para incluir todos os atos de transferência de bens imóveis. Esses ofícios eram gerenciados pelos *escribanos do ayuntamiento* das sedes de comarca, que eram nomeados pela Justiça[428].

Esse registro só trazia consequências negativas, ou seja, os atos que não eram registrados não tinham validade perante os tribunais. No entanto, já havia nesse sistema o início de uma abordagem mais moderna para o registro de imóveis[429].

Inicialmente, pensava-se que a codificação do direito registral deveria ser acompanhada pela codificação civil, que deveria regular as questões hipotecárias. Nesse sentido, o projeto de Código Civil de 1836 regulamenta as hipotecas voluntárias, legais e judiciais e contém os preceitos referentes à organização dos cartórios ou cartórios de registro de hipotecas.

Conforme relata Celestino Cano Tello, o projeto de Código de 1851 regulamenta as hipotecas com base nos princípios da publicidade germânica, que se estendiam a todas as transmissões de bens imóveis e direitos de propriedade sobre eles. A Base 52, redigida por Claudio Anton de Luzuriaga, regulamentava o reconhecimento constitutivo do registro, mas as dificuldades previstas pela Comissão de Codificação na adaptação desse sistema ao direito espanhol levaram à aceitação, seguindo a tese de García Goyena, do critério da transmissão sem necessidade de registro. Como uma promulgação rápida do Código Civil não parecia possível, considerou-se uma Lei Hipotecária separada, estabelecendo que, com a promulgação do primeiro, as regras do Direito Hipotecário seriam incluídas em seus artigos[430].

Em 1861, foi criada uma Lei Hipotecária que trouxe uma mistura de influências de diferentes sistemas. Ela incorporou elementos originalmente espanhóis, além de aspectos do Sistema Germânico e do chamado Sistema Romano. Essa lei manteve o tradicional sistema de título e modo, que sempre existiu na Espanha. Assim como nas *Contadurías de Hipotecas*, a escrituração era feita por meio de um extrato, com a inscrição do documento. Do Sistema

---

[428] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 161.
[429] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 162.
[430] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 48.

Germânico, foram adotados princípios como publicidade, rogação, especialidade e trato sucessivo, além do fólio real, que exigia uma qualificação registral, e a ideia inicial de fé pública registral, que se consolidava com o tempo. No entanto, ela não adotou o princípio de inscrição como algo constitutivo, ou seja, o registro não criava o direito automaticamente. Ainda assim, manteve-se o princípio do Direito Romano de aquisição pelo meio da tradição[431].

A legislação passou por várias reformas ao longo dos anos. Em 1869 e 1877, ocorreram mudanças importantes, e o Código Civil Espanhol de 1889 manteve a maioria desses princípios. Em 1909, houve uma nova atualização que, por exemplo, reduziu de cinco para dois anos o prazo de suspensão da tutela por fé pública. Essa reforma também passou a estabelecer que o registrador presumiria que quem está no registro é o verdadeiro proprietário do direito inscrito, além de proibir a inscrição de títulos de domínio sem que, anteriormente, tivesse sido registrado o título de aquisição em nome do transmitente. Essa lei ficou em vigor até 1944, quando foi aprovada uma nova reforma hipotecária. Essa reforma resultou na Lei Hipotecária de 8 de fevereiro de 1946 e no regulamento de 14 de fevereiro de 1947, que permanecem em vigor até hoje. Nessa atualização, os princípios da legitimação e da fé pública registral foram reafirmados e permanecem inalterados ao longo do tempo[432].

A Lei Hipotecária de 1861 foi criada após regulamentações relacionadas aos Cartórios Hipotecários e Escritórios de Contabilidade, além de algumas tentativas de implementar o Registro de Imóveis. Esses aspectos estavam ligados às preocupações de Carlos III, que chegou à Espanha em 1759. O artigo 221 dessa lei não foi uma novidade ou descoberta do legislador de 1944, nem uma inovação nesse campo. Na verdade, Fernández Cuesta, há mais de uma década, já tinha apresentado objeções enquanto defendia o projeto de lei nas Cortes. Assim, o texto consolidado de 1946 foi aprovado com a concordância total do Conselho de Estado, que recomendou sua reescrita com a ajuda dos principais especialistas da época. Esse dispositivo derivou da Lei Hipotecária de 1861, especialmente do artigo 279, mantendo sua redação igual. Em meio à urgência e à necessidade de regulamentar as questões hipotecárias, o Código Civil de 1889 precisou ser adiado. Mesmo assim, sua aprovação, apesar do debate aberto por figuras como Bravo Murillo, Arrazola, Oliver e Permanyer nas sessões parlamentares, poderia ter omitido a menção à publicidade do registro por questões de economia normativa. Vale destacar que o Livro II, Título VIII do Código Civil trata do "Registro de Imóveis" e contém quatro

[431] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 162.
[432] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 162-163.

artigos (de 605 a 608). Um deles reproduz, com pequenas variações, o princípio estabelecido no artigo 221 da Lei Hipotecária: "Artigo 607: O Registro de Imóveis será público para aqueles que tenham interesse legítimo em conhecer a situação dos imóveis ou direitos reais anotados ou registrados." A única diferença é a inclusão da palavra "registrados". Como o artigo 608 trata da legislação hipotecária, essa menção não é contraditória, mas sim uma explicitação. Essa relação entre os preceitos, como exemplificado pelo artigo 1537, é reconhecida tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência do Tribunal Superior (sentença de 20/10/1928). Desde a publicação do artigo 221 da Lei Hipotecária em 1861 até o Código Civil de 1889, a Lei Hipotecária de 1909 e as leis atuais de 1944-46, há uma continuidade na orientação sobre a publicidade formal do registro sem alterações profundas. Essa estabilidade normativa não ocorreu por negligência ou morosidade legislativa, mas por razões técnicas e jurídicas sólidas. Entender essa permanência exige uma análise aprofundada, levando em conta as dinâmicas internas dos sistemas registrais e as novas dimensões relacionadas à informação e às medidas de segurança, incluindo as previstas na Lei Orgânica vigente desde 1992. Uma revisão cuidadosa dessas normas pode resultar não apenas em mudanças superficiais, mas em uma atualização criativa que una passado e presente, considerando os avanços tecnológicos e as transformações sociais[433].

Durante a transição política, foi necessário identificar quem eram os proprietários dos bens das Organizações Sindicais que existiam antes de 1936. Para isso, o melhor recurso jurídico disponível foi o Registro de Imóveis, que permaneceu fiel ao conceito de "interesse conhecido" presente no antigo artigo 279 da Lei de Habilitação (LH), depois atualizado para o artigo 221. Não foi preciso criar novas normas ou interpretações para garantir informações confiáveis e sérias sobre esses bens[434].

O impacto real e material da publicidade de atos e transações jurídicas públicas é alcançado por meio de uma divulgação formal, direcionada às pessoas que tenham interesse conhecido. No entanto, esse aspecto material não deve ser distorcido pelo aspecto formal ou instrumental; as circunstâncias, eventos e até outras áreas relacionadas aos direitos públicos não podem alterar o seu escopo e essência originais. É claro que suas raízes estão no âmbito civil-privado, e, como dizia Jerónimo González, a partir dessa base, buscam-se finalidades sociais e públicas. Essa influência não é externa, mas interna ao sistema. Ela se apoia na ideia de que, a

[433] MEDEL, Jesús López. El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *In:* Revista de Direito Imobiliário. RDI 49/196 jul.dez./2000. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 200-201.
[434] MEDEL, Jesús López. El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *In:* Revista de Direito Imobiliário. RDI 49/196 jul.dez./2000. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 202.

partir do núcleo central de sua esfera, ao se expandir, ela penetra, realiza ações, favorece comportamentos e atitudes, além de gerar efeitos sociais e públicos. Não é o contrário. Assim, a publicidade formal, que serve à publicidade material ou substantiva, deve ser compreendida dentro da sua própria natureza, mas deve ser aplicada de maneira coerente e, se possível, de forma mais rápida, prática e menos rígida. Esse tema não passou despercebido pelos credores hipotecários tradicionais, que também eram considerados progressistas na época. Eles chegaram a estudar as declarações explicativas para entender o alcance dessas informações ou "notícias" presentes no registro. Em 1861, foi declarado que o registro deve estar acessível a qualquer pessoa interessada em adquirir uma propriedade, obter um empréstimo sobre ela, verificar direitos existentes ou simplesmente saber a situação da propriedade e seus ônus[435].

O mercado hipotecário na Espanha é predominantemente regulado por meio de duas legislações anteriores: a Lei 2/1981, de 25 de março, que dispõe sobre a regulamentação do mercado hipotecário, e a Lei 2/1994, de 30 de março, relativa à sub-rogação e modificação de créditos hipotecários.

O registrador de imóveis na Espanha é o funcionário público (artigo 274 da Lei Hipotecária) que, à frente de cada Registro, tem como missão fundamental a qualificação dos títulos submetidos a registro e assume a responsabilidade pelo bom funcionamento do cartório (artigo 296 da Lei Hipotecária). Cada registrador tem a categoria pessoal correspondente, de acordo com seu número na Escala de Antiguidade (artigo 276.1 da Lei Hipotecária). O ingresso no corpo docente se dá por meio de concurso entre licenciados em Direito, que então formam o Corpo de Candidatos (artigo 277 da Lei Hipotecária), dentre os quais o Ministério da Justiça nomeia os Conservadores. Antes de assumir o cargo, o Conservador deve prestar uma caução para cobrir quaisquer responsabilidades potenciais que possam ser contraídas no exercício de suas funções (artigo 282 da Lei Hipotecária)[436].

3.1 Regras gerais da inscrição na Espanha

Na Espanha, o funcionamento do sistema de título e modo tem uma abordagem bem específica. Com exceção da hipoteca, o modo não é o registro, mas sim a *traditio*, que consiste na entrega da coisa. Diferentemente de outros sistemas, não há uma distinção bem definida

[435] MEDEL, Jesús López. El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *In:* Revista de Direito Imobiliário. RDI 49/196 jul.dez./2000. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 204.
[436] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 77-78.

entre o negócio jurídico obrigacional (que cria a obrigação) e o negócio jurídico real (que transfere a propriedade). Por isso, a mudança de propriedade depende de um título causal, que ao mesmo tempo é obrigacional e dispositvo, embora, por si só, não seja suficiente para a transferência. A transmissão real só ocorre se houver também a *traditio*. Nesse contexto, a *traditio* tem um papel mais instrumental: de acordo com o artigo 1462 do Código Civil espanhol, assinar o documento equivale à entrega da coisa, salvo se for possível perceber claramente no documento alguma informação em sentido contrário[437].

O que resta fazer, então, é oficializar a transferência do bem ao registrar essa mudança. Se a mesma pessoa fizer duas transferências diferentes, quem fizer o primeiro registro terá prioridade, independentemente de quem assinou o contrato primeiro ou de quem recebeu o bem primeiro. Além disso, o proprietário registrado tem sua posição protegida pela validade que o registro oferece. Os registros são defendidos pelos tribunais e permanecem válidos até que se prove o contrário. Também há proteção para terceiros de boa-fé que adquiriram o bem por meio de um negócio jurídico válido, feito de forma onerosa, e que também tenham registrado essa aquisição[438].

Francisco Javier Gimeno, em aula do CADRI 2022[439], ao analisar o sistema de registro de títulos e o sistema de registro de direitos, aborda os efeitos econômicos dos registros de direitos, tais como: segurança jurídica e confiança, simetria informacional; irrevogabilidade. Além disso, os custos de transação são reduzidos, uma vez que: conflitos são evitados, a desconfiança é reduzida e, consequentemente, a eficiência na tomada de decisões; qualificação do registro como premissa básica: elimina inconsistências; responsabilidade patrimonial; igualdade, uma vez que é "hard in, hard out" e facilita a contratação impessoal. Premissas adicionais para redução de custos incluem: independência territorial, independência pessoal, apresentação clara e simples de informações e o princípio da especialidade. Por outro lado, as consequências da ausência de um registro de direitos eficiente incluem: sistema de seguros: caro, inseguro, desfavorável ao comprador; valor diminuído; risco descoberto. Prossegue afirmando que a eficiência do registro público deve perseguir dois objetivos: fortalecer os direitos registrados em relação aos direitos não registrados, simetria informacional (e informação de qualidade). Assim, o objetivo do registro é a validade absoluta dos direitos reais. Isso requer: a responsabilidade do registrador na emissão de publicidade, garantindo a ausência

[437] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 163.
[438] LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso), p. 163.
[439] CADRI - Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano.

de ônus ocultos e a responsabilidade por ônus não registrados ou registrados incorretamente devido à negligência do registrador.

O Sistema Registral Espanhol é como os demais sistemas de Registros de direitos, um eficaz mecanismo redutor de custos transacionais mediante a redução de assimetrias informativas. Entretanto, por paradoxal que possa parecer, por sua vez é vítima de uma grande assimetria informativa, ainda que progressivamente decrescente, entre certos setores da população. Efetivamente, não é raro que os usuários finais dos serviços registrais ignorem quais serviços são prestados pelo Registro em troca do pagamento efetuado. O cidadão normalmente não sabe quais os custos alternativos e superiores que lhes poupa o Registrador. Assim, para a maioria, os custos evitados permanecem invisíveis, enquanto que os satisfeitos, para serem evitados, acabam sendo visíveis. E enquanto perdure essa situação, todo pagamento lhes parecerá caro, qualquer que seja a quantia[440].

Por um lado, essa situação deixa o sistema registral vulnerável politicamente, especialmente diante de possíveis pedidos de mudanças. Essas alterações, feitas de forma consciente ou não, podem acabar alterando a essência do sistema. Na maioria das vezes, as mudanças não têm a intenção de reformar tudo completamente, mas apenas de corrigir problemas de funcionamento. No entanto, se a gente não compreende bem a estrutura interna do sistema registral, os efeitos dessas mudanças podem ser bem diferentes do que o esperado. Em vez de resolverem as dificuldades, elas podem até agravá-las. Além disso, existe o risco de o legislador agir por oportunismo, já que as consequências de uma regulamentação mal elaborada só ficam mais evidentes para a sociedade ao longo do tempo. Por isso, manter um sistema desse tipo exige uma gestão regulatória cuidadosa e consciente das delicadezas e possibilidades desse instrumento.

A reforma do sistema registral feita pela Lei 24/2001 oferece um alto nível de segurança jurídica, o que gera confiança tanto para profissionais do direito quanto para o setor econômico. Ao mesmo tempo, reconhece que a sociedade atual exige atualizações constantes e melhorias contínuas. Para atender a essa necessidade, a lei inclui diversas medidas que visam eliminar os principais desajustes e deficiências do sistema, tornando-o mais eficiente diante dos desafios da sociedade da informação e do conhecimento, aproveitando ao máximo suas potencialidades.

---

[440] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 444-445.

Essas ações focam em combater o que usuários e registradores consideram o principal ponto fraco do sistema: os custos ocultos causados pela demora, pela rigidez e pela variação na qualidade dos serviços oferecidos[441].

Fernando Méndez González classifica as reformas introduzidas do seguinte modo:

a) Medidas que buscam fortalecer o papel do Registro como uma forma de reduzir os custos transacionais, ao corrigir as assimetrias de informação. Essas ações obrigam o Registro a fornecer mais informações ao cidadão, seja por conta própria ou em parceria com outras instituições. Por exemplo: obrigar os registradores a disponibilizar dados que permitam a integração com bases gráficas, facilitando a coordenação com as propriedades registradas e incorporando informações relacionadas à qualificação urbanística, ambiental ou administrativa.

b) Ações que visam eliminar a necessidade de trâmites presenciais, reduzindo assim os custos implícitos associados aos deslocamentos. Essa categoria inclui todas as iniciativas relacionadas à possibilidade de socializar e tornar acessível eletronicamente a publicidade formal dos registros, embora o acesso direto ao conteúdo dos livros registreis continue vetado. Além disso, envolve a incorporação de técnicas eletrônicas, de informática e telecomunicações automáticas para reforçar a segurança jurídica preventiva, como por exemplo: obrigar os registros mercantis e de propriedade a transferir seus dados para sistemas digitais; implantar sistemas telemáticos obrigatórios para notários e registradores, facilitando a emissão, transmissão, comunicação e recepção de informações (art. 107); oferecer serviços de certificação conforme o Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, relacionado à assinatura eletrônica, para isso, o Colégio de Registradores Mercantis e da Propriedade da Espanha e o Conselho Geral de Notariado têm seis meses para se estabelecerem como prestadores desses serviços (art. 108). Também há um regime especial para a assinatura eletrônica de notários, registradores mercantis e da propriedade, que deve ser avançado (art. 109). Por fim, há a regulamentação do instrumento público eletrônico, reconhecendo seus efeitos equivalentes aos documentos públicos notariais tradicionais (art. 115).

c) Ações voltadas a eliminar a rigidez do sistema, especialmente devido ao alto custo que o usuário enfrentava ao precisar recorrer contra uma decisão negativa do registrador, muitas vezes por conta do tempo de espera para resolução dos recursos pela DGRN (Direção-Geral dos Registros e do Notariado). Entre essas medidas estão a redução de honorários em casos de

[441] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 446-447.

atraso (30%) e o estabelecimento de um prazo máximo de quinze dias para a qualificação dos registros[442].

O sistema hipotecário espanhol fundamenta-se no princípio do fólio real, que integra o Registro de Imóveis ao sistema de registro. Essa abordagem difere dos sistemas de transcrição, os quais implicam na transferência integral do conteúdo do título registrável para o histórico do imóvel ou na emissão de uma segunda via do documento.

O sistema de registro adotado é compatível com a validade do princípio do *numerus apertus*, especialmente no que tange à criação de direitos reais de propriedade, por ser menos restritivo em comparação ao sistema de categorização.

A operacionalização do sistema implica a extração do conteúdo do título, procedimento que exige a publicidade adequada do registro conforme os critérios estabelecidos pelo ordenamento jurídico nacional. As regras fundamentais que regulam as condições gerais do registro detalham esse conteúdo. A lista dessas circunstâncias não apenas predetermina o conteúdo padrão das anotações registrárias, mas também constitui elemento essencial para a qualificação registral. Assim, além da verificação da licitude das formas extrínsecas dos documentos requeridos e da capacidade dos outorgantes, bem como da validade dos atos dispositivos constantes nas escrituras públicas e seus lançamentos no Registro (conforme artigo 18 da Lei de Propriedade Intelectual), durante a fase de qualificação será avaliado se o título expressa, conforme disposto no artigo 21 da mesma legislação, pelo menos todas as circunstâncias necessárias ao registro e relacionadas às pessoas envolvidas, aos imóveis e aos direitos registrados[443].

As duas disposições básicas que regulam as circunstâncias gerais do registo são os artigos 9º da LH e 51 da LH. A sua análise requer uma revisão do primeiro destes, relacionando-o com toda uma série de disposições que completam as disposições mais gerais do referido dispositivo legal com maior detalhe. Seguindo este esboço, podemos começar por salientar que o artigo 9º da LH exige, em primeiro lugar, que o registo predial de cada imóvel deve obrigatoriamente incluir o seu código único de registro.

---

[442] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 447-449.

[443] HERRUZO, Antonio Palacios. El asiento de inscripción. *In:* Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II. Directores: Sebastián del Rey Barba; Manuel Espejo Lerdo de Tejada. Coordinador: Juan Pablo Murga Ferenández. Valencia: Tirant to blanch, 2021, p. 2113.

O Código Único de Registo (CRU, anteriormente IDUFIR) pretende ser um número nacional de identificação do imóvel, permitindo a sua localização não apenas no Registo onde está registado, e apresenta uma certa analogia com a referência cadastral do lote.

De acordo com o artigo 9º da LH, os registros de registro devem conter a expressão das circunstâncias relativas ao sujeito, objeto e conteúdo dos direitos registráveis, tal como resultam do título e dos registros de registro, após qualificação pelo registrador. Este parágrafo estabelece as premissas desenvolvidas pelo próprio dispositivo nas várias seções analisadas abaixo. Estabelece também duas ideias básicas, uma das quais, referente à prévia qualificação. Importante salientar a necessidade de se especializar o imóvel e individualizar os direitos reais que tenham acesso ao registro[444].

A outra ideia fundamental é que as circunstâncias do registro também decorrem das inscrições, em plena conformidade com o necessário registro dos ônus decorrentes de inscrições anteriores, consagrado no artigo 51.7 da RH, nos seguintes termos: Os ônus e as limitações do bem ou direito a registrar devem ser expressos pela indicação sucinta daqueles registrados ou anotados com referência à inscrição em que figuram. Em caso algum serão indicados os direitos expressos no artigo 98 da Lei, nem serão adiados os preços que não estejam especificamente garantidos. Dessa forma, a especialidade deve determinar o imóvel e também o direito, com sua caracterização por dados que permitam precisá-los com exatidão, como os relativos à sua natureza, extensão, condições, duração, título constitutivo etc[445].

Quaisquer ônus constantes do título que não estejam registados ou anotados não serão registrados no registro. Se não houver ônus, tal será indicado.

Dando continuidade aos incisos subsequentes do artigo 9º da LH, temos: a) Descrição do imóvel a ser registrado, com sua localização física detalhada, dados sobre sua natureza, limites, superfície, no caso de prédios, informações do registro predial, a menos que não seja necessário devido à sua antiguidade. Também será incluída a referência cadastral do imóvel ou dos imóveis que o compõem, bem como se o imóvel está ou não graficamente coordenado com o Cadastro, nos termos do artigo 10.

A localização física detalhada é desenvolvida no artigo 51º do Decreto Real, que estabelece diferentes regimes conforme se trate de imóveis rurais ou urbanos, da seguinte forma: A localização dos imóveis rurais será determinada pela indicação da área municipal,

---

[444] Evita-se que a dívida hipotecária recaia sobre todo o patrimônio do devedor, surgindo como remédio às hipotecas gerais, na Lei francesa de 9 de Messidor do ano IIIconforme ensina Francisco Hernández Gil (p. 169).
[445] GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1963, p. 169-170.

distrito ou qualquer outra denominação pela qual seja conhecido o lugar onde se encontrem; seus limites ao longo dos quatro pontos cardeais; a natureza dos imóveis contíguos; e qualquer circunstância que impeça a confusão do imóvel registrado com outro, como o nome próprio, se for o caso. Nos casos legalmente exigidos, será registrada a referência cadastral do imóvel.

A localização dos imóveis urbanos será determinada pela indicação da área municipal e da cidade em que se situam; do nome da rua ou sítio; do número, se for o caso, e de quaisquer anteriores; do nome do edifício, se conhecido por nome próprio; dos seus limites à esquerda (entrada), à direita e aos fundos; da referência cadastral nos casos legalmente exigidos; e de qualquer outra circunstância que sirva para distinguir o imóvel descrito de outro. As disposições desta seção não impedem que os imóveis urbanos cujos limites não possam ser determinados da forma acima referida sejam designados pelos quatro pontos cardeais.

No que diz respeito à superfície, a disposição deve ser complementada com as disposições do nº 3 do artigo 51º da Lei de Habitação, que dispõe que: *La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país*.

Quanto à referência cadastral, a matéria é regulamentada nos artigos 38 e seguintes da Lei de Propriedade Rural (LH). De acordo com o artigo 38, com as exceções previstas no artigo 39, todos os documentos públicos e privados relativos a imóveis, bem como os registros e averbações no Registro, devem conter uma referência cadastral, com as obrigações dos sujeitos ao artigo 40 da Lei, dependendo do caso. A referência cadastral poderá ser obtida em qualquer um dos documentos listados no artigo 41 e deverá ser fornecida dentro dos prazos estabelecidos no artigo 42.

A alínea a) em seu parágrafo segundo acrescenta que, quando credenciada, a respectiva classificação urbanística, ambiental ou administrativa deverá ser expressa em nota marginal, contendo a data a que se refere. Isso também está previsto no artigo 51 do RH, que dispõe em seu parágrafo segundo, inciso primeiro, que: *Caso seja apresentada certidão, atestado ou licença administrativa que a comprove, deverá ser averbada também a classificação urbanística do imóvel*.

Em relação à alínea b) do artigo 9º da LH, além de uma referência geral aos temas abordados nesta disciplina, serão analisados alguns aspectos associados às circunstâncias dos registros.

Este artigo dispõe que sempre que se registrar um imóvel, ou se realizarem operações de parcelamento, reparcelamento, consolidação de terras, segregação, divisão, agrupamento ou agregação, desapropriação compulsória ou demarcação que determinem reordenamento

territorial, deverá ser incluída representação gráfica georreferenciada do imóvel, completando sua descrição literária, constando, se devidamente credenciada, as coordenadas georreferenciadas de seus vértices.

Da mesma forma, tal representação poderá ser incorporada facultativamente no momento da formalização de qualquer ato registrável, ou como operação específica de registro. Em ambos os casos, aplicar-se-ão os requisitos estabelecidos no artigo 199.

Para a incorporação da representação gráfica do imóvel à folha real, deverá ser apresentada, juntamente com o título registrável, a certidão cadastral descritiva e gráfica do imóvel, salvo se se tratar de um dos casos em que a lei admite outra representação gráfica georreferenciada alternativa. Esta seção está vinculada à referência na alínea a) à comprovação da condição de estar graficamente coordenado com o Cadastro, nos termos do artigo 10. Isso é de absoluta relevância, visto que a comprovação da condição de coordenação tem efeitos extremamente importantes sobre o princípio da legitimidade cadastral. Assim, o artigo 10 prevê não apenas que, no caso de registro de base gráfica, a descrição do imóvel passa a ser aquela incorporada por tal operação, mas também que, no caso de coordenação, os efeitos do artigo 38 da LH se estendem também aos dados descritivos assim incorporados.

Em qualquer caso, a representação gráfica alternativa deve respeitar os limites do imóvel matriz ou o perímetro de todos os imóveis contribuídos, conforme constam no mapeamento cadastral. Se a representação gráfica alternativa afetar parte das parcelas cadastrais, deve especificar os limites das partes afetadas e não afetadas, e todas elas devem respeitar os limites constantes do mapeamento cadastral.

Esta representação gráfica deve atender aos requisitos técnicos que permitam sua incorporação ao Cadastro após a realização da operação cadastral.

A representação gráfica fornecida será incorporada à folha real do imóvel, desde que o registrador não tenha dúvidas sobre a correspondência entre a referida representação e o imóvel registrado, avaliando a eventual falta de coincidência, ainda que parcial, com outra representação pública.

Considera-se que existe correspondência entre a representação gráfica fornecida e a descrição literária do imóvel quando ambos os anexos se referirem basicamente à mesma porção do território e as diferenças de área, se houver, não excederem dez por cento da área registada e não impedirem a perfeita identificação do imóvel registado ou a sua correta diferenciação dos imóveis vizinhos.

Uma vez registrada a representação gráfica georreferenciada do imóvel, a sua área será o resultado da referida representação, corrigindo-se, se necessário, a área anteriormente indicada na descrição literária.

O registrador notificará os titulares de direitos registrados do fato de tal correção ter sido efetuada, salvo se o título apresentado ou os procedimentos do artigo 199 já indicarem a sua notificação[446].

III.2 FUNÇÃO ECONÔMICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Pode-se afirmar que o principal vetor do processo de transformação da estrutura econômica do Estado de Direito tem sido a intervenção progressiva do Estado na esfera econômica e social. Tal dinâmica resultou na transição de um Estado de Direito liberal burguês abstencionista para um Estado de Direito social intervencionista, caracterizado pela passagem de um Estado inerte e passivo para um Estado ativo, com um papel definido na conformação e configuração da realidade econômica e social[447].

Como explana Hernando de Soto, uma das coisas mais importantes que um sistema formal de propriedade faz é transformar ativos de uma condição menos acessível para uma mais acessível, para que possam realizar trabalho adicional. Dessa forma, ao contrário dos ativos físicos, as representações são facilmente combinadas, divididas, mobilizadas e usadas para estimular negócios. Por meio do uso de registros padronizados, é possível determinar (com base em restrições de zoneamento, quem são os vizinhos e o que estão fazendo, a metragem quadrada dos edifícios, se eles podem ser unidosetc.) como explorar um determinado imóvel da forma mais lucrativa, seja como espaço para escritórios, quartos de hotel, uma livraria ou quadras de squash e sauna. Graças à propriedade formal, uma única fábrica pode ser detida por inúmeros investidores, que podem se desfazer de sua propriedade sem afetar a integridade do ativo físico.

Além disso, prossegue o autor, todos os documentos formais de propriedade padrão são elaborados de forma a facilitar a mensuração dos atributos de um ativo. Se descrições padronizadas de ativos não estivessem prontamente disponíveis, qualquer pessoa que quisesse comprar, alugar ou conceder crédito com base em um ativo teria que despender enormes

---

[446] HERRUZO, Antonio Palacios. El asiento de inscripción. *In:* Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II. Directores: Sebastián del Rey Barba; Manuel Espejo Lerdo de Tejada. Coordinador: Juan Pablo Murga Ferenández. Valencia: Tirant to blanch, 2021, p. 2113-2124.

[447] PÉREZ, Pascual Marín. La función social del registro de la propiedad. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 989.

recursos comparando-o e avaliando-o com outros ativos, que também careceriam de descrições padronizadas. Ao fornecer padrões, os sistemas formais de propriedade ocidentais reduziram significativamente os custos de transação da mobilização e utilização de ativos[448].

António Menezes Codeiro menciona que:

> Os imóveis, embora batidos como riqueza absoluta, mantêm, pela natureza das coisas, um elevado valor. Além disso, eles correspondem a uma evidente realidade física e sociológica, dotada de características inconfundíveis e à qual o Direito não pode deixar de dispensar um tratamento diferenciado. Finalmente: eles comportam regras matriciais que são, depois, a base de normas aplicáveis noutras fórmulas de apropriação. Num curioso retorno histórico: parece estar em curso uma "reabilitação" da propriedade imobiliária. E assim sendo, as especialidades jurídicas dirigidas aos imóveis, além de explicáveis, têm justificação e futuro[449].

O sucesso de uma hipoteca que incorpora um acordo estabelecendo responsabilidade pessoal provavelmente proporcionaria benefícios significativos ao crédito territorial. Contudo, tal cenário é improvável de se concretizar na ausência de empréstimos concedidos por associações de proprietários, especialmente agricultores, ou por sociedades de crédito territorial, como o Banco Hipotecário. Essas instituições poderiam ser obrigadas a assumir essa responsabilidade específica, considerando o monopólio parcial que detêm e o risco compensatório decorrente da pluralidade de empréstimos que oferecem. Nesse contexto, o credor abdica de uma vantagem ao firmar tal pacto; contudo, é evidente que perder ou renunciar a qualquer benefício não faz parte de suas considerações estratégicas[450].

Por sua vez, a tutela dos imóveis compete ao Registro de Imóveis, que garante a segurança jurídica, o que aumenta a confiança de pessoas ensejando melhoria continua nos negócios imobiliários.

Quando essa confiança é maior, as transações crescem, ajudando a movimentar a economia e gerar mais riqueza. A presença de um profissional do direito, que conhece bem as

---

[448] SOTO, Hernando de. The Mistery of Capital. Why Capitalism triunphs in the west and fails everywhere else. Lexington: Black swan, 2001, p. 55-57.
[449] CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil III. Parte Geral. Coisas. Coimbra: Almedina, 2016, p. 194.
[450] PÉREZ, Pascual Marín. La función social del registro de la propiedad. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 981-982.

leis e atua com imparcialidade. especialmente em questões relacionadas a garantias imobiliárias, fortalece o ambiente de negócios. Nesse contexto, o Registro de Imóveis permite que: (i) diferentes tipos de negócios sejam realizados com um mesmo imóvel, criando várias relações jurídicas; (ii) os processos fiquem mais ágeis e com custos menores; e (iii) as informações registradas sejam mais transparentes, reduzindo as diferenças no acesso a elas[451].

Javier Gómez Gálligo explica que a ausência de registro de propriedade resulta, de forma automática, na redução aproximada de 50% no valor de um imóvel. Em sentido inverso, um comprador pagará quase o dobro por um imóvel devidamente registrado em comparação a um imóvel não registrado. Tal estimativa considera que investidores potenciais tendem a evitar transações envolvendo imóveis sem registro devido aos riscos associados, como despejo, ou seja, a possibilidade de terceiros com direitos superiores sobre o bem emergirem, além do risco de ônus desconhecidos que possam ser executados contra o adquirente. No caso desses ônus ocultos, o comprador que adquirir um imóvel não registrado não possuirá imunidade contra encargos não formalizados. Ademais, na hipótese de obtenção de financiamento, o valor concedido será inferior à metade do valor do imóvel ou implicará taxas de juros elevadas, uma vez que imóveis sem registro carecem de segurança jurídica para os credores. Os riscos associados à aquisição de imóveis sem título público registrado, incluindo perda da propriedade por despejo, surgimento de ônus não declarados, necessidade de litígios judiciais e ausência de proteção legal à posse, são suficientemente elevados para desmotivar investimentos e comprometer o desenvolvimento econômico nacional. Quando investidores institucionais atuam em contextos nos quais a proteção da propriedade não é garantida por meio do registro formal, suas decisões tendem a direcionar-se para outros países ou regiões onde a titularidade esteja regularizada[452].

Para entender bem a importância do sistema registral imobiliário, basta imaginar uma sociedade sem ele. Se ao querer fechar um negócio de imóvel, as pessoas enfrentassem dificuldades ou até a impossibilidade de obter respostas para perguntas simples que todo contratante precisa fazer, tudo ficaria mais complicado. Essa insegurança gerada traria custos extras, afetando o lucro esperado do investimento. Além disso, essa incerteza poderia levar a juros altos ou até a uma menor quantidade de interessados em comprar imóveis. Por isso, ter um sistema de Registro de Imóveis bem estruturado, baseado em princípios sólidos e

[451] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 180

[452] GÁLLIGO, Javier Gómez. Registration systems in the real estate and mortgage market. Revista de Direito Imobiliário. vol. 84. ano 41. p. 535-567. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018, p. 540.

tradicionais, é essencial para a nossa economia. Ele ajuda a combater a assimetria de informações, reduzindo incertezas e riscos, o que também diminui os custos do crédito nas operações de financiamento. Não há dúvida de que esse sistema funciona como uma espécie de vacina contra crises, como a que aconteceu nos Estados Unidos em 2008. Quanto mais seguro e eficiente for o sistema registral, maior será sua contribuição para o crescimento econômico do país, pois facilita a produção de imóveis e as negociações relacionadas a eles[453].

Após analisar todos esses pontos importantes, fica claro que o Registrador de Imóveis desempenha um papel fundamental no mercado imobiliário. Não dá mais para manter uma postura passiva, como se fosse apenas um responsável por registrar e homologar os atos feitos pelos particulares, seja em relação a fatos ou negócios jurídicos que envolvam a transferência de direitos reais, especialmente na área da regularização fundiária. A realidade atual exige que o profissional do direito imobiliário seja proativo e atento. Por isso, o Registrador precisa participar ativamente da criação de mecanismos que identifiquem, corrijam e eliminem possíveis vícios, garantindo a validade dos atos e negócios jurídicos envolvendo imóveis. Ainda mais quando se trata de irregularidades fundiárias e problemas relacionados ao sub-registro[454].

Considerando a importância econômica do direito de propriedade, é possível perceber que, quando bem definido e protegido, esse direito ajuda a distribuir recursos de forma eficiente, beneficiando toda a sociedade. Em outras palavras, um direito de propriedade bem delimitado e protegido naturalmente atrai investimentos e cumpre sua função social. Caso essa função não seja atendida espontaneamente, o sistema jurídico entra em ação, usando seus instrumentos coercitivos para garantir o cumprimento das regras. Nesse cenário, fica claro que o crescimento econômico depende bastante de um sistema organizado, aliado a uma proteção eficaz da propriedade. Essa combinação incentiva a criação de empreendimentos socialmente produtivos. Os registros representam manifestações econômicas dos bens que as pessoas possuem; enquanto o bem material é seu objeto físico, o registro funciona como uma representação simbólica que dá ao bem sua identidade jurídica. Ou seja, o registro não é apenas um documento: é uma linguagem que simboliza ativos, permitindo ao proprietário conhecer seu valor e facilitando a circulação de capital. No caso do Registro de Imóveis, por exemplo, ao consolidar as situações jurídicas relacionadas aos imóveis, ele ajuda a reduzir custos nas transações e diminui os riscos para quem participa desses negócios. No âmbito econômico, a

[453] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 181-182.
[454] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 183.

informação tem um valor estratégico enorme, ela é um dos elementos mais valiosos para os agentes econômicos. A forma como os direitos de propriedade são criados e administrados influencia bastante as ações no mercado. Portanto, a existência, extensão, estabilidade e segurança das informações fornecidas pelo Registro de Imóveis têm um impacto profundo nas relações econômicas, ajudando a diminuir as imperfeições do mercado[455].

Para entender melhor como fazer uma alocação eficiente nos negócios imobiliários, é importante analisar com mais atenção dois fatores que são diretamente afetados pelo sistema de Registro de Imóveis: os custos de transação e a assimetria de informações. Os custos de transação são os gastos que as pessoas têm ao realizar qualquer tipo de negociação. Mesmo uma atividade simples, na avaliação econômica, envolve esses custos. Hoje em dia, não existe negócio que seja completamente livre deles, ou seja, não há situações em que os custos de transação sejam zero[456].

1 A qualificação registrária e o filtro preventivo na hipoteca *multidivisas*

Para José María Chico Ortiz, a qualificação dos títulos submetidos a registro constitui o meio ou instrumento para efetivar o princípio da legalidade. Por meio dela, os títulos defeituosos são rejeitados definitiva ou provisoriamente pelo Cartório, uma vez que somente os títulos perfeitos têm acesso ao registro[457].

O princípio da legalidade registral determina que qualquer informação que seja registrada no Registro de Imóveis precisa passar por um processo de qualificação. Isso significa que não basta apenas copiar ou transcrever os dados; é necessário verificar se eles estão de acordo com a lei. Caso contrário, corre-se o risco de criar um sistema de registros apenas como uma cópia, o que pode ser bastante perigoso[458].

A função qualificadora é puramente jurídica, pois toma uma decisão informada sobre se o direito que lhe é apresentado é elegível para proteção de registro ou, ao contrário, deve

[455] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 177.
[456] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.38/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 178.
[457] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 581.
[458] GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 77.

suspendê-lo ou negá-lo. Esse sistema envolve um ato jurisdicional especial baseado em um poder expressamente concedido por lei[459].

Alfonso de Cossio y Corral[460] ressalta a função dos registradores como não decisória de um litígio, semelhante à jurisdição voluntária:

> *En el procedimiento hipotecario no hay contienda entre partes, actuando el Registrador como órgano del Estado, siendo su facultad, no decisoria de una contienda, sino meramente calificadora de los elementos aportados y supuestos de la inscripción.*
> *Los más antiguos tratadistas de Derecho hipotecario, colocaban estas funciones entre las judiciales y las administrativas; hoy día, sin embargo, se las encuadra entre los actos de jurisdicción voluntaria, por servir, principalmente, al desarrollo normal de las relaciones jurídicas, y para legitimar situaciones inmobiliarias.*

Já segundo Chico Ortiz, a qualificação é pré-requisito e indispensável, justificando os amplos efeitos do princípio da publicidade. Possui características judiciais, administrativas e voluntárias, mas não pode ser enquadrada em nenhuma delas. Pode ser considerada uma jurisdição especial, seja registral ou hipotecária, com características próprias[461].

Chico Ortiz[462] recusa classificar a função registral como administrativa e também considera inadequada a tentativa de equiparação entre as funções registrais e as decisões judiciais, as quais se assemelham a sentenças.

Compreender o registrador como um órgão de jurisdição voluntária pode evitar debates desnecessários, pois não é adequado afirmar que a função registral seja exclusivamente administrativa ou judicial. Ela apresenta aspectos variados: por um lado, sua atuação assemelha-se à do Poder Judiciário; por outro, possui características administrativas; por fim, mantém certa semelhança com atos de jurisdição voluntária. Essa combinação indica que a função não pode ser integralmente enquadrada em uma única categoria.

---

[459] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 585.
[460] COSSIO Y CORRAL, Alfonso de. Lecciones de derecho hipotecario. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1945, p. 44-45.
[461] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 607.
[462] ORTIZ, José María Chico. Esencia y extensión de la función calificadora. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 1067-1068.

Questiona-se se é possível definir essa qualificação de modo autônomo, sem vinculá-la às instituições tradicionais. A denominação *sui generis* pode carecer de significado substancial; contudo, limitar-se ao enquadramento no âmbito judicial ou administrativo parece insuficiente e potencialmente prejudicial, resultando apenas na perda de direitos ou na limitação de poderes. Uma classificação híbrida como jurisdição voluntária também apresenta limites doutrinários semelhantes às categorias de autonomia ou singularidade.

Segundo Chico Ortiz[463], o princípio geral de que a função registral confere aos cidadãos espanhóis o direito à segurança jurídica deve ser compreendido não apenas em relação à segurança garantida pelo Poder Judiciário na aplicação do direito (segurança do direito), mas também quanto à segurança proporcionada pela publicidade dos atos jurídicos registráveis (segurança do trânsito). Enquanto a decisão judicial fundamenta-se na existência de um poder ou jurisdição emanados do Estado, a função qualificadora também responde a uma autoridade (ou jurisdição) considerada especial desde seu início[464].

A avaliação é um ato personalíssimo e, portanto, indelegável (artigo 273 da LH), e o registrador a exerce sob sua responsabilidade. O registrador atua em relação a ela com total independência, dentro de certos limites, como a documentação apresentada, a Lei e o conteúdo do Registro. Não pode avaliar documentos nos quais ele ou seus cônjuges, parentes ou clientes estejam interessados (artigo 102 do RH).

Pode-se identificar as características da função de avaliação como sua necessidade, independência, imparcialidade e responsabilidade. É uma fase do procedimento de registro; é uma manifestação da atividade estritamente jurídica do Estado colocada a serviço dos particulares, mas, dentro do procedimento de registro, é uma fase de contraste e avaliação jurídica dos títulos com base na lei e no conteúdo do registro, com uma finalidade prática: conceder ou negar o registro[465].

O Registrador deve avaliar tanto a capacidade jurídica quanto a capacidade para agir, levando em consideração, quando aplicável, a existência de proibições legais, judiciais e administrativas ou aquelas impostas a atos gratuitos que tenham sido acessadas pelo registrador, a idoneidade do representante legal ou voluntário e os poderes de disposição.

---

[463] ORTIZ, José María Chico. Esencia y extensión de la función calificadora. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 1067-1068.

[464] ORTIZ, José María Chico. Esencia y extensión de la función calificadora. *In:* Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977, p. 1067-1068.

[465] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 121.3.

A avaliação do conteúdo do documento só é admissível no caso de documentos notariais. O registrador deve verificar a validade do próprio ato e suas condições. Em todos os tipos de documentos, o registrador deve avaliar o real significado dos atos neles contidos. Também deve verificar se o proprietário registrado e a pessoa listada como cedente no documento são a mesma pessoa, bem como a identidade do imóvel registrado e do direito real, com o imóvel ou direito real constando no título. O registrador deve basear sua avaliação exclusivamente nos resultados das escrituras apresentadas e dos registros. Quaisquer outras informações específicas não devem ser levadas em consideração[466].

A doutrina vigente da Direção-Geral de Registros e Notariado (DGRN), no que se refere à qualificação ou controle registral em matéria de transparência material nos contratos de empréstimo hipotecário celebrados com consumidores, encontra-se principalmente nas decisões de 13 de setembro de 2013, 5 de fevereiro de 2014, 22 de janeiro, 28 de abril e 25 de setembro de 2015, bem como de 9 de março de 2016. Essas resoluções estabelecem que, nos casos em que seja aplicável a Ordem EHA 2899/2011 ou normativa similar, o registrador deve também rejeitar o registro das escrituras hipotecárias que:

> *no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma –normal o reforzada- que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen – Orden EHA 2899/2011, art. 6 de la Ley 1/2013, etc*.

O registrador, assim como avalia a legalidade das cláusulas dos contratos de empréstimo hipotecário, deve proceder conforme estabelecido na resolução de 5 de fevereiro de 2014,

> *un control previo de inclusión y de transparencia de los contratos con condiciones generales de la contratación, pues se trata de un control previo al del contenido o abusividad, cuyo análisis en relación con las cláusulas de los contratos de préstamos hipotecarios relativos al objeto principal del*

[466] CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982, p. 124.

> *contrato, y en particular en relación con las cláusulas de interés variable y las relativas a su composición o determinación, o las a ellas asociadas ha sido abordada en profundidad por nuestro Tribunal Supremo (Sala primera) en su Sentencia 242/2013, de 9 de mayo*.

A qualificação consiste na decisão de aceitar ou rejeitar o registro. As legislações também previram, considerando a relevância ou o interesse do registro, uma terceira alternativa: a suspensão do registro durante sua validade, ou sua prorrogação, em decorrência de vício sanável. A doutrina hipotecária tem se empenhado em distinguir entre vícios sanáveis e insanáveis, propondo diversos critérios de classificação; as principais obras sobre direito hipotecário apresentam extensas listas de vícios classificados como sanáveis ou insanáveis. Contudo, entende-se que tal distinção não se fundamenta em critérios substantivos de natureza jurídica material nem mesmo em critérios formais.

O princípio subjacente ao registro é o interesse público; assim, a categoria de vícios sanáveis funciona como um incentivo à realização do registro. Após a submissão de um título ao registro, o registrador exerce a denominada "atividade patriarcal", oferecendo assessoria técnica aos interessados acerca dos requisitos necessários para o registro. Essa orientação é complementada pela possibilidade de formalizar o depósito do título e suspender sua qualificação (retroagindo os efeitos da publicidade), mesmo que haja defeitos no documento.

Os limites dessa prerrogativa incluem os requisitos formais do próprio depósito, a validade temporal do registro e a distinção material entre o registro principal e o depósito (artigo 66 da Lei Hipotecária). Ademais, a apresentação de um título defeituoso oferece incentivo ao registro ao permitir sua correção durante a vigência do depósito registrado, bem como possibilita solicitar uma averbação preventiva do documento defeituoso (artigo 42, inciso 9 da Lei Hipotecária). A averbação preventiva relacionada a defeitos corrigíveis expira após sessenta dias, podendo ser prorrogada por até cento e oitenta dias mediante justificativa adequada e ordem judicial (artigo 96 da Lei Hipotecária)[467].

José María Chico Ortiz diferencia o controle do conteúdo ou abusividade do controle da transparência das cláusulas contratuais, acrescentando ele que:

> *Sobre tal extremo el registrador, como señala la resolución de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido*

[467] CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. Derecho inmobiliario registral. Madrid: Editorial Civitas, 1986, p. 71-72.

> *cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia y se incardina dentro del denominado control de incorporación de las condiciones generales a los contratos de adhesión recogido en los artículos 5-1, 7 y 8 de la LCGC 7/1998*[468].

Dessa forma, arremata dizendo que quanto mais ampla for a função qualificadora, maiores serão as dificuldades de o computador suplante os registradores, ou pelo menos nos transforme de registradores em programadores[469].

O controle de incorporação e transparência do registro abrange atualmente os seguintes aspectos: a) a apresentação da proposta vinculativa ou do FIPER, com o objetivo de certificar o cumprimento do procedimento de contratação e verificar a conformidade da escritura de crédito imobiliário com os termos estabelecidos, sendo que qualquer discrepância poderá invalidar a cláusula afetada; b) o registro na escritura de hipoteca de que o mutuário teve oportunidade de analisar o projeto nos três dias antecedentes à assinatura perante notário, salvo se esse direito for renunciado por escrito nas instalações do notário, além da realização das advertências e informações notariais necessárias, conforme resolução de 9 de março de 2016; c) quando atendidos os requisitos previstos no artigo 6º da Lei 1/2013, é incorporada à escritura uma declaração manuscrita relativa às informações fornecidas pelo banco e pelo notário, bem como à compreensão das cláusulas de piso, multimoeda e cobertura de juros, assinada por todos os mutuários com assinaturas autenticadas.

Entretanto, a nova Lei do Crédito Imobiliário restringe essa transparência no controle cadastral, prejudicando os consumidores, uma vez que o artigo 22.2 dispõe que: *los registradores de la propiedad no inscribirán ninguna escritura de hipoteca que se refiera a los préstamos regulados en esta Ley en la que no conste la reseña del acta notarial conforme al artículo 15.7.*

Tal restrição reveste-se de particular gravidade ao se considerar que o registro da hipoteca possui natureza constitutiva e sua execução está condicionada às cláusulas registradas, conforme previsto no artigo 130 da Lei Hipotecária. Tal entendimento é reforçado pelas disposições do novo artigo 5.5 da Lei de Combate à Gestão de Crédito (LCGC) de 1998 e pelo

---

[468] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 607.
[469] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 607.

artigo 83 da Lei Geral de Defesa do Consumidor Urbano (LGDCU), presentes nas disposições finais 4 e 8, que dizem: "*las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de plenos derecho*", y ello escapará al control registral dado que parece, por la dicción de la citada norma del artículo 2.2, que no va a tener que presentarse el acta notarial junto con la escritura de préstamo hipotecario.

Todavia, uma vez que a exigência de mera revisão se restringe aos créditos regulados pela nova legislação, no que concerne aos demais créditos imobiliários de natureza consumerista, a qualificação registral de transparência material conservará o alcance amplo anteriormente atribuído, tanto em relação às ações realizadas para seu cumprimento quanto à observância das normas que o regularão futuramente, salvo disposição em sentido contrário à época.

Nesse contexto, a classificação cadastral das cláusulas do crédito imobiliário é fortalecida pela reforma, sendo que a primeira disposição final altera os artigos 12.2 e 258.2 da Lei Hipotecária. Não houve alteração no artigo 84.1 da LGDCU, diferentemente do previsto no anteprojeto inicial, embora tal supressão seja considerada inadequada; na prática, deve-se aplicar o conteúdo não definitivamente revogado. Na sequência da reforma, o artigo 12 da Lei Hipotecária dispõe que:

> *Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.*

Isto implica duas modificações importantes: primeiro, o reconhecimento legal da competência do registador para avaliar as cláusulas financeiras e de reembolso antecipado dos empréstimos hipotecários; e segundo, que esta avaliação inclua os empréstimos hipotecários concedidos por instituições de crédito (anteriormente aparentemente excluídas), bem como por qualquer outro credor, profissional ou não profissional.

A interpretação da resolução da Direção-Geral dos Registros e do Notariado (DGRN) de 24 de julho de 2008, juntamente com resoluções subsequentes, é no sentido de que os conservadores do registo predial não tinham competência para avaliar as cláusulas financeiras dos empréstimos hipotecários, limitando-se a verificar aquelas estritamente relacionadas com o direito hipotecário e os seus procedimentos de execução. Nestes casos, deveriam

simplesmente transcrever essas cláusulas no registro. Esta interpretação conduziu, durante os seis anos seguintes, considerados os mais graves da crise econômica, ao registro de cláusulas abusivas no Registo Predial. Até a decisão do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) de 14 de março de 2013, no caso Aziz, o controle sobre essas cláusulas restringia-se exclusivamente à qualificação do registro, como evidenciado por várias resoluções publicadas no Diário Oficial do Estado pela DGRN. A proteção ao consumidor foi gradualmente aprimorada pelas decisões do Supremo Tribunal Federal de 16 de dezembro de 2009 e 9 de maio de 2013, que excluíram o registro de certas cláusulas hipotecárias abusivas em cartórios de registro de imóveis e as aplicaram imediatamente pelos registradores. De particular importância foi a decisão de 13 de setembro de 2013, que declarou pela primeira vez que cláusulas abusivas em contratos hipotecários são nulas *apud acta*, ou seja, sem a necessidade de declaração judicial prévia, e não podem ser aplicadas por qualquer autoridade. Além disso, por meio de uma análise interpretativa sistemática, reconheceu o direito dos registradores de negar o registro quando as cláusulas hipotecárias violarem a legislação vigente.

A jurisprudência do Tribunal Supremo na Espanha, que foi inicialmente apresentada na decisão de 16 de agosto de 2011 e depois reforçada pelas decisões de 13 de setembro e 18 de novembro de 2013, além de ter sido consolidada nas deliberações de 28 de abril e 25 de setembro de 2015, tem seu respaldo na mudança legislativa do artigo 258.2 da Lei Hipotecária. Essa alteração foi feita pela Lei de Crédito Imobiliário (LCI), que estabelece o seguinte*:*

> *El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.*

A nova redação do artigo 258 da Lei Hipotecária, de forma geral, resume o alcance da qualificação registral antes da reforma, especialmente no contexto do consumo. Em relação à possível extensão às sentenças transitadas em julgado registradas na RCGC, ela se baseia na eficácia "ultra partes" da coisa julgada das sentenças provenientes de ações coletivas reconhecidas pelo artigo 222, número 3, página 1 da Lei de Execução Fiscal (LEC), relacionada a assuntos não litigiosos (conforme a Súmula do STJ de 8 de junho de 2017).

Quanto à manutenção do artigo 84 da LGDCU, que apenas reproduziu o já mencionado artigo 258, §2º, da Lei Hipotecária, o texto continua afirmando:

> *Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.*

No entanto, é importante lembrar que esse artigo não pode ser aplicado exatamente como está por alguns motivos. Primeiro, de acordo com a interpretação do TJUE sobre o artigo 6.1 da Diretiva 93/13/CEE, contratos com cláusulas abusivas não são totalmente anulados. O que acontece é que apenas as cláusulas abusivas são consideradas inválidas, e o contrato permanece válido e em vigor, já que a nulidade total seria mais prejudicial ao consumidor, conforme STJUE, C-26/13, de 30 de abril de 2014[470].

Por fim, a definição do alcance da qualificação do registro depende de que o conteúdo desse artigo esteja alinhado com o que está previsto no artigo 258.2 da Lei Hipotecária e com as orientações da DGRN, que são de aplicação obrigatória.

Outro aspecto importante nesse contexto de qualificação registral é que a aparente ausência da necessidade de apresentação do "ato notarial prévio" junto à escritura de crédito imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis pode prejudicar a análise das cláusulas contratuais. Isso acontece porque, agora, o FEIN (Ficha de Informação Europeia Normalizada) está incorporado ao próprio ato notarial, e não mais à escritura, como era anteriormente. Assim, o registrador não poderá verificar se as cláusulas estão de acordo com o conteúdo desse Auto (situação que acontece com alguma frequência), conforme determina a resolução de 31 de maio de 2016.

As cláusulas da escritura de crédito imobiliário devem seguir o que está estabelecido na "Ficha Europeia de Informação Normalizada" (art. 14.1.d LCI). Elas não podem, em prejuízo ao mutuário consumidor, alterar ou distorcer as condições oferecidas na proposta vinculativa.

---

[470] Diretiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas nos contratos celebrados entre um profissional e um consumidor — Artigos 4.°, n.° 2, e 6.°, n.° 1 — Apreciação do caráter abusivo das cláusulas contratuais — Exclusão das cláusulas relativas ao objeto principal do contrato ou à adequação do preço ou da remuneração desde que sejam redigidas de maneira clara e compreensível — Contratos de crédito ao consumo expressos em moeda estrangeira — Cláusulas relativas aos valores do câmbio — Diferença entre o valor do câmbio de compra, aplicável à disponibilização do empréstimo, e o valor do câmbio de venda, aplicável ao reembolso do mesmo — Competências do juiz nacional perante uma cláusula qualificada de 'abusiva' — Substituição da cláusula abusiva por uma disposição de direito nacional de caráter supletivo — Admissibilidade. Processo C-26/13.

O credor deve aceitar as condições exatamente como foram apresentadas na proposta, sem alterações, caso o cliente aprove dentro do prazo de validade.

A nulidade das cláusulas do contrato que entram em conflito com as disposições do FEIN, juntamente com a prática comum de fazer referências a ele no próprio contrato, especialmente sobre o valor dos bônus, reforça a ideia de que essa concordância deve ser considerada dentro do escopo da qualificação registral. Além disso, o fato de o ato notarial anterior não constituir, nem poder constituir, prova nesse sentido também contribui para essa compreensão. Dessa forma, entende-se que o FEIN deve fazer parte da escritura de empréstimo hipotecário.

Por fim, em relação à qualificação registral, o dispositivo adicional 8 da Lei 5/2019 traz a obrigação dos conservadores do registro de enviar ao mutuário, de forma gratuita e por meio eletrônico: "*nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación*". Para esse fim, o endereço de e-mail do mutuário será incluído na escritura de hipoteca, permitindo que ele receba essas comunicações de forma direta[471].

O objetivo dessa obrigatoriedade de registro é garantir maior transparência. Assim, o mutuário poderá conhecer, de primeira mão, quais cláusulas do contrato de crédito foram devidamente registradas e quais não foram. Dessa forma, ele fica mais preparado para se defender, por meio de um processo judicial, caso a instituição financeira queira aplicar alguma cláusula não registrada ou se opor à sua aplicação durante uma eventual execução. Nesse caso, ele pode solicitar ao juiz que rejeite essa aplicação, com base no artigo 130 da Lei Hipotecária, que estabelece que a execução só pode se fundamentar nas cláusulas que estiverem registradas.

No que tange à qualificação, Jéverson Bottega sopesa o uso de correções morais da lei pelo registrador, o que conduziria a decisões discricionárias (solipsistas) e desiguais. No entanto, no Estado Democrático de Direito, "o certo ou o errado deve ser decidido a partir do ponto de vista público, e não privado, afinal, os usuários do serviço de registro de imóveis não querem saber se o registrador acha (prudente) que determinado título deva ser registrado". Portanto, para o autor seria inadequado admitir a cada registrador decidir conforme o "seu

---

[471] *Disposición adicional octava. Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.*
El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.
En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

prudente critério" ou que "os registradores não mantenham a coerência entre as suas decisões, ora acatando um título, ora rejeitando-o, sob as mesmas circunstâncias, sem fundamentar a ruptura"[472].

Por outro lado, segundo o mesmo autor, "os problemas relativos à teoria da legalidade não estão relacionados ao que ela diz (disposições acima indicadas e com as quais se concorda), mas sim ao que deixa de dizer"[473]. Portanto, em que pese o registrador deva aplicar a lei, não significa limitar a sua atuação ao sentido literal do texto, devendo atuar com a compreensão correta de legalidade, o que, segundo o autor, ocorre sob a perspectiva hermenêutica, já que o sentido do texto não se esgota na sua literalidade[474].

Como ensina Chico Ortiz, a qualificação exercida em sua forma plena não pode atualmente ser substituída pela operação da máquina. A distinção entre o que é real e o que é obrigatório, a penetração no campo de validade do ato jurídico, a capacidade dos outorgantes e o significado moral e patriarcal da função são motivos sérios para rejeitar a máquina. No entanto, os avanços que o cérebro eletrônico está progressivamente alcançando devem ser levados em consideração e não fornecer facilidades que permitam a implementação total da máquina e a conversão do funcionário responsável pelo Registro em um graduado em informática ou um programador técnico[475].

Na Espanha, os interessados podem optar entre recurso administrativo ou judicial, ou interpor ambos simultaneamente (artigo 66 LH). As resoluções administrativas não têm, naturalmente, valor de coisa julgada e, portanto, não impedem o recurso aos Tribunais. O registrador não será parte no chamado recurso judicial, e somente as partes interessadas poderão interpô-lo para contestar entre si a validade ou invalidade dos documentos a que se refere a qualificação do registro (artigo 132 do RH).

---

[472] BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da Crítica Hermenêutica do direito. Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2021, p. 142-143.

[473] BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da Crítica Hermenêutica do direito. Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2021, p. 168.

[474] BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da Crítica Hermenêutica do direito. Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2021, p. 168-170.

[475] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 608.

2 A publicidade, as cláusulas abusivas e a hipoteca *multidivisas*

Publicidade vem do latim *publicus*, que significa notório, manifesto, visível a todos. A publicidade imobiliária, portanto, expressa o anúncio, a exibição, a notoriedade e a manifestação de direitos imobiliários[476].

A publicidade serve para divulgar informações. Quando o objetivo é simplesmente fazer com que algo seja conhecido pelo público, chamamos isso de publicidade espontânea. Se, além de divulgar, há uma intenção clara de informar sobre algum assunto específico, dizemos que essa publicidade é provocada. Já quando essa divulgação envolve um procedimento técnico mais detalhado, como o uso de registros públicos, ela passa a ser considerada publicidade registral, do ponto de vista técnico. À medida que esses processos se tornam mais complexos, a importância de entender essas informações também aumenta. Nesse contexto, as duas primeiras formas de publicidade, a espontânea e a provocada, apenas transmitem informações sobre os objetivos, sem gerar efeitos concretos. Elas funcionam mais como uma prova ou uma presunção de que os fatos ou situações são conhecidos, embora essa presunção possa ser contestada. Por outro lado, a publicidade registral costuma criar uma presunção definitiva de que todos na ordem jurídica têm conhecimento daquela informação[477].

No começo, acreditava-se que era suficiente conhecer a origem e a propriedade das coisas apenas pelo fato de possuí-las e usá-las. Essa ideia mostrava claramente quem tinha direito sobre esses bens. Essa fase ficou conhecida como publicidade espontânea, porque as informações surgiam naturalmente, como uma espécie de pré-publicidade que já indicava uma certa notoriedade inicial. Depois, passaram a criar ou usar meios específicos para tornar essas informações acessíveis ao público de forma mais consciente e organizada. Embora esses métodos se parecessem com os sistemas modernos mais avançados, na época ainda não existia uma estrutura do Estado cuja principal função fosse divulgar essas informações. Essa fase ficou marcada pela publicidade provocada, que é diferente da publicidade registral. Os registros públicos atuais representam uma forma moderna e bastante eficiente de publicidade, sendo considerados o modelo mais completo até hoje. Eles são essenciais para proteger terceiros e garantir segurança nas relações jurídicas[478].

No Brasil, o sistema adotado para a aquisição da propriedade, especialmente no que diz respeito à forma de adquiri-la, é o sistema romano, também conhecido como sistema

[476] AGUIRRE, Agustín. Derecho hipotecario. La Habana: Jesus Montero, 1950, p. 43.
[477] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 67.
[478] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 67

eclético. Ele prevê duas etapas para que um direito real seja transferido por meio de um ato entre pessoas vivas: a primeira é a etapa contratual, que não garante automaticamente a transferência da propriedade; a segunda envolve a publicidade, que acontece por meio do registro no fólio real do direito mencionado no documento (como um contrato). Essa publicidade é de natureza material, ou seja, diz respeito ao conteúdo do ato, e não apenas à formalidade do procedimento. Nos registros públicos, a doutrina costuma dividir essa publicidade em duas categorias: material e formal[479].

A publicidade registral, que vem dos registros públicos, ocorre quando um funcionário público faz uma anotação nos livros públicos, que qualquer pessoa pode consultar. Essa anotação tem o objetivo de confirmar fatos jurídicos de acordo com a lei. Esses fatos podem envolver uma pessoa ou um bem, geralmente ligados a um registro principal, garantindo que outras pessoas tenham conhecimento sobre a situação jurídica. A lei entende esse registro como uma prova mínima, já que presume que todos têm acesso às informações e podem utilizá-las como prova em processos judiciais[480].

O acesso ao conteúdo das inscrições no registro é garantido a todos os cidadãos. A divulgação dessas informações poderá ocorrer por meio de publicidade formal, sob responsabilidade e supervisão do profissional, ou por meio de publicações periódicas do conteúdo registrado. Ademais, serão disponibilizados canais eletrônicos que assegurem aos interessados a solicitação e o recebimento da publicidade formal por esses meios[481].

Para que uma garantia hipotecária, em qualquer de suas modalidades, seja eficaz, dada a ausência de contato físico com o imóvel, é necessária publicidade que ofereça ao primeiro credor a oportunidade de se defender dos riscos que possam advir da constituição de uma hipoteca subsequente, demonstrando sua preferência decorrente do princípio da prioridade. Por sua vez, os credores hipotecários subsequentes conhecerão o valor exato das obrigações garantidas pela primeira hipoteca, bem como seus prazos de duração, juros, etc[482].

Algumas pessoas acreditam que a publicidade é uma instituição de boa-fé, ou seja, ela tem o objetivo de que os fatos jurídicos não sejam considerados opostos a terceiros enquanto eles não tomarem conhecimento deles. Mas, se esse conhecimento ocorre de forma independente dos registros, a função da publicidade deixa de cumprir esse papel, pois não há

---

[479] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 26.
[480] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 99.
[481] HERNÁNDEZ, José Luis Gómara. Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales. Madrid: Francis Lefebvre, 2017, p. 68.
[482] ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966, p. 17.

mais sentido proteger uma ignorância que, na prática, já foi superada. Quando alguém age de má-fé, essa condição de proteção deixa de ser necessária, já que a má-fé dispensa a necessidade de uma garantia baseada na boa-fé. Outras pessoas defendem que o verdadeiro objetivo da publicidade não é a boa-fé, mas sim garantir segurança e tranquilidade para terceiros em relação aos direitos ou qualidades de alguém, que podem ser importantes para seus próprios interesses. Assim, aceitar a prova do conhecimento como substituta da publicidade, ou seja, como prova de que alguém tomou conhecimento do fato, além de envolver questões psicológicas difíceis de apurar, também colocaria em risco essa segurança.

Afinal, os registros poderiam ser alterados ou manipulados, e o conhecimento efetivo poderia ser diferente do que está registrado. Devemos deixar de lado o argumento de que é difícil investigar o conhecimento real de uma pessoa. Essa dificuldade nunca deveria ser suficiente para rejeitar a ideia de que a inoponibilidade (não poder opor um fato a terceiros) é incompatível com a má-fé.

Quanto ao verdadeiro motivo pelo qual existe a publicidade, acreditamos que ela tem mais a ver com o conhecimento jurídico do que com o conhecimento efetivo das pessoas. Na verdade, a publicidade funciona como uma espécie de substituição legal do conhecimento real: ela cria uma presunção de que o fato foi divulgado ao público, facilitando a segurança jurídica. Como é difícil fazer com que todos tenham realmente conhecimento de um fato, a lei estabelece um procedimento que presume esse conhecimento, colocando um ônus de diligência sobre quem deseja fazer valer seus direitos. Além disso, ela cria uma espécie de ficção jurídica, uma presunção para evitar obstáculos ao comércio e às relações jurídicas. Essa regra visa impedir que fatos ocultos possam gerar efeitos jurídicos sem o devido conhecimento geral, formando um sistema legal que promove a boa-fé nas negociações e protege os valores econômicos mais importantes. Diante disso tudo, quando a publicidade substitui o elemento do conhecimento efetivo, aquilo que realmente se sabe, não há motivos para considerar esse requisito indispensável para que os fatos tenham plena validade[483].

Ao tratar da publicidade, é importante considerar alguns elementos essenciais. Primeiro, o objeto, que são os fatos jurídicos relacionados a uma pessoa ou coisa, e que ajudam a entender a situação legal correspondente. Depois, o sujeito, ou seja, o oficial público responsável por atuar nesse processo. Também temos o destinatário, que é quem precisa tomar conhecimento do fato de maneira livre e acessível a todos os interessados, seja de forma direta ou indireta. Além disso, a legalidade é fundamental: os fatos devem estar de acordo com a lei.

[483] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 244-245.

Por fim, os efeitos desses fatos envolvem a presunção de que todos têm conhecimento deles e que eles podem ser usados como prova em questões jurídicas[484].

Ressalta-se que um registro verdadeiro só existe quando há uma conexão clara com fatos jurídicos ligados a um determinado objeto. Não basta apenas confirmar um fato isoladamente, nem basta que eles tenham uma referência mútua entre si. Além disso, esses registros precisam estar associados a uma pessoa ou a uma coisa específica, para que seja possível entender a atuação jurídica relacionada a ela, seja uma pessoa ou um bem material. Em outras palavras, mais do que apenas comprovar um fato jurídico, esse registro deve ajudar a mostrar os direitos, deveres, características e as circunstâncias que definem o objeto jurídico em questão[485].

O procedimento de julgamento feito pelo registrador, no qual ele avalia se o requerimento de registro deve ou não ser aceito, é conhecido, geralmente, como qualificação do título. A essa tarefa de discernimento do registrador o ordenamento vincula a eficácia dos assentos uma vez praticados. Dessa forma, mesmo com recursos limitados, a qualificação registral deve avaliar a integridade do negócio jurídico, bem como sua conformidade com os requisitos estabelecidos pelos pronunciamentos registrais[486].

Nesse processo, o registrador emite um parecer indicando se o documento apresentado é adequado para o registro, atribuindo a ele a qualificação correspondente. Essa habilitação é feita pelo próprio registrador, que responde por ela, sem precisar consultar superiores hierárquicos. O objetivo principal desse procedimento é decidir se a inscrição será prorrogada, suspensa ou indeferida. A decisão tomada é válida contra terceiros; porém, não tem efeito de coisa julgada, ou seja, não impede que as partes envolvidas possam buscar a Justiça para discutir questões relacionadas. Além disso, após o prazo de validade da apresentação, o mesmo documento pode ser enviado novamente para análise e uma nova habilitação para registro[487].

A decisão registral não funciona como um comando direto, pois não é direcionada a outra pessoa, mas sim ao próprio órgão responsável pelo registro ou ao órgão que dele depende. A execução dessa decisão não fica a cargo do requerente ou de terceiros, mas sim da própria repartição de registro, que a coloca em prática ao realizar o lançamento no registro. O ato de

---

[484] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 99-100.
[485] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 100.
[486] CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base da proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VIII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 1275-1283.
[487] ALBALADEJO, Manuel. Compendio de derecho civil. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997, p. 461

registrar é um procedimento obrigatório e não discricionário, ou seja, deve seguir rigorosamente as leis e regras estabelecidas, que detalham exatamente as condições, formas e requisitos necessários para que o registro seja feito de forma correta[488].

Discute-se uma questão entre a legalidade formal e material relacionada à forma do ato e aos documentos utilizados como prova, que podem ser particulares, notariais ou judiciais. O registrador pode avaliar o conteúdo dos documentos particulares e, também, aqueles notariais e judiciais, desde que tenham a forma legal externa. No caso de documentos notariais, a dúvida permanece apenas para os documentos autenticados por reconhecimento de letra ou assinatura, que continuam sendo particulares, enquanto os documentos autênticos, como escrituras públicas, testamentos públicos e instrumentos públicos avulsos, geram questionamentos[489]. Dessa forma, o registrador não deveria inscrever clausulas abusivas nulas, mas o problema é detectar a nulidade[490].

Apesar dessas limitações, ainda é possível melhorar a análise do registro na defesa da legalidade, especialmente quando se trata de questões de direito do consumidor e cláusulas abusivas. Isso é especialmente relevante no que diz respeito ao controle do conteúdo ou material. Essa abordagem vai além do chamado "controle formal", embora nunca signifique uma avaliação aprofundada dos fatos[491].

Nesse sentido, o pensamento de Chico Ortiz, há mais de cinquenta anos, ainda é atual. Segundo ele previu: os computadores do futuro serão capazes de pensar, ou pelo menos de imitar o pensamento surpreendentemente bem, e que alcançarão um mínimo de interpretação. Não podemos negar aos computadores do futuro, com maior capacidade de memória, maior flexibilidade e maior velocidade, a possibilidade de pensar. O cérebro humano é extremamente complexo, talvez tão complexo quanto dez mil computadores atuais combinados. No futuro, se esse nível de complexidade for alcançado com um único computador, talvez seja possível determinar se ele pode competir com o poder de pensamento do cérebro humano[492].

---

[488] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 179.
[489] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registros. São Paulo: Almedina, 2022, 2. ed., p. 201.
[490] ALMEIDA, María Goñi Rodríguez de. Las cláusulas no inscribibles em el contrato de préstamo hipotecario. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 28.
[491] GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006, p. 74-75.
[492] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 606.

3 A assimetria informacional

O direito contemporâneo tem realizado esforços cada vez mais intensos e visíveis em todos os ordenamentos jurídicos no sentido de concretizar a igualdade entre os cidadãos. Abandona-se a perspectiva de uma defesa da igualdade meramente formal para avançar na implementação de uma igualdade material, garantindo a cada indivíduo o direito real de afirmação plena de sua personalidade, em harmonia e coexistência concreta com os direitos dos demais cidadãos. Nesse contexto, o controle das cláusulas abusivas insere-se nessa tendência universal do Direito, tendo como objetivo a criação de instrumentos destinados a efetivar a equidade no conteúdo das condições contratuais gerais, visando à consecução de uma justiça substancial[493].

A preocupação permanece, mesmo em níveis mais diretos e individuais de vínculo contratual, demandando a observância dos princípios da ordem pública, da moral e dos bons costumes na definição de parâmetros jurídicos que assegurem a proteção dos interesses dos contratantes em todas as circunstâncias de disparidade de posições entre as partes. Tal necessidade abrange fases anteriores à formação do contrato, durante sua elaboração, após sua celebração ou mesmo na hipótese de descumprimento, por qualquer das partes ou por ambas, de normas cogentes aplicáveis ao relacionamento. Por essa razão, são estabelecidos mecanismos jurídicos de proteção a interesses individuais por meio de legislação, doutrina e jurisprudência, abrangendo contratos e relações extracontratuais. Periodicamente, emergem teorias complementares como abuso do direito, lesão, imprevisão (ou cláusula *rebus sic stantibus*), enriquecimento sem causa e responsabilidade objetiva do lesante, que, fundamentadas em valores morais, visam conferir justiça, restabelecer o equilíbrio ou reparar injustiças no âmbito das relações negociais privadas[494].

Ao mencionar custos de transação, uma das maiores dificuldades nas negociações é o que chamamos de assimetria de informações. Isso acontece porque, há bastante tempo, a diferença no acesso às informações tem sido vista como um obstáculo para facilitar as trocas. Nas relações humanas, é natural que esperemos cooperação entre as pessoas, especialmente na hora de fechar um contrato. Mas, só querer cooperar não é suficiente; também é importante saber se a outra parte está disposta a colaborar. Por isso, o ambiente de contratação costuma

---

[493] FONSECA, João Bosco Leopoldino da. Cláusulas abusivas nos contratos. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 193-194.

[494] BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 8.

gerar uma certa desconfiança entre quem está envolvido. A assimetria de informações, ou seja, a desigualdade no acesso às informações, é uma característica comum do mercado. Geralmente, quem possui um imóvel, seja o vendedor ou o mutuário, costuma ter mais informações do que quem está interessado em comprar ou emprestar[495].

Diversos problemas do mercado decorrem da assimetria de informação e da seleção adversa: geralmente, o vendedor possui conhecimento detalhado sobre o produto ofertado, enquanto o comprador nem sempre dispõe de informações completas acerca do bem adquirido. Ressalta-se que a assimetria de informação impacta o valor justo, uma vez que influencia o valor de mercado. Uma estratégia adotada pelo comprador para mitigar essa assimetria consiste na busca por informações, embora essa atividade envolva custos elevados, ou na aquisição de produtos padronizados e equilibrados em relação à qualidade e ao preço, preferencialmente de empresas com reputação consolidada. No entanto, a reputação atribuída a uma empresa no presente reflete, em grande medida, a qualidade efetivamente entregue no período anterior. A parte detentora da informação (o vendedor) tende, em geral, a tirar vantagem da assimetria, solicitando um preço superior ao de equilíbrio de mercado[496].

A boa-fé pressupõe uma vontade conforme a lei, em conformidade com seus postulados de justiça, de natureza específica quando se trata de relações entre terceiros. No entanto, comportar-se em conformidade com a lei exige diligência. Portanto, certas aparências, que poderiam e deveriam ter sido conhecidas por uma pessoa diligente, destroem a boa-fé, mesmo que sejam completamente ignoradas[497].

António Carrizo Moreira, Elisabeth Teixeira Pereira e Fernando António de Oliveira Tavares[498] ressaltam que o mercado imobiliário apresenta características distintivas em relação aos mercados mobiliários, destacando-se por:

a) a inexistência de operações de venda em curto prazo;

---

[495] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 179.

[496] MOREIRA, António Carrizo; PEREIRA, Elisabeth Teixeira; TAVARES, Fernando António de Oliveira. Assimetria de informação no mercado imobiliário: uma revisão da literatura. *In:* Revista Universo Contábil, ISSN 1809-3337, FURB, Blumenau, v. 8, n. 2, p. 146-164, abr./jun., 2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/264741374_ASSIMETRIA_DE_INFORMACAO_NO_MERCADO_IMOBILIARIO_UMA_REVISAO_DA_LITERATURA Acesso em 18.10.2025.

[497] GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947, p. 173.

[498] MOREIRA, António Carrizo; PEREIRA, Elisabeth Teixeira; TAVARES, Fernando António de Oliveira. Assimetria de informação no mercado imobiliário: uma revisão da literatura. *In:* Revista Universo Contábil, ISSN 1809-3337, FURB, Blumenau, v. 8, n. 2, p. 146-164, abr./jun., 2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/264741374_ASSIMETRIA_DE_INFORMACAO_NO_MERCADO_IMOBILIARIO_UMA_REVISAO_DA_LITERATURA Acesso em 18.10.2025.

b) o prolongado período de pesquisa de informações e os custos associados às transações de curto prazo dificultam a atuação dos investidores nesse horizonte temporal;

c) a obtenção de informações atualizadas nos mercados imobiliários é onerosa devido à sua natureza descentralizada;

d) as transações costumam ser complexas e as atividades comerciais enfrentam restrições relacionadas à liquidez;

e) os proprietários de imóveis geralmente tomam decisões de venda concomitantemente às decisões de mudança residencial;

f) as variações nos preços das habitações impactam os proprietários, sua equidade e a necessidade de realizar pagamentos futuros em novas aquisições residenciais durante processos de mudança.

O Registro da Imóveis age sobre um dos elementos centrais do sistema econômico: o da definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade. E conforme observado, sem direitos de propriedade não existe mercado, posto que os agentes não poderiam intercambiar os bens se não existisse uma vinculação entre os proprietários e esses bens; sem direitos de propriedade eficientes, não existem mercados eficientes, e, sem esses últimos, não existe crescimento econômico.

A segurança do tráfego, ao sustentar o princípio da publicidade, visa proteger o adquirente de boa-fé que confia nos registros públicos. Contudo, esse dispositivo legal ou efeito, que ultrapassa o princípio romano do "nemo dat quod non habet", deve fundamentar-se em premissas essenciais que sustentam tal proteção de caráter transcendental. Uma dessas premissas, possivelmente a mais relevante, é a necessidade de controle, monitoramento e censura do ato potencialmente registrável, de modo que apenas as inscrições efetuadas nos livros de registro possam revelar ou publicar atos válidos conforme a legislação aplicável. Partindo dessa premissa fundamental de validade do ato, conclui-se pela proteção intransigente ao terceiro, baseada na publicidade do registro. A segurança do tráfego possui o poder de afastar o princípio romano da transferência pelo verdadeiro titular; entretanto, seria ilícito supor que essa segurança se apoie em atos considerados nulos ou defeituosos. Assim sendo, como premissa preliminar para deduções posteriores, emerge o princípio da qualificação ou da legalidade, o qual exige que quem exerce tal função seja um profissional do direito, um jurista capaz de reconhecer vícios no ato a ser inscrito no Registro[499].

[499] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 579-580.

Para Fernando Méndez González, três princípios que idealmente deve cumprir um sistema registral eficaz, que o direito espanhol tem cumprido. O primeiro deles consiste em que reflita fielmente os direitos de propriedade imobiliários, até mesmo suas limitações (princípio do espelho). O segundo consiste em que a consulta dos assentos registrais vigentes deve bastar para conhecer as titularidades e ônus que afetam os imóveis, sem que seja necessário o exame de todas as possíveis cadeias de títulos prévios (princípio da cortina). Finalmente, o terceiro consiste em que o Registro não somente deve publicar, mas também garantir a legalidade e certeza do publicado, assumindo as responsabilidades correspondentes em caso de erro (princípio de garantia)[500].

De acordo com o mesmo autor, se imaginarmos uma sociedade sem um sistema de registros imobiliários, mesmo que imperfeito, o comprador de uma propriedade enfrentaria muitas dificuldades para saber se o vendedor realmente é o único dono legítimo. Ele correria o risco de, no dia seguinte, aparecerem outras pessoas reivindicando direitos sobre o bem, seja por transferências ocultas ou por obrigações não reveladas, como uma hipoteca, por exemplo.

Nessa situação, cada pessoa precisaria gastar bastante tempo e esforço para obter informações sobre a situação jurídica do imóvel que pretende comprar. Além disso, teria que investigar possíveis ônus ou encargos que pudessem estar escondidos pelo vendedor. Essas ações só seriam feitas se os benefícios de esconder esses problemas fossem maiores do que as oportunidades alternativas perdidas.

As incertezas relacionadas a essa situação gerariam custos pessoais para o comprador, que precisaria considerar ao fazer a transação. Se esses custos de incerteza fossem muito altos em relação aos lucros futuros da venda, a operação não aconteceria, levando a uma subutilização dos recursos disponíveis. Se o credor considerasse a propriedade adquirida como garantia de um empréstimo, ele poderia optar por não emprestar ou cobrar juros muito altos para compensar essa incerteza, como já dizia a Exposição de Motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861[501].

A seleção adversa constitui outro fenômeno relevante, uma vez que a insuficiência de informações por parte dos compradores, capazes de viabilizar negociações de preço com o vendedor ou seu representante, pode resultar na distorção do valor real da propriedade.

---

[500] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 449.

[501] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. *In:* Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 431.

Consequentemente, imóveis de menor qualidade podem apresentar preços inflacionados, levando o mercado a um equilíbrio ilusório, no qual o comprador frequentemente sofre prejuízos. Tal problemática relacionada à assimetria informacional pode ser mitigada mediante o aumento do esforço do comprador na busca por informações relevantes[502].

Nos sistemas jurídicos organizados de forma mais elementar, as dificuldades originadas pelas assimetrias informativas entre o comprador e o vendedor são mitigadas somente com fórmulas particulares de salva-guarda, baseadas na responsabilidade do transmitente estabelecida por garantias contratuais, cuja execução ou cujo cumprimento são obtidos pela presença repetida do vendedor no mercado e pela intervenção judicial *ex post*. Dessa forma, até que não se produza eventualmente uma sentença judicial, os "vícios ocultos", origem das assimetrias sobre os bens e direitos afetados, dificulta as transações. Para evitar essas assimetrias por direitos ocultos, e também, em alguma medida, para facilitar a atuação judicial *ex post*, praticamente a totalidade dos direitos modernos dispôs de algum tipo de intervenção pública *ex ante* que reduza na maior medida possível os custos de informação ou incerteza na contratação imobiliária. Essa é precisamente a finalidade dos sistemas registrais.

Os Registros são a parte do sistema de segurança pública preventiva que tem como função facilitar as transações mediante a publicidade de seus documentos ou direitos, segundo o sistema de que se trate. Reduzem assim as assimetrias informativas, protegem os direitos de propriedade e esclarecem aos contratantes em potencial quem são os titulares de cada direito, de tal modo que a contratação se torne mais fácil e segura a todos, em maior ou em menor medida, segundo o projeto de cada sistema registral.

A salvaguarda da boa-fé e a manutenção da confinaça constituem a base do tráfico jurídico, adquirindo especial significado no direito registral e, em consequência no direito hipotecário, como requisito indispensável para que o terceiro seja protegido pela fé-pública registral. A fé-pública no registro é o princípio pelo qual, em transações imobiliárias de boa-fé, o direito material de disposição é substituído pelo conteúdo do Registro. Esse princípio informa um conjunto de regras que fazem parte daquelas que visam proteger a confiança criada pela aparência de um direito[503].

---

[502] MOREIRA, António Carrizo; PEREIRA, Elisabeth Teixeira; TAVARES, Fernando António de Oliveira. Assimetria de informação no mercado imobiliário: uma revisão da literatura. *In:* Revista Universo Contábil, ISSN 1809-3337, FURB, Blumenau, v. 8, n. 2, p. 146-164, abr./jun., 2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/264741374_ASSIMETRIA_DE_INFORMACAO_NO_MERCADO_IMOBILIARIO_UMA_REVISAO_DA_LITERATURA Acesso em 18.10.2025.

[503] COSSIO Y CORRAL, Alfonso de. Lecciones de derecho hipotecario. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1945, p. 111-112.

Francisco Hernández Gil esclarece que, no sentido subjetivo, a boa-fé é a situação em que se encontra quem desconhece a exatidão registral, por ignorância ou por erro. Em ambos os casos, deve ser protegido juridicamente. Mas quem conhece a realidade extrarregistral não poderá invocar uma tutela jurídica baseada na boa-fé[504].

Aliás, é consenso comum na literatura econômica o fato de que uma clara definição e proteção dos direitos de propriedade promovem investimentos eficientes, diminuem o risco de expropriação, incrementam as expectativas de recuperação dos investimentos de capital, diminuem o risco aos credores hipotecários, e, como consequência, os tipos de juros dos créditos hipotecários; diminuem igualmente os custos de tramitação e execução hipotecárias, o que por sua vez aumenta a liquidez dos investimentos imobiliários. Tudo isso resulta, por sua vez, em uma redução geral dos custos transacionais e, finalmente, facilita a realização de transações eficientes.

4 O registrador de imóveis atuante na prevenção de conflitos e na conciliação

O registrador de imóveis é um profissional que recebe uma delegação do Estado, após passar por um concurso público de provas e títulos, conforme previsto no artigo 236 da Constituição Federal do Brasil. Ele é um especialista do direito, que possui fé pública, de acordo com o artigo 3º da Lei federal brasileira 8.935/1994, e tem a responsabilidade de analisar os títulos e documentos apresentados na serventia extrajudicial.

Por isso, ele desempenha uma função pública, mas atuando em uma gestão privada, o que confere ao oficial de registro autonomia para fazer seu trabalho. Além disso, sua remuneração é paga pelos próprios usuários do serviço, seguindo tabelas estabelecidas por leis estaduais, baseadas na Lei federal brasileira 10.169/2000. Essa combinação é característica do sistema de notariado latino e também ajuda a garantir a autonomia do registrador[505].

Por outro lado, essa independência está relacionada à supervisão do Poder Judiciário[506], segundo o art. 236, §1º da CF brasileira, já que a função permanece como pública.

---

[504] GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1963, p. 174.
[505] FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. *Extrajudicialização*: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais. Bauru: Spessotto, 2017, p. 106.
[506] FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. *Extrajudicialização*: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais. Bauru: Spessotto, 2017, p.108.

Por isso, no Brasil podemos dizer que os atos realizados pelos delegados do Estado são considerados atos do próprio Estado, já que ele detém o monopólio dos serviços de cartório e registro. Além disso, o Estado responde de forma objetiva pelos danos que esses delegados possam causar a terceiros. No entanto, a responsabilidade dos delegados ainda é subjetiva, ou seja, depende da comprovação de culpa ou dolo[507].

Dessa forma, os princípios do direito administrativo, previstos no artigo 37 da Constituição Federal brasileira, estão alinhados com a função do registrador imobiliário, especialmente o princípio da legalidade. Isso quer dizer que o registrador deve atuar sempre de acordo com a Constituição, as leis federais, estaduais e municipais, além das normas administrativas na hora de avaliar os documentos que entram no protocolo, que fica registrado no Livro nº 1 do Registro de Imóveis (conforme o artigo 173, I, da Lei 6.015/1973).

Todo procedimento na serventia imobiliária começa justamente com o protocolo. Essa é a etapa em que o registrador é acionado para analisar o título apresentado, conforme o artigo 221 da Lei 6.015/1973. Essa ação segue o princípio do rogatório, ou seja, uma solicitação formal para que o registrador exerça sua função. Geralmente, ele não age por iniciativa própria, atuando apenas quando há uma solicitação prevista em lei. Assim, quando é solicitado a se manifestar, é nesse momento que ele inicia seu trabalho.

Protocolo é um dos livros do Registro de Imóveis: o Livro nº 1 (art. 173, I da LRP). Nesse livro serão feitos os apontamentos de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção dos destinados a Exame e Cálculo (art. 174, LRP). Assim, todos os títulos receberão um número de ordem, conforme a rigorosa ordem de apresentação (art. 182, LRP).

O protocolo é o primeiro ato praticado pelo registrador de imóveis, assim que o título ou requerimento ingressa na serventia, agindo ele de ofício nas situações expressamente previstas em lei, em atendimento ao princípio da legalidade.

Cada título receberá o número de ordem e a data da sua prenotação (art. 183, LRP). Da prenotação feita no Livro Protocolo decorre a prioridade de qualificação e a preferência da qualificação em títulos contraditórios, e, consequentemente, do ato a ser praticado e a preferência dos direitos reais (art. 186, LRP). Ademais, os efeitos do registro retroagem à data do protocolo.

A análise técnica e jurídica dos títulos e documentos feita pelo registrador ou por seu representante/preposto é chamada de qualificação. Essa é uma atribuição do registrador, um

[507] SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. RDI 49/11, jul.-dez./2000. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed. ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino, p. 1160-1161.

dever que ele tem de examinar cuidadosamente o documento apresentado, seja judicial ou extrajudicial, verificando se ele atende aos requisitos legais e aos princípios jurídicos aplicáveis[508].

Além das leis, o registrador irá examinar o título apresentado, conforme princípios, normas jurídicas e técnicas do juiz corregedor[509]. Ao final da análise, concluirá pela prática do ato (registro ou averbação) ou sua denegação, fundamentadamente.

A qualificação é a típica atividade de um profissional do direito, que a exerce com independência[510], independência esta que é jurídica, por isso, a necessidade de sempre ser justificada juridicamente. A qualificação é feita pelo registrador ou sob a sua responsabilidade, não havendo necessidade de consultar qualquer pessoa nem o Poder Judiciário. Não há força de coisa julgada, por isso não se impede que os interessados ingressem com processos perante os Tribunais, havendo negativa na esfera extrajudicial, ou que o mesmo título seja apresentado novamente ao registro[511].

Depois de enviar o requerimento, passa-se pelo procedimento de protocolo e qualificação. Se tudo estiver em ordem e for aprovado, será formalizado o ato, os emolumentos serão pagos e o título será registrado ou averbado.

Ivan Jacopetti do Lago ensina que essa prática já existia na época do Egito Antigo. Segundo ele, quando um negócio era realizado com a devida autorização, uma nova solicitação era apresentada ao registro. Então, era feita a inscrição propriamente dita (parádesis), que acontecia em uma folha aberta em nome do proprietário. Com base nas diferentes declarações registradas, o registrador criava fichas relacionadas às propriedades de cada pessoa. Assim, tornou-se impossível para um devedor oferecer como garantia uma terra que já não lhe pertencia ou que já tinha sido dada a outro credor. Essa mudança foi uma verdadeira revolução no sistema de crédito privado no Egito, ampliando bastante o uso de garantias imobiliárias[512].

O mesmo autor acrescenta que isso fez com que o valor médio dos empréstimos aumentasse cerca de 3,3 vezes, passando de 107 para 360 dracmas. Além disso, empréstimos

---

[508] PATAH, Priscila Alves. Poder-dever do Registrador de Imóveis na qualificação de títulos judiciais. *In:* CASTILHO, Ricardo (coord.); STRASSER, Francislaine de Almeida Coimbra; RIBEIRO, Graziele Lopes; RAVAGNANI, Milton Roberto da Silva Sá (org.). *As faces do poder*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019, p. 218.
[509] SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito Registral Imobiliário*. Teoria Geral. Volume I. Curitiba: Juruá, 2018, p. 254.
[510] O artigo 28, da Lei 8.935/1994, dispõe que "Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei."
[511] ALBALADEJO, Manuel. *Compendio de derecho civil*. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.
[512] LAGO, Ivan Jacopetti do. *História do Registro de Imóveis*. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020, p. 77.

de valores mais altos, acima de 1.000 dracmas, passaram a ser mais frequentes. E, que também houve uma participação maior das mulheres no mercado de crédito[513].

Desde há milhares de anos, podemos perceber que o registro sempre desempenhou um papel importante na garantia de movimentar a economia. Isso não é algo que surgiu só nos dias de hoje; essa função tem raízes profundas na história. À medida que os sistemas de propriedade das nações ocidentais cresciam, eles desenvolveram, imperceptivelmente, uma variedade de mecanismos que gradualmente se combinaram em um processo que produziu capital como nunca antes[514].

Além disso, a publicidade imobiliária é uma ferramenta eficiente para diminuir a desigualdade de informações entre as partes envolvidas. Quando fica difícil ou caro obter dados sobre um imóvel, isso pode dificultar ou até impedir as negociações. Por isso, o registrador, como uma terceira parte neutra, tem um papel fundamental na facilitação desses negócios. Para garantir que esse intermediário ofereça informações oficiais e confiáveis, o registrador atua em nome do Estado, exercendo uma função com fé-pública, ou seja, transmitindo credibilidade oficial.[515] O Registro de Imóveis não se destina apenas à publicidade, mas justamente a uma publicidade que vá além da mera informação, a ponto de, em alguns casos, supor que a aparência do registro existe para o adquirente que invoca a proteção do Registro, que lhe é garantida, desconsiderando a realidade jurídica até então vigente[516].

Importante destacar que a fé-pública do registro confere uma presunção absoluta sobre o conteúdo do próprio registro, e não do título. Ou seja, para quem é de boa-fé e confiou nas informações presentes no fólio real na hora de adquirir seu direito de propriedade, essa presunção assegura que essas informações são válidas, inclusive em situações de evicção[517].

Na fase de qualificação, o registrador verifica o princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo. Além disso, ele confirma se o ato jurídico é válido, certificando-se de que as partes envolvidas têm legitimidade para realizar a transferência. Isso significa que elas precisam ter o direito de transferir o imóvel e que este deve estar disponível para isso. Por exemplo, uma venda feita por alguém que não seja o verdadeiro proprietário é

---

513 LAGO, Ivan Jacopetti do. *História do Registro de Imóveis*. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020, p. 77-78.
514 SOTO, Hernando de. The Mistery of Capital. Why Capitalism triunphs in the west and fails everywhere else. Lexington: Black swan, 2001, p. 43-44.
515 BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. *In:* GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). *Direito registral e novas tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 359.
516 BERDEJO, Jose Luis Lacruz. REBULLIDA, Francisco de Asis Sancho. Derecho inmobiliario registral. Barcelona: Librería Bosch, 1977, p. 15.
517 ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. *In: Revista de Direito Imobiliário*. n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021.São Paulo: Thomson Reuters, 2021, p. 22.

considerada inválida. Por isso, é importante que o vendedor seja realmente o titular do direito registrado[518].

Chico Ortiz considera a função qualificadora uma espécie de privilégio que o Direito concede a quem a exerce, honrando-o com o status de jurista. A função e o agente por meio do qual ela é exercida constituem a "segurança" na qual o Direito se apoia para implementar plenamente sua proteção aos negócios jurídicos. O agente investido dessa atribuição jurídica torna-se um verdadeiro guardião para garantir a manutenção da legalidade[519].

A existência e o conteúdo de um direito dependem de certas condições de fato e de lei, que, na maioria das vezes, quem quer exercer ou defender esse direito precisa comprovar. Qualquer coisa que torne essa prova mais fácil para o proprietário, ou até mesmo que dispense a necessidade de prova, ajuda a garantir a segurança jurídica. Nesse contexto, uma ferramenta muito importante para o nosso sistema jurídico atual são os livros ou registros mantidos pelas autoridades do Estado[520].

O registro serve aos propósitos de comprovar a atribuição e a extensão da propriedade, ou de causar a transferência, independentemente de sua função publicitária: são funções distintas, possivelmente desempenhadas simultaneamente por um único registro[521].

A inscrição de um direito em um desses registros contribui, direta ou indiretamente, para a segurança jurídica, variável conforme a eficácia jurídica conferida ao registro. Embora, em princípio, a inscrição em registro público tenha o efeito de registrar declarações de vontade de particulares, sem presumir a veracidade do conteúdo registrado, o legislador possui a prerrogativa de ampliar essa eficácia jurídica conforme julgar adequado. Dessa forma, pode estabelecer que o registro implique uma presunção de veracidade do fato nele constante ou, ainda, que haja uma presunção adicional de que o conteúdo do direito está livre de limitações não expressamente declaradas. Ressalta-se que, em nenhuma hipótese, o proprietário está dispensado da obrigação de comprovar suas alegações; contudo, é suficiente apresentar um extrato ou certificação do registro para fins probatórios[522].

---

[518] ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e teoria dos registros*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 209.
[519] ORTIZ, José María Chico. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973, p. 580.
[520] EHRENBERG, Victor. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. *Cuadernos de derecho registral*, Madrid: Fundacion Benficentia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Espanã, 2013, p. 25.
[521] BERDEJO, Jose Luis Lacruz. REBULLIDA, Francisco de Asis Sancho. Derecho inmobiliario registral. Barcelona: Librería Bosch, 1977, p. 19.
[522] EHRENBERG, Victor. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. *Cuadernos de derecho registral*, Madrid: Fundacion Benficentia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Espanã, 2013, p. 25-26.

Sérgio Jacomino entende que "a dispensa do registro da propriedade e de suas mutações substanciais é a porta aberta para a fraude e a desestruturação do sistema de registro imobiliário no Brasil, vale dizer, do sistema de segurança jurídica"[523].

Dessa forma, há vários efeitos que vêm da publicidade registral, ou seja, do registro de imóveis. Um ponto importante a destacar é que, ao registrar o direito de adquirir um bem imóvel no fólio real, esse direito passa a prevalecer em relação a terceiros[524]. Optar pelo Princípio da Fé-Pública Registral no sistema jurídico, por uma decisão do legislador, traz vantagens importantes para a circulação de bens e riquezas. Isso porque aumenta a segurança jurídica nas transações imobiliárias, permitindo que o comprador de boa-fé confie nas informações presentes no registro do imóvel. Essa confiança ajuda a criar um ambiente de negócios mais estável e confiável. No Brasil, a Lei 13.097/2015 proporcionou uma inovação ao direito pátrio ao introduzir, para a maioria dos estudiosos, pela primeira vez, o Princípio da Fé-Pública Registral na legislação. O Código Civil Alemão, BGB, em seu §892, traz insculpido o mencionado Princípio: "§892 – O teor do livro fundiário é reputado exato em favor daquele que adquire por ato jurídico um direito sobre um imóvel ou um direito que grave outro direito dessa natureza, salvo se houver a inscrição de uma contradita ou que a inexatidão seja conhecida pelo adquirente"[525].

Segundo a doutrina, o Princípio da Legitimação está ligado à presunção relativa dos dados presentes no registro. Esse princípio foi adotado no Brasil tanto pelo Código Civil de 1916 quanto pelo Código Civil de 2002. Ou seja, como a presunção é relativa, se ficar provado que o registro não reflete a realidade, ele deve ser alterado. Em outras palavras, se a inscrição de uma propriedade não condizer com a verdade, por exemplo, devido a um vício no contrato de compra e venda, o registro precisa ser cancelado. Essa anulação tem efeito *erga omnes*, ou seja, alcança toda a cadeia de direitos sobre o bem, incluindo terceiros de boa-fé que confiaram nas informações registradas ao adquirir seus direitos[526].

O princípio da territorialidade é um elemento fundamental nos sistemas de registro de direitos, como o brasileiro. Ele garante que as informações sobre bens imóveis e seus direitos estejam claramente vinculadas a uma localização específica, permitindo maior precisão e

---

[523] JACOMINO, Sérgio. A opacidade dos registros eletrônicos privados e o risco sistêmico ao crédito imobiliário. *In:* Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 137.

[524] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 14.

[525] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 15-16.

[526] ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 19.

segurança nesse processo. Esse princípio é essencial para a publicidade imobiliária, pois ajuda o público a identificar quem é o proprietário legítimo do imóvel, facilita que credores possam fazer execuções por meio de constrições judiciais e ajuda as instituições financeiras a encontrarem informações importantes para conceder créditos de forma mais segura e com condições melhores. Por isso, é importante que exista uma legislação clara e uniforme sobre a territorialidade, incluindo quem é o responsável pelo registro, o registrador competente. Dessa forma, podemos assegurar que as instituições funcionem de maneira eficiente e que a ordem social seja preservada[527].

De um modo geral, podemos dizer que o princípio da territorialidade desempenha duas funções principais. Ele reúne todas as informações sobre o imóvel e seu proprietário em um único registro, o que facilita o acesso e a organização desses dados. Além disso, esse princípio também contribui para que outros princípios do Direito Registral funcionem bem, como o da legalidade, promovendo transparência, independência e imparcialidade no processo de registro de imóveis[528].

A evolução legislativa relacionada ao manejo adequado de conflitos tem impulsionado a implementação do sistema multiportas no Brasil, caracterizado por oferecer diversas alternativas aos cidadãos para a resolução de controvérsias. A compreensão do sistema multiportas revela-se fundamental para o aprimoramento do acesso à justiça, no que tange à justiça jurídica. Nesse âmbito, a prioridade recai sobre o próprio direito, compreendido como as formas disponíveis na legislação, na jurisprudência e nas interpretações doutrinárias consideradas acessíveis às pessoas. Ressalta-se que o acesso ao direito não se limita apenas à resolução de conflitos; trata-se também de um direito de acesso ao próprio direito, preferencialmente sem a necessidade de intervenção judicial. Assim, pode-se afirmar que o conceito de acesso à justiça abrange tanto o acesso aos tribunais quanto ao direito em si.

Além do sistema multiportas, existem outras vias de acesso presentes no sistema de justiça estatal, no sistema de justiça privado e no sistema público-privado (extrajudicial). Cada uma dessas portas possui uma sistemática específica. Em algumas dessas vias há uma resposta adequada que funciona como porta de saída; entretanto, para situações não conflitantes, também existe um mecanismo apropriado de atendimento. Portanto, a categorização e divisão dessas portas são essenciais para estabelecer a relação entre o sistema e seu conteúdo[529].

---

[527] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 47.
[528] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 49.
[529] PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023, p. 106.

Na União Europeia, a proteção aos consumidores e usuários pode ser entendida de duas formas principais: a proteção antes da contratação, ou seja, a pré-contratual, e a proteção após a contratação, a pós-contratual. Essa distinção fica clara nos diversos regulamentos europeus e nos planos quinquenais voltados para fortalecer os direitos do consumidor. Esses instrumentos dividem os mecanismos de proteção em duas categorias: a proteção extrajudicial, que inclui ações preventivas, ou seja, medidas tomadas antes que o dano aconteça, e os mecanismos de resolução de conflitos e compensação, geralmente por meio de decisões judiciais em ações individuais ou coletivas. Na prática comunitária, costuma-se usar o termo *proteção a montante* para falar das ações de prevenção que evitam o dano ou abuso, enquanto *a jusante* refere-se às medidas de reparação que acontecem após o evento prejudicial[530].

Dentre os mecanismos de segurança preventiva, também chamados de "a montante", que têm o objetivo de proteger os interesses dos consumidores antes que qualquer problema aconteça, destacam-se os profissionais envolvidos na segurança jurídica preventiva na Espanha. Esses profissionais, como notários e registradores de imóveis e comerciais, atuam justamente para evitar que sejam necessários processos judiciais. Eles fazem um controle antecipado, impedindo a inclusão de cláusulas abusivas nos contratos. Por exemplo, os notários não permitem que cláusulas abusivas sejam inseridas em escrituras públicas, e os registradores podem fazer uma avaliação negativa dessas cláusulas, mesmo que elas tenham sido incluídas nos contratos[531].

No âmbito do direito espanhol, esse controle seria regulado pela aplicação do artigo 51 da Constituição espanhola, bem como pelos artigos 18 e 258, inciso 2, da Lei de Hipoteca e do Registro (LH) e pelo artigo 147 do Regulamento Nacional (RN), além das demais disposições do ordenamento jurídico nacional que garantem a proteção dos consumidores. Deve-se também considerar as normas comunitárias pertinentes, as quais esses profissionais oficiais devem observar no exercício de suas funções, em decorrência do princípio da legalidade[532].

Dentre os métodos de resolução de conflitos fora do âmbito judicial, destacam-se a arbitragem e a mediação de consumo. Mesmo que possam acontecer depois que a controvérsia

[530] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 114.
[531] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 114.
[532] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 114-115.

surge, eles são considerados métodos "ex ante" ou "upstream", porque evitam a intervenção do Judiciário e são estabelecidos já na fase inicial do relacionamento contratual[533].

Essas funções são chamadas pela doutrina devido à sua dupla natureza: como agentes públicos e profissionais do direito. Embora a atividade privada dos notários, que atuam como representantes das partes (seus clientes) e têm liberdade para escolher seus serviços, seja bastante importante, a atuação dos registradores, enquanto agentes públicos, é ainda mais relevante. Isso porque eles exercem funções de avaliação independentes e imparciais, sempre regidas pelo princípio da jurisdição territorial[534].

No que tange aos sistemas de controle de cláusulas abusivas em contratos de adesão, que oneram excessivamente os aderentes, requerem mecanismos de controle que não apenas previnam conflitos de interesse, mas também evitem prejuízos ao consumidor, dispensando a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário para reparação de danos. Inicialmente, destaca-se o sistema preventivo de controle dessas cláusulas.

Distinguem-se, assim, três sistemas de controle exercidos pelas funções estatais: o controle administrativo, o legislativo e o judiciário. O controle administrativo pode ser realizado mediante a aprovação prévia das cláusulas contratuais gerais pela Administração Pública, implicando uma ingerência estatal na vontade contratual; contudo, tal aprovação não altera a natureza jurídica do contrato. O controle legislativo manifesta-se na orientação normativa estabelecida pelo Código Civil e demais legislações específicas acerca das cláusulas abusivas e dos contratos de adesão. Por fim, o controle judiciário consiste na atuação do Poder Judiciário através da tutela jurisdicional, podendo atuar preventivamente na fiscalização das cláusulas contratuais gerais ou revisá-las, interpretá-las ou ajustá-las às suas condições adequadas nos contratos de adesão[535].

A nobreza, que geralmente ocupava posições privilegiadas, exercia seu poder por meio de suas próprias jurisdições, refletindo sua posição na sociedade. Essa autoridade incluía a nomeação de líderes e a resolução de conflitos. Nesse contexto, não havia uma autoridade independente e neutra para julgar disputas entre senhores e camponeses[536].

---

[533] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 114.
[534] BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019, p. 114-115.
[535] BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 89.
[536] GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo mortgage eletronic registration system nos Estados Unidos. *In:* Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. - São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p. 99.

Nos dias atuais, a sentença é considerada o ato final e culminante do processo, e resulta da conjugação de todas as atividades realizadas ao longo do procedimento. Pode-se afirmar que o processo constitui uma preparação para esse ato, no qual o juiz consolida os elementos obtidos durante a tramitação, analisa as provas, as manifestações e argumentos jurídicos apresentados pelas partes e, ao final, profere sua decisão. Nesse momento, o Estado exerce sua função jurisdicional de forma plena. A sentença pode ser definida como o ato pelo qual o magistrado resolve a lide, ou seja, julga a causa declarando a procedência ou improcedência da ação proposta[537]. A coisa julgada acontece apenas nas decisões que resolvem o mérito do processo, ou seja, nas sentenças que se tornam definitivas[538].

Entretanto, o processo judicial tem evoluído conforme anseios dos jurisdicionados no Brasil. O CPC brasileiro de 2015 permite inclusive que as partes adequem o procedimento para prestigiarem ônus, faculdades e deveres de maneira convencionada, nos termos de seu art. 190. Nessa perspectiva, o contrato como resultante da autonomia privada deve ser redimensionado quanto às possíveis implicações que se terão em momentos de crise no programa contratual que o leve à judicialização e, assim, a sua própria efetivação forçosa. Saber-se-á, de antemão, os custos que se incorrerão, os ônus que suportarão, as vantagens de que serão titulares, bem como até mesmo a forma como se estruturará o litígio em termos de responsabilidades, prazo, tipos de mecanismos de execução, garantias adicionais, e, de um modo geral, da própria dinâmica da relação processual imobiliária que foi customizada de acordo com os interesses das partes no momento de firmamento do contrato. O planejamento é a chave do sistema. A personalização da estrutura do contrato e também do procedimento tende a ser uma realidade daqui para frente, como forma de assegurar uma relação mutualmente proveitosa na qual as partes organizam os negócios imobiliários para que se sintam protegidas das surpresas e dos inconvenientes que podem ser gerados a partir dos arranjos obrigacionais dispostos e convencionados. Nesse sentido, vê-se que o próprio *design* do contencioso poderá sofrer uma profunda modificação, já que as partes definirão, antecipadamente, as particularidades da lide e da relação contratual imobiliária, com o estabelecimento, por exemplo, de uma audiência de mediação extrajudicial prévia e obrigatória, nos termos do 2º, §1º, e art. 23 da Lei 13.140/2015 do Brasil, que se mostra

[537] LIEBMAN, Enrico Tullio. Decisão e coisa julgada. *Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo*, *40*, 203-270. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66047 Acesso em 10.07.2022, p. 213.
[538] LIEBMAN, Enrico Tullio. Decisão e coisa julgada. *Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo*, *40*, 203-270. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66047 Acesso em 10.07.2022, p. 211.

alinhada com a norma estruturante do CPC/2015, vocacionada ao estímulo dos conflitos de maneira consensual[539].

O preâmbulo da Constituição Federal do Brasil estabelece que o ideal de sociedade brasileira se fundamenta na harmonia social, implicando que tanto o poder público quanto a sociedade civil devem orientar suas ações pela busca da paz social efetiva. Ressalta-se que o monopólio da jurisdição pelo Estado constitui uma conquista histórica. Contudo, a utilização de outros mecanismos adequados pode colaborar para a resolução dos conflitos sociais contemporâneos.

A complexidade da sociedade moderna tem gerado, segundo Kazuo Watanabe[540], algumas consequências importantes, como:

a) incremento assustador de conflitos de interesses, muitos dos quais de configuração coletiva pela afetação, a um só tempo, da esfera de interesses de um grande número de pessoas;

b) impossibilidade de conhecimento da existência de um direito, mormente por parte da camada mais humilde da população;

c) impossibilidade de avaliação crítica do sistema jurídico do país, somente factível através de pesquisa permanente feita por especialistas de várias áreas e orientada à aferição da adequação entre a ordem jurídica e a realidade socioeconômica a que se destina.

Para solucionar esse incremento de conflitos no Brasil, a partir da Emenda Constitucional brasileira 45 de 2004, iniciou-se um propósito de desjudicialização, tendo como premissa a utilização de meios não judiciais para solução de casos concretos.

Ademais, no Brasil, com a Resolução 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário, os diferentes métodos de resolução de conflitos têm ganhado mais atenção, reforçando a ideia de um sistema de justiça que oferece várias opções. A ideia é escolher a técnica ou o método mais adequado para resolver cada conflito específico.

No direito espanhol, o artigo 103 bis da LH, criou a possibilidade de que o registrador imobiliário atue na conciliação sobre qualquer controvérsia imobiliária, urbanística e mercantil[541], que incorpora os Registros de Imóveis no combate ao litígio sob uma nova

---

[539] MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021, p. 229.

[540] WATANABE, Kazuo. Acesso à ordem jurídica justa: conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019, p. 6-7.

[541] *1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.*

perspectiva, além da prevenção. Essa disposição tem levado à busca e à promoção de outros métodos de resolução de conflitos baseados não no recurso à autoridade do juiz ou à intervenção de um árbitro, mas no consenso, no diálogo e no acordo. Trata-se de procedimentos de resolução de conflitos extrajudiciais, com a intervenção de um terceiro imparcial, entre os quais se destacam a mediação e a conciliação, inseridos no contexto das políticas de melhoria do acesso à justiça, desempenham um papel complementar em relação aos procedimentos judiciais. São instrumentos a serviço da paz social, nos quais as partes abandonam a dialética do confronto e empreendem um processo de diálogo e aproximação como método de resolução de conflitos[542].

Dessa forma, conforme preleciona Gregório Izquierdo,

> *mesmo na Espanha, onde o sistema de registro oferece proteção total e suficiente segurança jurídica, inúmeras inovações foram introduzidas nos últimos anos, permitindo melhorar o nível de segurança jurídica, avançando em áreas tão importantes como o planejamento urbano, o meio ambiente, a digitalização e a proteção do consumidor, tornando-se também uma ferramenta válida para a colaboração com as administrações públicas*[543].

Conforme salientamos anteriormente, através da autopoiese, criam-se novas soluções para resolução de demandas jurídicas, procurando garantir a sobrevivência do sistema, já que o congestionamento de canais de acesso à justiça pode levar ao seu colapso. Por isso, busca-se alternativas para aliviar esse fluxo. Isso é exatamente o que acontece com os sistemas de justiça, já que o direito como algo vivo, ou seja, a interação entre o ambiente social e o próprio direito pode gerar mudanças em ambos[544].

Por meio de uma visão pluralista, acreditamos que os conflitos possam ser resolvidos em diferentes instituições e situações devido às suas diversas formas e funções, pois cada uma dessas respostas é adequada ao seu objetivo específico. Diante do crescimento de demandas, no qual se insere a hipoteca multidivisas, cabe ao direito desempenhar a função de estabilizar essas expectativas. Isso só é possível com novas formas de acesso à justiça, em que se insere os

---

[542] FRAILE, Juan María Díaz. Los registros como instrumentos de seguridad jurídica preentiva y de solución extrajudicial de las controversias. *In:* Revista Registradores de España nº 94, abril-junho 2021. Madrid: Colegio de Registradores, 2021, p. 64-65.
[543] IZQUIERDO, Gregório. El registro de la Propiedad en España: una institución especialmente necesaria. *In:* Revista Registradores de España nº 94, abril-junho 2021. Madrid: Colegio de Registradores, 2021, p. 81.
[544] PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023, p. 53-57.

registradores de imóveis, no exercício de uma justiça tida como público-privada, teoria que construímos em Sistema Extrajudicial de Justiça[545].

[545] PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023, p. 53-57.

CONCLUSÃO

De todo o exposto, conclui-se que:

1. As decisões judiciais espanholas relativas às hipotecas *multidivisas* representam um paradigma transpositivo: quando o contrato transfere o risco econômico ao devedor-consumidor, sem oferecer informação clara e compreensível, a jurisprudência tende a considerar tais cláusulas abusivas, resultando em nulidade parcial e reequilíbrio contratual por meio de conversões ou restituições.

2. O entendimento jurisprudencial a respeito de nulidade de cláusula abusiva decorrente da falta de transparência, especialmente a material, e efetiva compreensão das consequências de ditas cláusulas pelo consumidor, já estava presente nas decisões sobre cláusula *suelo*.

3. No contexto brasileiro, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), conforme Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), e a jurisprudência acerca dos distratos (Súmula 543/STJ) demonstram sensibilidade ao desequilíbrio contratual e à proteção dos aderentes. Ressalta-se, ainda, a incidência do CDC nos aspectos relativos à transparência e à abusividade. Como se denota, há entendimento de que nos contratos imobiliários, em regra, estar-se-á diante de um consumidor que merece a tutela decorrente da legislação respectiva, especialmente em se tratando de aquisição da casa própria, resguardando-se o direito à moradia constitucionalmente previsto (art. 6º, CF/88).

4. Em que pese diversos julgados a respeito dos contratos de *leasing* de veículos no Brasil decorrentes da alta do dólar em 1999, dos quais alguns foram analisados na presente tese, não se tratarem claramente de hipoteca, a semelhança das situações brasileira e espanhola se entrelaçam no que tange à debilidade do consumidor, seja econômica, seja jurídica, o que merece a tutela legislativa e, quando inexistente, a aplicação de princípios gerais do direito, como o reequilíbrio contratual. Afinal, o Estado deve tutelar situações de injustiças, ainda que decorrentes de casos fortuitos dos quais os credores, em geral, instituições financeiras, não contribuíram.

5. As alterações econômicas não devem, por si só, ensejar o desnivelamento de uma situação na qual o consumidor não anuiu conscientemente. É de se ressaltar que se houvesse aventado a hipótese, não teria dado seguimento ao contrato. Racionalmente, não aderiria a um caminho tortuoso e do qual não pudesse honrar. Desta feita, os tribunais têm reconhecido a nulidade de cláusulas abusivas que colocam o consumidor em extrema desvantagem, aplicando-se o princípio *rebus sic stantibus* e reequilibrando as partes contratantes.

6. Para prevenção, o modelo espanhol de Registro de Condições Gerais de Contratação - RCGC demonstra que a publicidade registral poderia ser incrementada com decisões relacionadas a cláusulas abusivas fortalecendo o controle registral e reduzindo a litigiosidade. No Brasil, embora não exista um RCGC equivalente, o Registro de Imóveis pode e deve atuar com rigor na qualificação dos títulos, recusando registros que apresentem abusividades evidentes à luz do CDC, da Lei de Registros Públicos (LRP), de demais leis, normas, decisões vinculantes, e dos princípios registrais imobiliários.

7. Além disso, deve promover a qualificação registrária prévia para depuração de cláusulas que possam ensejar nulidades posteriores, especialmente as já reconhecidas como nulas pelos tribunais superiores. Embora os registradores de imóveis não detenham os mesmos poderes dos juízes, afinal se tratam de atuações em competências diferentes, os registradores desempenham suas atividades com total imparcialidade, e, em decorrência, equidistância das partes. Por isso, são agentes de justiça extrajudicial, considerando, como construímos, em outra oportunidade[546], a tese de que existem três sistemas de justiça: o Sistema Público, do qual o Poder Judiciário é parte integrante; o Sistema Público-Privado, em que situadas as serventias extrajudiciais; e o Sistema Privado de Justiça, onde, especialmente, árbitros atuam.

8. Portanto, é de se reforçar o exercício em prol da justiça pelos registradores imobiliários, como medida de extrajudicialização, em contratos imobiliários, em que se identifique cláusulas abusivas, tal qual nas hipotecas *multidivisas*, que ensejaram aumento vultoso de prestações financeiras pelos consumidores. Não sendo essa a realidade brasileira, ainda assim, há contexto para a aplicação deste raciocínio lógico-jurídico, uma vez que por outras cláusulas e/ou outras situações pode haver repentino aumento de valores acordados em contratos tendo por objeto imóveis, sendo possível pensarmos num cenário de pagamento em ativos virtuais, como "criptomoedas".

9. Propõe-se, dessa forma, um padrão de transparência: no contexto de operações multidivisas ou com "criptomoedas" ou outras hipóteses similares, exigir-se informação robusta e compreensível acerca da álea, incluindo cenários possíveis de alteração econômica, com exemplos práticos e simulações financeiras, e o consentimento espresso e isento de vícios dos consumidores, acerca de não desejarem consentir com riscos de imensurável variação. Nesse cenário, o desempenho do papel do registrador imobiliário é a correção da assimetria informacional, já constumeira no que pertine à publicidade registral.

---

[546] PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

10. No âmbito das criptomoedas, a Regulamentação da União Europeia (MiCA) e a Lei 14.478/2022 no Brasil, com o Banco Central como órgão regulador, indicam uma direção: exigir ampla divulgação e transparência, governança adequada e proteção do investidor/consumidor, aspectos que faltaram nas operações *multidivisas*. A transposição metodológica é direta: realização de simulações de volatilidade, exposição explícita aos riscos, direito de arrependimento quando cabível e proibição de cláusulas que convertam integralmente a álea para o consumidor, sem qualquer contrapartida.

11. E, no Brasil, uma arquitetura de publicidade inspirada no modelo RCGC espanhol, sugerindo-se a criação de um cadastro nacional de decisões reconhecendo cláusulas abusivas e/ou nulas, assim abastecido com precedentes e Súmulas, a ser gerido, por exemplo, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR (conforme Lei 13.465/2017, art. 76), com fiscalização conjunta do Conselho Nacional de Justiça e/ou pelas Corregedorias Gerais de Justiça estaduais, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal brasileira.

12. Dessa forma, caberia ao registrador de imóveis, quando da qualificação registral de títulos que lhe fossem apresentados, identificar cláusulas relacionadas ao pagamento e/ou indexação em divisas ou futuramente em "criptomoedas"; verificar se há informação adequada e consentimento informado; aplicar as disposições do CDC ou outra lei de proteção, em casos envolvendo consumidores.

13. Por fim, cabe refletir sobre experiências passadas com operações *multidivisas* na União Europeia, mais especificamente na Espanha, que foram referidas na presente pesquisa, para proteger o futuro das operações envolvendo "criptomoedas", ou outras situações de conversão de moeda no dia do pagamento que resulte excessiva desvantagem ao consumidor, a fim de se evitar que se passe no Brasil ou na Espanha, novo desnivelamento da situação contratual, especialmente relacionados a imóveis.

14. A análise histórica evidencia que, frequentemente, eventos passados tendem a se reproduzir no futuro, sendo a adoção de medidas preventivas uma estratégia essencial. Cabe, dessa forma, fortalecer o Registro de Imóveis, enxergando na atribuição dos registradores um aliado ao combate de cláusulas abusivas, através da qualificação da transparência formal, em regra, e da transparência material uma vez reconhecida pelos tribunais superiores, em enunciados de jurisprudência ou em normas, e da publicidade registral, como instrumentos preventivos essenciais.

CONCLUSIÓN

De todo lo investigado, se puede concluir que:

1. Las decisiones judiciales españolas sobre hipotecas multidivisa representan un paradigma transposicional: cuando el contrato transfiere el riesgo económico al deudor-consumidor sin ofrecer información clara y comprensible, la jurisprudencia tiende a considerar dichas cláusulas abusivas, lo que conlleva la nulidad parcial y el reequilibrio contractual mediante conversiones o restituciones.

2. La comprensión jurisprudencial respecto a la nulidad de una cláusula abusiva derivada de la falta de transparencia, especialmente de transparencia material, y de comprensión efectiva por parte del consumidor de las consecuencias de dichas cláusulas, ya estaba presente en decisiones relativas a la cláusula suelo.

3. En el contexto brasileño, el Código de Defensa al Consumidor (CDC), según el Precedente 297 del Superior Tribunal de Justicia (STJ), y la jurisprudencia sobre la resolución de contratos (Precedente 543/STJ) demuestran sensibilidad ante el desequilibrio contractual y la protección de las partes adherentes. Cabe destacar también la aplicación del CDC en aspectos relacionados con la transparencia y el carácter abusivo. Como se ha señalado, existe el entendimiento de que, en los contratos inmobiliarios, por regla general, se trata de un consumidor que merece la protección que le otorga la legislación pertinente, especialmente en lo que respecta a la adquisición de su vivienda, salvaguardando así el derecho constitucional a la vivienda (Artículo 6, CF/88).

4. Si bien varias sentencias sobre contratos de arrendamiento de vehículos en Brasil, derivadas de la apreciación del dólar en 1999 (algunas de las cuales se analizaron en esta tesis), no abordan explícitamente las hipotecas, la similitud entre las situaciones brasileña y española radica en la vulnerabilidad del consumidor, ya sea económica o jurídica, la cual merece protección legislativa y, en su inexistencia, la aplicación de principios generales del derecho, como el reequilibrio contractual. En definitiva, el Estado debe proteger las situaciones de injusticia, incluso aquellas derivadas de eventos fortuitos en los que los acreedores, en general las entidades financieras, no tuvieron participación.

5. Los cambios económicos no deben, por sí solos, generar un desequilibrio en una situación a la que el consumidor no haya dado su consentimiento consciente. Cabe destacar que, de haberse planteado la posibilidad de este tipo de cláusulas abusivas, el consumidor no habría formalizado el contrato. Racionalmente, no habría optado por un camino tortuoso que

no podía cumplir. Por consiguiente, los tribunales han reconocido la nulidad de las cláusulas abusivas que colocan al consumidor en una situación de extrema desventaja, aplicando el principio *rebus sic stantibus* y restableciendo el equilibrio entre las partes contratantes.

6. Como medida preventiva, el modelo español de Registro de Condiciones Generales de la Contratación (RCGC) demuestra que la publicidad del registro podría incrementarse con las decisiones relativas a dichas cláusulas, reforzando el control registral y reduciendo los litigios. En Brasil, si bien no existe un RCGC equivalente, el Registro de la Propiedad puede y debe actuar con rigor en la calificación de títulos, rechazando las inscripciones que presenten abusos manifiestos a la luz del Código de Defensa al Consumidor (CDC), la Ley del Registros Públicos (LRP), demás leyes, reglamentos, decisiones vinculantes y principios de registro de la propiedad.

7. Además, debe promover la calificación previa al registro para subsanar las cláusulas que puedan generar nulidades posteriores, especialmente aquellas ya declaradas nulas por los tribunales superiores. Si bien los registradores de la propiedad no tienen las mismas facultades que los jueces, puesto que actúan en áreas distintas, desempeñan sus funciones con total imparcialidad y, por consiguiente, con equidistancia de las partes. Por lo tanto, son agentes de justicia extrajudicial, considerando, como hemos argumentado en otra ocasión[547], la tesis de que existen tres sistemas de justicia: el Sistema Público, del cual el Poder Judicial forma parte integral; el Sistema Público-Privado, en el que se ubican los servicios extrajudiciales; y el Sistema de Justicia Privada, donde operan, sobre todo, los árbitros.

8. Por consiguiente, es necesario reforzar el ejercicio de la justicia por parte de los registradores de la propiedad, como medida extrajudicial, en los contratos inmobiliarios que contengan cláusulas abusivas, como en las hipotecas multidivisas, que han provocado un aumento sustancial de las cuotas financieras de los consumidores. Si bien esta no es la realidad brasileña, aún existe un contexto para la aplicación de este razonamiento lógico-jurídico, ya que otras cláusulas y/o situaciones pueden conducir a un aumento repentino de los valores acordados en contratos relativos a bienes inmuebles, y es posible considerar un escenario de pago en activos virtuales, como las “criptomonedas”.

9. Por lo tanto, se propone un estándar de transparencia: en el contexto de operaciones con múltiples divisas o con criptomonedas u otros escenarios similares, se requiere información sólida y comprensible sobre el riesgo involucrado, incluyendo posibles escenarios de cambio económico, con ejemplos prácticos y simulaciones financieras, y el consentimiento expreso e

[547] PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

imparcial de los consumidores respecto a su no disposición a consentir riesgos de variabilidad incalculable. En este escenario, el papel del registrador de la propiedad es corregir la asimetría informativa, que ya es habitual en lo que respecta a la publicidad de los registros.

10. En el contexto de las "criptomonedas", el Reglamento de la Unión Europea (MiCA) y la Ley 14.478/2022 de Brasil, con el Banco Central como organismo regulador, marcan una dirección: exigir amplia divulgación y transparencia, gobernanza adecuada y protección del inversor/consumidor, aspectos que faltaban en las operaciones con múltiples divisas. La transposición metodológica es directa: realizar simulaciones de volatilidad, exponer explícitamente a los individuos a los riesgos, otorgar el derecho de desistimiento cuando corresponda y prohibir las cláusulas que transfieren completamente el riesgo al consumidor sin compensación alguna.

11. En Brasil, una arquitectura publicitaria inspirada en el modelo español del RCGC propone la creación de un registro nacional de decisiones que reconozcan cláusulas abusivas o nulas, con precedentes. Este registro sería gestionado, por ejemplo, por el Operador Nacional del Sistema Electrónico de Registro de la Propiedad (ONR), conforme a la Ley 13.465/2017, art. 76, con la supervisión conjunta del Consejo Nacional de Justicia o las Cortes Generales de Justicia de los estados, de acuerdo con el artículo 236 de la Constitución Federal brasileña.

12. De esta manera, el registrador de la propiedad, al calificar los títulos que se le presenten, deberá identificar las cláusulas relativas al pago o la indexación en moneda extranjera o, en el futuro, en criptomonedas; verificar la existencia de información adecuada y consentimiento informado; y aplicar las disposiciones del Código de Defensa al Consumidor (CDC) o otra ley de protección en los casos que involucren a consumidores.

13. Finalmente, conviene reflexionar sobre las experiencias pasadas con operaciones multidivisa en la Unión Europea, más concretamente en España, mencionadas en esta investigación, para proteger el futuro de las operaciones con criptomonedas u otras situaciones de conversión de divisas el día del pago que resulten en una desventaja excesiva para el consumidor, con el fin de prevenir un nuevo desequilibrio en la situación contractual en Brasil o España, especialmente en lo relativo al sector inmobiliario.

14. El análisis histórico demuestra que los acontecimientos pasados tienden a repetirse, y la adopción de medidas preventivas es una estrategia fundamental. Por lo tanto, es necesario fortalecer el Registro de la Propiedad, reconociendo el papel de los registradores como aliados en la lucha contra las cláusulas abusivas, mediante la calificación de la transparencia formal como regla, y de la transparencia material reconocida en su momento por los tribunales

superiores, en declaraciones de jurisprudencia o en reglamentos, y la publicidad de las inscripciones, como instrumentos preventivos esenciales.

BIBLIOGRAFIA

AGUIRRE, Agustín. Derecho hipotecario. La Habana: Jesus Montero, 1950.

ALBALADEJO, Manuel. Compendio de derecho civil. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022.

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

ALMEIDA, María Goñi Rodríguez de. Las cláusulas no inscribibles em el contrato de préstamo hipotecario. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006.

ARRUÑADA, Benito. Empresa, mercado e instituciones. Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi, 2013.

ASCENSÃO, José de Oliveira. Direito civil. Reais. Coimbra: Coimbra Editora, 5. ed., 2000.

AUBRY, C. RAU, C. Cours de droit civil français. 4. ed. Tomo 2. Paris: Marchal et Billard, 1869.

BARBA, Sebastián del Rey. La calificación registral de las cláusulas abusivas en los préstanos hipotecarios. 1. ed. Navarra: Thomson Reuters Aranzadi, 2019.

BERDEJO, Jose Luis Lacruz. REBULLIDA, Francisco de Asis Sancho. Derecho inmobiliario registral. Barcelona: Librería Bosch, 1977.

BITTAR, Carlos Alberto. GARCIA JÚNIOR, Ary Barbosa. FERNANDES NETO, Guilherme. BITTAR, Carlos Alberto (Coord.). Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas. São Paulo: Saraiva, 1991.

BOTELHO, Lorena Borges. OLIVEIRA NETO, Antonio de. PINTO, Daniel Rodrigues. Open banking, novas tecnologias do mercado financeiro e a democratização do uso do dinheiro. In: Direito Digital Aplicado 4.0. Coord.: Patrícia Peck Pinheiro. 1.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 229-239.

BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da Crítica Hermenêutica do direito. Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento Editora, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). Direito registral e novas tecnologias. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. Registro de imóveis. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BUJÁN, Antonio Fernández de. Jurisdición voluntaria: dar a cada uno lo suyo. In: Registradores de España. nº 61 enero-marzo 2012, Opinión.

CALATAYUD, Vicente Domínguez. Eficácia dos sistemas registrais como base da proteção jurídica dos direitos da propriedade do cidadão. In: Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VIII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 1275-1283.

CANO TELLO, Celestino. Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1982.

CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. Derecho inmobiliario registral. Madrid: Editorial Civitas, 1986.

CAPITANT, Henri. Introduction a l'etude du droit civil. Notions Générales. 4. ed. Paris: A. Pedone Éditeur, s/d.

CAPPELLETTI, Mauro. Notas sobre conciliadores e conciliação. Trad. e revisado: Hermes Zanetti Jr. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen I. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1955.

CARBONNIER, Jean. Derecho Civil. Estudio Introductorio y traducción de la 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel María Zorrilla Ruiz. Tomo II. Volumen III. Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1960.

CARRIÓN, Soraya Callejo. El Tribunal Supremo frente a los productos financieros complejos: o de cómo la autonomía de la voluntad ya no sirve de «coartada». Disponível em: Revista Práctica de Derecho nº 187-188 Agosto-Septiembre 2016 Acesso em 24/05/2023.

CASCÓN, Fernando Carbajo. The Non-Financial Crypto-Asset Market: Copyright in Art Non-Fungible Tokens. In: Governance and Control of Data and Digital Economy in the European Single Market. Legal Framework for New Digital Assets, Identities and Data Space. Vol. 71. Editor: Carmen Pastor Sempere, 2025, p. 395-412. Ebook.

CASANELLA, Blanca Ballester. La naturaleza de la hipoteca multidivisa. Madrid: Editorial DYKINSON, 2018.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Uma análise de sua instrumentalização. In: Direito Notarial e Registral: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo II. 4. edición actualizada. Madrid: Marcial Pons, 2000.

CHICO Y ORTIZ, José María. ENCINA, Juan Francisco Bonilla. Apuntes de derecho inmobiliario registral. Tomo segundo. Madrid: Marcial Pons, 1968.

CHICO ORTIZ, José María. Presente y futuro del principio de calificación registral. Madrid: Separata de al Rev. Crítica de D. Inmobiliario, 1.973.

CHICO ORTIZ, José María. Esencia y extensión de la función calificadora. In: Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977.

COLINA GAREA, Rafael. La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978. Universidad de la Coruña,1995.

COMELLES, Cristina Argelich. Control de transparencia y buena fe en la reciente jurisprudencia sobre la hipoteca multidivisa. Revista General de Derecho Europeo 46 (2018).

CORDEIRO, António Menezes. Tratado de Direito Civil III. Parte Geral. Coisas. Coimbra: Almedina, 2016.

COSSIO Y CORRAL, Alfonso de. Lecciones de derecho hipotecario. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1945.

COSTA, Valestan Milhomen da. Problemas práticos sobre o registro da hipoteca. Boletim IRIB em Revista Edição 340 - Setembro 2010. Páginal Inicial 0006. Páginal Final 0014. https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3246.

COSTA E SILVA, Paula. O acesso ao Sistema judicial e os meios alternativos de resolução de controvérsias. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. Constitucionalidade dos leilões da alienação fiduciária. Revista Consultor Jurídico, 18 de maio de 2023. Disponível em https://www.conjur.com.br/2023-mai-18/alexandre-clapis-constitucionalidade-leiloes-alienacao2 Acesso em 24/05/2023.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. Reflexões sobre a natureza jurídica da propriedade fiduciária imobiliária. In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário. v. 6 (jul. 2021). São Paulo: Ibradim, 2021.

DAVID, René. Os grandes sistemas do direito contemporâneo. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen I. Introducción. Derecho de la persona. Negocio jurídico. 2. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 1978.

DIEZ-PICAZO, Luis. GULLÓN, Antonio. Sistema de derecho civil. Volumen II. Tomo 2. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontratual. 12. ed. Madrid: Editorial Tecnos, 2018.

DIEZ-PICAZO, Luis. LEÓN, Ponce de. Autonomia privada y derechos reales. In: Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977.

DOHRMANN, K. Jochen Albiez. El control de las condiciones generales imprecisas y abusivas en el ámbito registral. In: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 698-758.

EHRENBERG, Victor. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. Cuadernos de derecho registral, Madrid: Fundacion Benficentia et peritia iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Espanã, 2013.

FARIA, Bianca Castellar de. Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre segurança, eficiência e custo. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.

FACHETTI SILVESTRE, Gilberto. Novos problemas, antigas soluções: o amplo significado da cláusula rebus sic stantibus e a renegociação, a suspensão e a conservação dos contratos cíveis e mercantis. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1–26, 2020. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/496. Acesso em: 20 out. 2025.

FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais. Bauru: Spessotto, 2017.

FILOMENO, José Geraldo Brito. Manual de direitos do consumidor. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

FIUZA, César. Aplicação da cláusula rebus sic stantibus aos contratos aleatórios. In: Revista de Informação Legislativa. Brasília a. 36 n. 144 out./dez. 1999, p. 5-10.

Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário. Nota Técnica nº 03/2025. Impactos da Resolução COFECI nº 1.551, de 14 de agosto de 2025, para o desenvovimento imobiliário nacional. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/13MAuVCpey1Xyldnogxt_a1s89cImqTVp/view Acesso em 26.10.2025.

FRAILE, Juan María Díaz. Los registros como instrumentos de seguridad jurídica preentiva y de solución extrajudicial de las controversias. In: Revista Registradores de España nº 94, abril-junho 2021. Madrid: Colegio de Registradores, 2021, p. 64/65.

FRAILE, Juan María Díaz. La protección registral al consumidor y la Directiva sobre clausulas contractuales abusivas de 1993. In: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 758-770.

FREITAS, Vladimir Passos de. COSTA JUNIOR, Arlei. A colaboração dos notários e registradores nos crimes financeiros. In: Revista Jurídica da Presidência Brasília v. 24 n. 132 maio/ago. 2022 p. 446-472Vladimir Passos de Freitas — Arlei Costa Junior. Disponível em http://dx.doi.org/10.20499/2236-3645.RJP2022v24e133-2213.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. A cidade antiga. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006.

GÁLLIGO, Javier Gómez. Registration systems in the real estate and mortgage market. Revista de Direito Imobiliário. vol. 84. ano 41. p. 535-567. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018.

GARCÍA, Jorge Criado. Las hipotecas multidivisa. Especial referencia al deber de información de las entidades financieras y al control de transparencia de las cláusulas incluidas en los contratos con consumidores. Facultad de derecho de Universidad de Valladolid. Máster de abogacía. Disponível em https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/59796/TFM-D_0112.pdf?sequence=1 Acesso em 20.10.2025.

GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1963.

GIL, Francisco Hernandez. Introduccion al derecho hipotecario. 2. ed. aumentada, corregida y puesta al día. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1970.

GÓMEZ-LAFUENTE, Juan Luis. La protección del consumidor en la doctrina de la Direccion General de los Registros. In: la calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gálligo. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1996, p. 691-697.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Vol. 5. Direito das Coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONZÁLEZ, Fernando Méndez. Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo mortgage eletronic registration system nos Estados Unidos. In: Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. In: Doutrinas essenciais. Direito Registral. 2ª ed. rev., atual., ampl. Vol. VII (Direito comparado). Org.: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 425-449.

GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael Calvo. Las cláusulas de la hipoteca. Cuadernos de Derecho Registral. Madrid: Fundación Beneficentia et peritia iuris, 2006.

GOUVÊA, José Roberto Ferreira. Notas sobre a hipoteca no Registro de Imóveis. In: Revista de Direito Imobiliária. vol. 30, jul.-dez. 1992, p. 91-120. São Paulo: Ed. RT, 1992.

GOYTISOLO, Juan B. Vallet de. Estudios sobre derecho de cosas y garantias reales. Barcelona: Coleccion Nereo, 1947.

GUARDIOLA, Manuel Amoros. La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios. Madrid: Separata de la Rev. Critica de Derecho Imobiliario, 1967.

HERNÁNDEZ, José Luis Gómara. Cláusulas suelo y otras cláusulas hipotecarias abusivas: soluciones judiciales y extrajudiciales. Madrid: Francis Lefebvre, 2017.

HERNÁNDEZ, Maria Teresa Blanco. Una aproximación a la hipoteca multidivisas. Anuario Jurídico y Económico Escurialense, XL (2007) 631-660 / ISSN: 1133-3677.

HERRUZO, Antonio Palacios. El asiento de inscripción. In: Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II. Directores: Sebastián del Rey Barba; Manuel Espejo Lerdo de Tejada. Coordinador: Juan Pablo Murga Ferenández. Valencia: Tirant to lanch, 2021, p. 2099-2141.

IZQUIERDO, Gregório. El registro de la Propiedad en España: una institución especialmente necesaria In: Revista Registradores de España nº 94, abril-junho 2021. Madrid: Colegio de Registradores, 2021, p. 81.

JACOMINO, Sérgio. A opacidade dos registros eletrônicos privados e o risco sistêmico ao crédito imobiliário. In: Registro público de imóveis eletrônico: riscos e desafios. Fernando Méndez González; Sérgio Jacomino; Ricardo Dip. São Paulo: Quinta Editorial, 2012.

JACOMINO, Sérgio. Vésperas do SERP – uma ideia fora do lugar – Parte I. Disponível em https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/5/FB835002E229E6_vesperasdoserp.pdf. Acesso em 05/08/2023.

JIMÉNEZ, Lucía Vázquez-Pastor. El "vaivén" de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus. Revista de Derecho Civil. Disponível em http://nreg.es/ojs/index.php/RDC ISSN 2341-2216 vol. II, núm. 4 (octubre-diciembre, 2015) Estudios, pp. 65-94. Acesso em 20/10/2025.

JUNQUEIRA, Luiz Zenun. Natureza jurídica do contrato bancário. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro (RDM) 70, Abril-Junho/1988 , p. 39-51.

LAGO, Ivan Jacopetti do. História do Registro de Imóveis. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 (Coleção Direito Imobiliário, vol.1. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso).

LAGOS, Rafael Nuñez. Realidad y registro. Madrid: Revista General de Legislacion y Jurisprudencia, 1945.

LASARTE, Carlos. Manual sobre protección de consumidores y usuarios. 9. ed. Revisada y actualizada con la colaboración de Mª Fernanda Moretón Sanz; Ángel Juárez Torrejón. Madrid: Dykinson, 2017.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direito das Obrigações. Vol. I. Introdução. Da Constituição das obrigações. Coimbra: Almedina, 2016, 13. ed.

LIEBMAN, Enrico Tullio. Decisão e coisa julgada. Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo, 40, 203-270. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66047 Acesso em 10/07/2022.

LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras. In: Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Vol. 101, jan.-dez. 2006, p. 653-696.

LOPES, Nathalia Lima Feitosa. RODRIGUES, Renato José Mirisola. Tokenização imobiliária: a necessária discussão sobre o custodiante. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/eventos/Documents/moedas_digitais/tokenizacao/WorkTOK-Mimeo-Direito_1A_C_Tokenizacao_imobiliaria_a_necessaria_discussao_sobre_o_custodiante.pdf Acesso em 26.10.2025.

LÓPEZ, José Ignacio Atienza. Protección al prestatario en la hipoteca multidivisa. Revista CEFLEGAL. CEF, núm. 201 (octubre 2017).

LÓPEZ, María José Reyes. Últimas sentencias en materia de cláusulas abusivas. Estado de la cuestión (II). In: Rev. Boliv. de Derecho Nº 38, julio 2024, ISSN: 2070-8157, pp. 334-369. Disponível em 0 https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2024/07/rBD38_Art11.pdf Acesso em 20.10.2025

MACHADO, Lorruane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglass North.Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2020, p. 13-29.

MAHUENDA, Pedro Gento. El final de las cláusulas suelo en España: una visión retrospectiva. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014, p. 14-37. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco.

MAIA, Paulo Carneiro. Cláusula “Rebus sic stantibus”. In: Enciclopédia Saraiva do Direito. Coord.: Rubens Limongi França. Vol. 15. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 123-155

MEDEL, Jesús López. El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. In: Revista de Direito Imobiliário. RDI 49/196 jul.dez./2000. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 196-230.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Teoria geral do registro de imóveis: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.

MÉNDEZ, Fernando P. Crisis hipotecaria y reacción institucional: una perspectiva registral. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 327-359. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la família, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1971.

MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

MONTEIRO, António Pinto. Cláusulas limitativas e de exclusão de responsabilidade civil. 2. Reimpressão da obra publicada em 1985. Coimbra: Almedina, 2011.

MOREIRA, António Carrizo; PEREIRA, Elisabeth Teixeira; TAVARES, Fernando António de Oliveira. Assimetria de informação no mercado imobiliário: uma revisão da literatura. In: Revista Universo Contábil, ISSN 1809-3337, FURB, Blumenau, v. 8, n. 2, p. 146-164, abr./jun., 2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/264741374_ASSIMETRIA_DE_INFORMACAO_NO_MERCADO_IMOBILIARIO_UMA_REVISAO_DA_LITERATURA Acesso em 18.10.2025.

NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. Disponível em: https://bitcoin.org/bitcoin.pdf Acesso em 26.10.2025.

NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. In.: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

NAVARRO, Suzana Navas. Cláusula sobre divisa extranjera en préstamos hipotecarios y falta de transparencia. Revista CESCO De Derecho De Consumo, n. 14, 2015, p. 130-164. Disponível em https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/798.

NOBRE, Francisco José Barbosa. Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Espanha e precedentes da dirección general de los registros y del notariado: O caso da hipoteca sujeita a condição suspensiva e comparação com o Brasil. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-direito-privado-estrangeiro/386949/hipoteca-sujeita-a-condicao-suspensiva-e-comparacao-com-o-brasil Acesso em 24.05.2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O princípio da vontade presumível no direito civil: fundamento e desdobramentos práticos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/ CONLEG/Senado, janeiro 2023 (Texto para Discussão nº 314). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 18.01.2023.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. 2006. 212 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de História, Direito e Serviço Social, 2006.

OLMOS, Cássio Ranzini. Práticas e cláusulas abusivas nas relações de consumo de aquisição imobiliária. São Paulo: Almedina, 2015.

ORLANDI NETO, Narciso. A hipoteca judiciária no Código de Processo Civil. In: Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ORLANDI NETO, Narciso. Registro de Imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2023, 1. ed.

ORTIZ, Alicia Agüero. Las hipotecas multidivisa a examen. Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 10/2014 Estudios y Consultas. http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco

PATAH, Priscila Alves. Poder-dever do Registrador de Imóveis na qualificação de títulos judiciais. In: CASTILHO, Ricardo (coord.); STRASSER, Francislaine de Almeida Coimbra; RIBEIRO, Graziele Lopes; RAVAGNANI, Milton Roberto da Silva Sá (org.). As faces do poder. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

PATAH, Priscila Alves. Sistema Extrajudicial de Justiça. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

PÉREZ, Pascual Marín. La función social del registro de la propiedad. In: Libro-homenaje a Ramón Mª. Roca Sastre. Volumen III. Junta de decanos de los colegios notariales. Madrid: Gráficas Cóndor S.A., 1977.

Registradores de España. Boletín del Colegio de Registradores de España. Año LI. Núm. 29 (3.ª Época). Mayo de 2016. Acesso: https://www.registradores.org/documents/33383/210460/BOLETIN_29.pdf/4fff0a2f-27a1-502c-33e1-8c0772390a0e?t=1576747948765.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação fiduciária de bens imóveis. Tomo I. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Registro de Imóveis: anotações à lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

ROMERO, Ignacio de Casso. Derecho hipotecario o del registro de la propriedade. Madrid: Instituto de derecho civil, 1951, 4. ed.

RUBINIAK, Juliana. DIAS, Rodrigo. JORDAN, Isabella Müller Lins de Albuquerque. Reflexões a respeito da incidência de ITBI nas operações de instituição de garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis. In: Estudos de Direito Imobiliário. Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. When you are considering ways to keep a cliente out of corut, the challenge is in... making the right choice. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993).

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. RDI 49/11, jul.-dez./2000. In: Doutrinas essenciais do Direito Registral. v. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed. ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário. Teoria Geral. Volume I. Curitiba: Juruá, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário. Vol. II. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. Teoria e prática. 13. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. Ebook.

SEISDEDOS, Eugenio Ribón. Hipoteca mulidivisa. Claves prácticas para realizar una reclamación judicial con éxito. Madrid: Sepín, 2017.

SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. Registro de imóveis I. Parte Geral. 1. ed. 3. tiragem. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA FILHO, Elvino. O prazo na hipoteca. Boletitm IRIB em Revista edição 24. Data 1979. Período Maio. Página inicial 01. Página final 01https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1292.

SILVA FILHO, Osny da; COSTA, Isac. Riscos na permuta de imóveis com criptoativos. Disponível em: https://colegioregistralrs.org.br/artigos/1697/artigo-riscos-na-permuta-de-imoveis-com-criptoativos-por-osny-da-silva-filho-e-isac-costa/ Acesso em 26.10.2025.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Teoria da imprevisão e contratos imobiliários: um estudo comparado Brasil e Espanha. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2025.

SMITH, Adam. A riqueza das nações. São Paulo, Editora Nova Cultural Ltda., 1996.

SOTO, Hernando de. The Mistery of Capital. Why Capitalism triunphs in the west and fails everywhere else. Lexington: Black swan, 2001.

TAVARES, André Ramos. Curso de Direito Constitucional. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. Capítulo: XXII – Direito de Propriedade.

TEPEDINO, Gustavo. Propriedade: um terrível direito? Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 31, n. 1, p. 11-13, jan./mar. 2022. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/issue/view/35 Acesso em 24.05.2023.

VEIGA, Dídimo Agapito da. Direito Hypothecario. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1899.

VELASCO, Luis Mariano Robles. La pluralidade hipotecaria y el principio de prioridad: Pior tempore potior iure. Madrid: Fundacion bendeficentia et periitia iurs. Colegio de Registradores de la Propriedade, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. RODRIGUES, Cláudia. Código Civil Interpretado. 4. ed., São Paulo: Atlas, 2019. Ebook.

VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. La nulidad contractual en la jurisprudencia (Especial referencia a los contratos de préstamo e inversión). Valencia: Tirant lo Blanch, 2019.

VÍLCHEZ, Francisco Pertíñez. El deber de transparencia en la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: información documental, explicaciones adecuadas y valor probatorio del acta notarial. In: Revista de derecho bancario y bursátil. ISSN 0211-6138, Año nº 38, nº 154, 2019, págs. 119-154**.** Acesso em 06.11.2025.

WATANABE, Kazuo. Acesso à ordem jurídica justa: conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

WESTERMANN, Harry. WESTERMANN, Harm Peter. GURSKY, Karl-Heinz. EICKMANN, Dieter. Derechos reales. 7. ed. Vol. II. Traductores: Ana Cañizares Laso; José María Miguel González; José Miguel Rodríguez Tapia; Bruno Rodríguez-Rosado. Madrid: Fundación cultural del notariado, 2007.

WOLF, Martín. Derecho de cosas. Volumen primeiro. Gravámenes. 1. ed. Segundo tiraje. Barcelona: Bosch, casa editorial, 1944.

ZAPATERO, Vicente Guilarte. La segunda hipoteca en el derecho español. Barcelona: Librería Bosch, 1966.

ZAULI, Guilherme Andrade. Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referentes aos contratos regidos pela Lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei 13.465/2017 e seus reflexos em ações possessórias. In: Dip, Ricardo. Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ECO, Umberto. Como se faz uma tese. Trad.: Gilson Cesar Cardoso de Souza. 25. ed. São Paulo: Perspectiva, 2014.

FOLSCHEID, Dominique; WUNENBURGER, Dominique. Metodologia filosófica. Trad.: Paulo Neves. 4. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2013.

MONEBHURRUN, Nitish; VARELLA, Marcelo D. O que é uma boa tese de doutorado em Direito? Uma análise a partir da própria percepção dos programas. Revista brasileira de políticas públicas, v. 3, n. 2. p. 423-443, Jul.-Dez. 2013.

SAVIGNY, Friedrich Carl von. Metología jurídica. Santiago: Ediciones Olejnik, 2018.

SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do trabalho científico. 23. ed. rev. e atual. 10. reimpressão São Paulo: Cortez, 2014.