

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO (LEI 13.097/2015) E O DEVER DE INFORMAR: A ALOCAÇÃO DE RISCOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Eduardo de Avelar Lamy¹
Mathias Foletto Silva²
Beatriz Luzia Goedert de Campos³

Resumo: O presente artigo dedica-se ao princípio da concentração (Lei 13.097/2015) em cotejo com o dever de informar do alienante. O problema de pesquisa é: o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel exclui o dever de informar do alienante? A hipótese é que o dever de informar é mantido mesmo diante do princípio da concentração. O objetivo geral constitui, desse modo, verificar se o princípio da concentração exclui o dever de informar do alienante. No tocante à metodologia, a pesquisa será pura, qualitativa e descritiva, com método de abordagem hipotético-dedutivo e interpretação sistemática. Ao final, confirma-se a hipótese, concluindo-se que o dever de informar do alienante não é excluído pelo princípio da concentração.

Palavras-chave: princípio da concentração; dever de informar; alienação de bens imóveis; alocação de riscos.

INTRODUÇÃO

A segurança jurídica nas transações imobiliárias é um fator relevante para a circulação de riquezas, de forma que o Direito passa a prever mecanismos para solução das questões postas, dentre eles o dever de informar e o princípio da concentração. Tendo em conta essa problemática, o presente artigo dedica-se especificamente ao cotejo de tais institutos, buscando-se investigar como se dará a alocação dos riscos quando ocorrer a aquisição de um imóvel com ônus desconhecidos para o adquirente.

Nesse contexto, toma-se como problema de pesquisa a seguinte questão: o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel exclui o dever de informar do alienante?

¹ Pós-Doutor em Direito pela Universidade Federal do Paraná e pelo Instituto Max Planck de Luxemburgo. Doutor e Mestre em Direito pela PUC/SP. Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Professor na UFSC nos cursos de Graduação, Mestrado e Doutorado em Direito. Advogado.

² Doutor, Mestre e Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Especialista em Direito Constitucional e em Direito Tributário. Registrador de Imóveis.

³ Doutora, Mestre e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Especialista em Direito Notarial e Registral e em Direito Previdenciário. Registradora Civil.

O objetivo geral constitui, desse modo, verificar se o princípio da concentração exclui o dever de informar do alienante. Os objetivos específicos, por sua vez, correspondem aos seguintes itens da presente pesquisa: 1) Examinar o princípio da concentração, a partir de sua previsão legal e desenvolvimento doutrinário; 2) Descrever o dever de informar, discutindo os seus limites; e 3) Avaliar a exclusão ou não do dever de informar do alienante diante do princípio da concentração.

No tocante à metodologia, a pesquisa será pura, uma vez que está projetada em base teórica, com fundamento em revisão bibliográfica, não tendo projetos experimentais. Quanto à abordagem do problema, adotar-se-á a pesquisa qualitativa. Referente aos fins da pesquisa, a mesma será descritiva. O método de abordagem utilizado na presente pesquisa será o hipotético-dedutivo. Acerca da interpretação, será empregado o método sistemático, uma vez que se analisará a compatibilidade dos institutos a partir do exame do conjunto de normas que compõem o ordenamento jurídico. Os procedimentos técnicos utilizam a doutrina e a legislação. Os resultados serão expostos exclusivamente em forma de textos.

1. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

O princípio da concentração passou a integrar expressamente o ordenamento jurídico brasileiro a partir da Medida Provisória 656/2014, convertida na Lei 13.097 de 2015. A nomenclatura concentração refere-se à centralização de todos os ônus, gravames, ações, restrições administrativas e demais atos na matrícula do imóvel, na qual devem ser lavrados os registros e averbações pertinentes para publicidade, isto é, os atos concentram-se na matrícula.

O artigo 54 da Lei 13.097 de 2015 prevê que os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido levado à matrícula do imóvel o registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, a averbação de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, a averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei, bem como a averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.

Portanto, ainda que os atos jurídicos sejam anteriores, caso não registrados ou averbados, conforme a situação concreta, junto à matrícula do imóvel no ofício de registro de imóveis, o negócio jurídico realizado posteriormente permanecerá eficaz diante do ônus anterior que não foi inscrito.

Mais elucidativamente ainda, o parágrafo primeiro do artigo 54 trouxe expressamente a impossibilidade de oposição de situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o bem imóvel.

A partir da recente Lei 14.382/2022, foi inserido o parágrafo segundo no artigo 54, asseverando que para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos e para a

caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões, além das certidões fiscais e das certidões de propriedade e de ônus reais, nem a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Corolário do princípio da publicidade, o princípio da concentração define a regra abstrata de que todos os atos, fatos e negócios jurídicos que envolvem o imóvel ou seus titulares tabulares devem estar concentrados na matrícula a fim de torná-los oponíveis em face de terceiros (KÜMPEL; FERRARI, 2020, p. 318).

Para Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (2015, p. 02), a Lei 13.097 de 2015 positivou o princípio da concentração na matrícula, porém sua existência já era reconhecida na doutrina nacional, bem como recepcionada por determinados Estados, em seus Códigos de Normas Extrajudiciais.

Assim, a adoção do princípio da concentração protege o terceiro adquirente de boa-fé, conferindo maior previsibilidade, segurança jurídica e diminuição de custos de transação, ainda incentiva a circulação dos bens imóveis de forma adequada, bem como mitiga os riscos do negócio jurídico realizado.

O princípio da concentração, nessa conjuntura, determina que todas as restrições, encargos e onerações do imóvel, sejam impostas pela lei ou pela vontade das partes, devem ser registradas ou averbadas, conforme o caso, junto à matrícula do imóvel, sob pena de não afetarem os futuros adquirentes do bem (KÜMPEL; FERRARI, 2020, p. 320).

Por conseguinte, a partir do princípio da concentração, os ônus, encargos e gravames reais, uma vez não inscritos na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis, não afetam o título do adquirente da propriedade do imóvel ou outro direito real imobiliário (LOUREIRO, 2019, p. 629).

A inoponibilidade decorrente do princípio da concentração é justificada pelo não conhecimento do ônus pelo terceiro adquirente, cujo acesso à informação por vezes é dificultado. Conforme aponta Luiz Guilherme Loureiro, “se fosse de seu conhecimento, o faria desistir do negócio jurídico ou contratá-lo em termos e condições diversas” (2019, p. 640).

Acerca das informações e as suas assimetrias, constou na exposição de motivos da Medida Provisória 656 de 2014, convertida na Lei 13.097 de 2015:

Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas (BRASIL, 2014, p. 8).

Nesse contexto, tendo-se em consideração que as informações são assimétricas, coube ao legislador alocar os riscos, elegendo a quem caberá o bem imóvel no caso de uma alienação ou garantia de bem sujeito a ônus, gravames, restrições ou débitos não registrados ou averbados na matrícula do imóvel. A escolha do legislador foi no sentido de proteger o terceiro adquirente de boa-fé.

Assim, a inércia do credor passa a ter consequência jurídica expressa. Portanto, caso o credor deixe de levar à matrícula as constrições judiciais, tais como penhoras, arrestos e sequestros, bem como as citações das ações reais e reipersecutórias ou as averbações premonitórias (art. 828 do Código de Processo Civil), sua conduta será penalizada com a inoponibilidade perante terceiros que venham a adquirir ou ter o bem recebido em garantia, desde que não reste comprovada a má-fé do terceiro adquirente.

Dessa forma, a publicidade registral beneficia a boa-fé do terceiro, obstando a oponibilidade de circunstância não lançada na matrícula do imóvel, bem como impõe ônus ao credor em dar publicidade aos atos que atinjam o bem imóvel, mediante o registro ou averbação junto ao ofício de registro de imóveis competente (KÜMPEL; FERRARI, 2020, p. 326).

Dentre outras alternativas, o legislador poderia exigir do terceiro adquirente diversas certidões de diferentes órgãos públicos e uma profunda investigação do alienante ou poderia impor ao credor a atribuição de averbar ou registrar o ato junto à matrícula do imóvel. Enquanto a primeira opção mostra-se bastante perniciosa e custosa ao adquirente, dificultando as transações imobiliárias, por outro lado, impor ao credor que promova a publicidade do crédito por meio do sistema registral é menos oneroso e reflete maior repercussão e segurança jurídica.

Diante desse cenário, o legislador optou em impor ao credor a incumbência de promover o registro ou averbação do ato junto à matrícula, tornando-o cognoscível para toda a coletividade, diminuindo os custos transacionais e incentivando a circulação dos bens imóveis.

Acerca especificamente do tema, opina Marinho Dembinski Kern que motivos econômicos impelem à adoção da solução adotada no Brasil, pois é muito menos custoso, em tempo e complexidade, para o exequente levar a existência da ação ao Registro de Imóveis e lhe dar publicidade, do que para o adquirente tentar descobrir ações capazes de afetar a operação imobiliária (2020, p. 334).

Nesse sentido, em um contexto mundial de competição pela atração de investimentos e estabilidade, conforme destaca Luiz Guilherme Loureiro (2019, p. 640), o legislador optou por tornar mais definidos os efeitos da publicidade registral, diminuindo os riscos e os custos de transação no mercado imobiliário, bem como no âmbito creditício.

Destaca-se que a opção contrária, qual seja, privilegiar o credor que não é diligente em detrimento do terceiro de boa-fé adquirente, prejudicaria o tráfego imobiliário e criaria um ambiente inseguro para as negociações imobiliárias, principalmente considerando-se a relativa facilidade no que se refere à providência que o autor da ação deve tomar (KERN, 2020, p. 334).

Assim, é exigida uma norma de conduta dos credores, como forma de concretizar a boa-fé objetiva e a eticidade intersubjetiva, dando publicidade aos atos referentes aos bens imóveis, por meio do registro ou averbação junto à matrícula do ofício de registro de imóveis (COUTO, 2015).

Portanto, o adquirente não tem o dever de conhecer a existência de ação judicial pendente sobre o imóvel se esta não estiver publicizada no fôlio real, que é o meio hábil para tornar a constrição judicial com eficácia real, sendo que a publicidade registral foi reconhecida como necessária para a configuração da fraude à execução, sem a qual fica obstado o seu reconhecimento (KÜMPEL; FERRARI, 2020, p. 327).

Em razão da preocupação com a oponibilidade de débitos do alienante, a sistemática anterior exigia a apresentação de diversas certidões de feitos ajuizados obtidas nos distribuidores, o que não era, ainda assim, uma garantia, pois sempre poderiam existir ações propostas em outras Comarcas (KERN, 2020, p. 332).

Nesse contexto, ao proteger o terceiro adquirente de boa-fé, o princípio da concentração acarretou a desnecessidade de emissão de diversas certidões, ao concentrar as oponibilidades, como regra geral, na matrícula do imóvel. Assim, a Lei 13.097, que instituiu o princípio da concentração expressamente, alterou a Lei 7.433/85 para suprir a exigência de apresentação de certidões judiciais.

Portanto, a concentração das constrições e onerações judiciais na matrícula repercute diretamente na desnecessidade de peregrinação do adquirente em todos os órgãos judiciais de comarcas da justiça federal e estadual para obter conhecimento da situação judicial do bem, além da dispensa de certidões de justiças especializadas, como a trabalhista.

Desse modo, a partir da concentração, para a pesquisa de externalidades que podem afetar as transações imobiliárias, é suficiente a consulta à matrícula do imóvel, dispensada busca de documentos em outros arquivos, registros ou cadastros, salvo no caso de expressa determinação legal em contrário (LOUREIRO, 2019, p. 641).

No tocante aos requisitos, para a aplicação do princípio da concentração são necessários cumulativamente: a boa-fé, o registro do título pelo terceiro adquirente e a não incidência das exceções legais.

A relevância da boa-fé subjetiva e da má-fé é adstrita às hipóteses em que o legislador explicitamente as acolhe como elemento do suporte fático, pois o direito privado não toma como regra geral premiar a ignorância, nem tampouco exigir, para a caracterização de ato ilícito, uma ação dolosa ou intencional (PARGENDLER, 2021, p. 855).

Trata-se, pois, de previsão expressa no tocante à boa-fé, a qual, no caso, decorre da ignorância do crédito, ônus ou gravame anterior à alienação, podendo ser afastada por meio de prova acerca do conhecimento pelo terceiro adquirente. A partir da prova da má-fé do terceiro restará afastada a inoponibilidade decorrente do princípio da concentração e, por conseguinte, não se manterá a proteção ao terceiro adquirente.

A ausência de averbação ou registro de eventual gravame, conforme destaca Luiz Antonio Scavone Junior, enseja uma presunção relativa da boa-fé do adquirente, sendo que eventual fraude deverá ser objeto de verificação fática (2020, p. 1493), ou seja, é cabível produção probatória no sentido de comprovar a má-fé do adquirente ou credor de nova garantia em face dos gravames anteriores.

Em relação à necessidade de registro do título para a proteção do adquirente ou credor de garantia, destaca-se que a fé pública registral não se constitui meramente com a entabulação do negócio jurídico, pois é necessário tê-lo registrado, criando efetivamente o direito real (KERN, 2020, p. 336).

Por derradeiro, para a aplicação do princípio da concentração, não deve ocorrer hipótese de exceção de sua incidência. O princípio da concentração não é absoluto, pois a própria redação do artigo 54, parágrafo primeiro, prevê as suas exceções, ou seja, a não aplicação da oponibilidade em relação ao disposto nos arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005 e às hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro de título de imóvel.

Nesse sentido, não produzem efeitos em relação à massa falida os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, tenha ou não conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores, conforme art. 129 da Lei 11.101/2005. Ainda, conforme art. 130 da Lei 11.101/2005, os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida, podem ser revogados.

Quanto às hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro de título de imóvel, segundo Luiz Guilherme Loureiro, “as situações jurídicas como a aquisição originária da propriedade ou outro direito real imobiliário podem ser opostas contra o novo adquirente do imóvel” (2019, p. 641). São exemplos de situações que independem de registro, dentre outras, a sucessão, por meio do direito de *saisine*, e as aquisições originárias, como a usucapião.

Ainda, cabe destacar que, embora o adquirente do imóvel não possa ser constrangido por situações legais pretéritas, ele é alcançado por eventuais ônus que nascem da própria situação de proprietário (LOUREIRO, 2019, ps. 642-643). Isto é, as obrigações que decorram da própria coisa, denominadas *propter rem*, ou da situação de proprietário em si serão oponíveis ao terceiro adquirente.

Apesar das supracitadas exceções, a doutrina reconhece que o princípio da concentração trouxe para os negócios imobiliários a rogada segurança jurídica, uma vez que essa sistemática de publicidade dos potenciais fatos e atos que possam atingir a propriedade proporciona inúmeros benefícios, em especial a segurança jurídica, com a conseqüente diminuição de conflitos e litígios, propiciando celeridade e economia nas transações (REMEDIO; AGUIAR, 2017, ps. 20-21).

A reunião de informações imobiliárias na tábula registral é salutar, segundo Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari, porque confere maior segurança econômica e jurídica à realidade do imóvel, evitando que os adquirentes sejam surpreendidos por onerações e constrições judiciais que não foram previamente averbadas na matrícula, de modo que a concentração destas informações diminui o tempo e as despesas efetuadas pelos adquirentes (2020, p. 320).

Apona Fábio Araújo (2020) que, com o princípio da concentração, o direito brasileiro ganhou modernidade e a legislação civil alcançou um patamar diferenciado, porém, o grande desafio, o qual ainda não foi totalmente absorvido pela jurisprudência

e doutrina, reside em construir um modelo próprio, conferindo sistematicidade ao ordenamento jurídico.

Uma vez examinado o princípio da concentração, a partir da sua previsão legal e do seu desenvolvimento doutrinário, tendo sido abordados os seus requisitos e as suas exceções, em seguida será tratado o dever de informar.

2. DEVER DE INFORMAR

O presente item dedica-se a descrever o dever de informar, apresentando o seu conceito, enumerando as suas características e, ao final, discutindo os seus respectivos limites aferidos.

Inicialmente, cabe destacar que a informação, conforme apontam Orlando Celso da Silva Neto e Vanessa Meirelles, “é uma imposição moral e jurídica de informar e esclarecer todas as características e circunstâncias do negócio” (2021, p. 127). Assim, o dever de informar decorre de uma imposição jurídica, mas também moral, cabendo a quem contrata fornecer todas as informações que sejam pertinentes ao negócio jurídico.

Quanto à forma, os deveres informativos, conforme explica Judith Martins-Costa (2018, p. 380), podem ser caracterizados como a própria obrigação principal, como um dever anexo ao dever principal, como um dever lateral de proteção, como um dever legal ou mesmo como um ônus em encargo material.

O acesso à informação evita a assunção de obrigação que o contratante não faria caso soubesse de fato omitido, de modo que a omissão de fator relevante ao negócio ensejará a anulação do contrato, de tal forma que no âmbito do direito do consumidor, esse dever é especialmente exigido do fornecedor ou prestador de serviços (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, p. 127). Nesse sentido, o dever de informação “obriga a parte a conceder todas as informações relevantes sobre o negócio jurídico, para que sua vontade seja consciente quanto ao conteúdo e aos efeitos da execução contratual” (CUNHA, 2012, p. 11).

No entanto, a obrigação de informar está sujeita à graduação de sua intensidade, podendo tomar três configurações distintas: obrigação de informar, obrigação de advertir e obrigação de aconselhar (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, p. 129), de forma que a poliformia dos deveres informativos atinge também sua extensão, já que inclui o dever de informar, de avisar, de esclarecer e de aconselhar (MARTINS-COSTA, 2018, p. 380).

A obrigação de informar acarreta a mera elucidação a respeito do negócio, de suas implicações e consequências, sem qualquer solução ou valoração, denominando-se informação sob a forma bruta, já que não implica em qualquer juízo de valor ou elemento de apreciação pela parte que a fornece (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, p. 129).

A obrigação de advertir ou de aviso, por sua vez, também não exige um juízo de valor, porém traz uma gradação a mais ao exigir que o prestador da informação advirta sobre os riscos, isto é, informe a contraparte sobre um aspecto negativo do

negócio proposto e dos riscos que possam surgir (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, ps. 129-130).

Por terceiro, tem-se a obrigação de aconselhar como a maior gradação, exigindo-se, além de entregar a informação bruta, uma opinião, ou seja, certa valoração especializada sobre a informação (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, p. 130), portanto, nessa gradação, é exigido um juízo de valor na apreciação da informação por quem a fornece.

Assim, o dever de informar possui gradações, partindo da obrigação de mera informação como forma mais básica, passando pela obrigação de advertir, com gradação intermediária, e, por fim, chegando a sua modalidade mais intensa, qual seja, a obrigação de aconselhar.

Acerca da previsão legal do dever de informar, o Código de Defesa do Consumidor prescreve como direito básico do consumidor a informação adequada sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem (CUNHA, 2012, p. 12).

Já no Código Civil brasileiro, o dever de informar não restou expressamente nominado, porém, o artigo 422 prevê que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como durante sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. A partir dos princípios de probidade e boa-fé, expressamente previstos, é possível extrair o dever de informar.

Embora não exposto, o dever à informação é tão relevante na sistemática do Código Civil que a sua falta pode caracterizar inclusive o dolo, ensejando a invalidade do negócio jurídico, porque a falta de informação pode induzir o contratante ao erro ou nele mantê-lo (CUNHA, 2012, p. 11)

No tocante aos limites do dever de informar, Judith Martins-Costa (2018, p. 389) defende que não há dever de informar no tocante aos elementos notórios e aos dados que o lesado devia razoavelmente conhecer. Por conseguinte, os limites do dever de informação devem ser estabelecidos para cada relação contratual, de acordo com os usos e costumes sociais e com as variáveis de mercado envolvidas (SILVA NETO; MEIRELLES, 2021, p. 126).

Os pressupostos do dever de informar são: a possibilidade de acesso da informação de forma razoável, a pertinência da informação, isto é, deve guardar relação com o objeto do contrato, a intensidade do dever de informar que deve ser averiguada em concreto, a inexistência de dever de não confiar e, por fim, a polarização da informação pré-contratual para o fim de permitir um consentimento informado (MARTINS-COSTA, 2018, ps. 389-390).

A racionalidade é moldada pela informação disponível, bem como pelo conhecimento efetivamente assimilado. A decisão que será tomada, conforme Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau, depende da informação disponível das opções e consequências, de forma que a escolha resta vinculada à informação conhecida, que no futuro pode se mostrar inadequada ou incompleta (2015, p. 32).

Nesse sentido, os erros muitas vezes podem ser atribuídos à falta de informações, conforme apontam Oren Bar-Gill e Franco Ferrari, assim, a divulgação de informações é o ponto de partida natural para resolver o problema de erro, porém, isso não significa que a divulgação seja a solução perfeita em todos os casos (2010, p. 94).

Uma vez descrito o dever de informar, o seu conceito, as suas características e os seus limites, cabe em seguida, no terceiro tópico, adentrar especificamente sobre a exclusão ou não do dever de informar pelo princípio da concentração.

3. A NÃO EXCLUSÃO DO DEVER DE INFORMAR PELO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

O dever de informar recai sobre o alienante de bens imóveis, cabendo, no presente tópico, investigar sua manutenção ou não diante da proteção conferida pelo princípio da concentração, examinado no primeiro item.

Inicialmente, ressalta-se que os contratos são estabelecidos com base em um número de suposições factuais, que podem ser equivocadas. Do ponto de vista econômico, o risco de existir um equívoco, de uma parte ou de ambas, representa um custo tanto aos contratantes como à sociedade como um todo. Assim, para diminuir os custos, há basicamente duas ferramentas que os contratantes podem utilizar, quais sejam: tomar medidas para impedir que o erro ocorra ou contratar um seguro (KRONMAN, 2014, ps. 384-385).

Ao prever o princípio da concentração dos atos na matrícula, o legislador parece ter encontrado um terceiro caminho, já que, embora não impeça que o erro ocorra (o adquirente não terá a informação acerca do débito, ônus ou gravame), diante da falta de informação e da boa-fé, os efeitos são modulados pela lei, gerando a inoponibilidade, a qual acarreta a diminuição dos custos.

Anthony Kronman afirma: “A informação é o antídoto para o erro” (2014, p. 385). Assim, ainda que custosa para ser produzida, uma das partes pode ser capaz de obter informação relevante por menor preço, de forma que, agindo racionalmente, os contratantes deveriam atribuir o risco à parte que melhor reúne informação a custo baixo.

A mesma lógica foi adotada pelo legislador com o princípio da concentração, uma vez que o risco foi alocado para o credor do proprietário, ou seja, a pessoa que, com menor onerosidade, é capaz de reunir a informação e promover sua publicidade, levando os atos à matrícula do imóvel.

Apontam Oren Bar-Gill e Franco Ferrari que um dos principais limites sobre a eficácia da regulação da divulgação diz respeito à sobrecarga de informação, dado que há um limite para a quantidade de informações que o consumidor médio pode efetivamente processar (2010, p. 116).

Essa limitação no tocante à quantidade das informações a serem processadas aplica-se ao adquirente no mercado imobiliário. Quanto mais certidões lhe forem

exigidas, mais informações deverão ser analisadas, aumentando o número de dados a serem processados, o conhecimento necessário e os custos para a avaliação.

Caso o adquirente tenha que buscar e obter as certidões em cada órgão público competente e respectivo, bem como, além, avaliar minuciosamente cada uma das possíveis ações ajuizadas em face do vendedor, decidindo em cada caso se o risco é aceitável e se coaduna com o preço, então, o processo decisório será lento e custoso, não se adequando ao dinamismo do mercado imobiliário.

Assim, ao prever o princípio da concentração, o legislador alocou os riscos como ônus do credor ao permanecer inerte e também solucionou parte da questão referente ao excesso de informações a serem manejadas, visto que o adquirente deverá se ater àquilo que consta no fôlio real, isto é, na matrícula do imóvel.

Sobre os riscos, Cristiano de Sousa Zanetti recorda que a materialização dos riscos supervenientes à celebração do contrato é tema em constante debate, pois o direito romano já se ocupava do assunto, ao tratar da compra e venda, trabalhando o conceito de *periculum*, para definir quem deve arcar com o prejuízo decorrente da perda da coisa (2013, p. 456).

Na apreciação dos riscos, deve ser considerado o contexto do contrato e especialmente a conduta dos contratantes. Nas palavras de Cristiano de Sousa Zanetti, “quem age de maneira responsável e coerente não pode ser punido pelo direito” (2013, p. 467). Portanto, o terceiro que adquire ou recebe em garantia bem imóvel de boa-fé, diligenciando junto ao registro de imóvel, não pode ser punido com a perda do bem ou garantia, uma vez que agiu responsabilmente.

Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau (2015, p. 252) defendem que “os mercados induzem à criação de informações sobre os bens negociados e certa padronização. Dessa forma, os bens evoluem mais rapidamente na direção dos usos mais valorizados”.

O princípio da concentração enseja a padronização, já que prevê de forma regular e uniforme quais serão as oponibilidades e inoponibilidades em face do adquirente, concentrando todas as informações, como regra geral, na matrícula do imóvel, situação que favorece a circulação dos bens, permitindo a evolução na direção do uso mais valorizado do bem imóvel.

Dessa forma, existindo determinado ônus, gravame ou restrição, mas que não foi levado pelo credor ao ofício de registro de imóveis competente para o registro ou averbação na matrícula do imóvel, isto é, o credor não promoveu a sua incumbência de publicizar o ato jurídico perante a serventia extrajudicial (o que tornaria a situação cognoscível para toda a coletividade), caso o devedor venda o imóvel a terceiro, desconhecedor da existência de referido ônus, a aquisição presumir-se-á de boa-fé, já que o adquirente ignora a existência de referida situação.

Considerando o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, ocorrendo eventual alienação do imóvel pelo devedor, referido negócio jurídico permanece hígido diante do ônus, gravame ou restrição não registrado e não averbado, já que o adquirente ignorava, sendo inoponível em face da alienação, nos termos da Lei 13.097/2015 e das recentes alterações promovidas em referidas

disposições pela Lei 14.382/2022. Dessa forma, a inércia do credor enseja a perda da oponibilidade de seu crédito diante de terceiro adquirente de boa-fé.

Apesar de a previsão legal ser suficiente para determinar com quem permanecerá o bem, isto é, a ordem de preferência, cabe questionar se o alienante do bem imóvel possui o dever legal de informar o adquirente acerca do ônus, gravame ou restrição, ou seja, se o princípio da concentração excluiria ou não o seu dever de informar. O adquirente, por sua vez, não possui o dever de conhecer a existência de ônus, gravame ou restrição pendente sobre o imóvel não publicizada no fôlio real, mas o alienante deveria tê-lo informado.

No âmbito de uma compra e venda realizada sob a égide do Direito do Consumidor, o dever de informar do alienante ao adquirente, consumidor, assenta-se no artigo 6, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual é direito básico do consumidor a informação adequada sobre o produto, no caso o imóvel.

Já no campo dos contratos pautados no Direito Civil, o dever de informar não resta expresso no Código Civil, porém decorre da previsão do artigo 422, o qual determina que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como durante sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

A partir dos princípios de probidade e boa-fé, pode-se extrair que o alienante devedor possui o dever jurídico de informar o adquirente acerca do ônus, gravame ou restrição não registrado e não averbado, pois seu silêncio acerca da situação jurídica não se coaduna com uma conduta proba e de boa-fé, mas, ao contrário, denota conduta não proba e de má-fé.

Portanto, ainda que o legislador tenha previsto o princípio da concentração, imputando ao credor a inoponibilidade em razão de sua inércia, o dever de informar do alienante não resta excluído, uma vez que a sua obrigação de informar pauta-se na probidade e na boa-fé.

Assim, havendo dever jurídico de informar, sua violação pode ensejar a responsabilidade civil do alienante que silencia, respondendo perante o adquirente pelas perdas e danos que venha a sofrer, em especial, além de outros, os custos para ter reconhecida a inoponibilidade, como, por exemplo, diante da necessidade de manejar as medidas jurídicas adequadas para a defesa de seu direito em juízo.

Portanto, cotejando-se o princípio da concentração com o dever de informar, tem-se que o dever de informar do alienante não resta excluído, uma vez que pautado na probidade e na boa-fé, ainda que o legislador tenha previsto o princípio da concentração, imputando ao credor a inoponibilidade em razão de sua inércia em promover o registro ou averbação do ato na matrícula do imóvel.

CONCLUSÃO

O presente artigo abordou o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel em cotejo com o dever de informar do alienante. Assim, investigou-se como se dá a alocação dos riscos quando ocorre a aquisição de um imóvel com ônus desconhecidos para o adquirente.

Dessa forma, no primeiro item, foi realizado o exame do princípio da concentração, a partir de sua previsão legal e de seu desenvolvimento doutrinário, concluindo-se que se trata de escolha legislativa que proporciona a segurança do terceiro adquirente de boa-fé, a qual confere diminuição de custos de transação, incentiva a circulação dos bens imóveis de forma adequada e mitiga os riscos do negócio jurídico no mercado imobiliário.

Por sua vez, o segundo item dedicou-se a descrever o dever de informar, especialmente discutindo seu limite, o qual deve ser estabelecido para cada relação contratual de forma específica, de acordo com as nuances de cada negócio jurídico, considerando-se os usos e costumes e as particularidades do mercado.

No terceiro e último item, com base nos elementos pesquisados nos dois itens anteriores, foi possível avaliar a exclusão ou não do dever de informar do alienante diante do princípio da concentração a partir do método hipotético-dedutivo, cotejando-se o dever de o alienante informar acerca da existência de ônus, gravame ou restrição não registrados ou averbado.

Concluiu-se que o dever de informar do alienante não resta excluído, uma vez pautado na probidade e na boa-fé, ainda que o legislador tenha previsto o princípio da concentração, imputando ao credor a inoponibilidade em razão de sua inércia em promover o registro ou averbação do ato. Assim, a pesquisa confirma a hipótese, uma vez que a proteção legal conferida ao adquirente de bem imóvel frente ao credor do alienante, o qual se manteve inerte, não afasta o dever de informar de quem vende ou dá em garantia o bem imóvel.

O ordenamento jurídico deve oferecer segurança e almejar segurança, conforme define Judith Martins-Costa, uma vez que o direito não serve para inquietar, mas para direcionar condutas e assegurar expectativas legítimas dos que vivem em sociedade (2015, p. 72-73). O princípio da concentração realiza esse propósito, ao conferir maior previsibilidade e segurança jurídica no mercado imobiliário, porém sua proteção não pode ser suscitada para eximir o alienante de seu dever de informação, o qual é fundado na probidade e na boa-fé.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Fábio. **A Sociedade de Consumo no Século XXI**. In: ARAÚJO, Fábio. O Terceiro de Boa-Fé. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

BAR-GILL, Oren; FERRARI, Franco. **Informando os consumidores sobre eles mesmos**. Erasmus Law Review, Volume 3, 2010.

BRASIL. **Exposição de motivos da MPV 656**. Brasília, DF: Presidência da República, 2014. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm>. Acesso em 22/07/2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso em 22/07/2023.

BRASIL. **Lei nº 10.046 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 22/07/2023.

BRASIL. **Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm >. Acesso em 22/07/2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022**. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art16. Acesso em 22/07/2023.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **A Lei 13.097/2015 e o princípio da concentração na matrícula**. Disponível em: <<https://corimg.org/files/obra/A-LEI-13097-E-O-PRINCI-PIO-DA-CONCENTRAC-A-O-NA-MATRI-CULA.pdf>>. Acesso em 28/06/2022.

CUNHA, Lavínia Cavalcanti Lima. **A boa-fé objetiva e os deveres acessórios de conduta nas relações civis e consumeristas**. Revista CCJUR, 2012.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

KERN, Marinho. **Capítulo 12. Princípio da Fé Pública Registral e Princípio da Concentração** In: KERN, Marinho; JUNIOR, Francisco. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II - Ed. 2020**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2020.

KRONMAN, Anthony. **Erro, dever de revelar a informação e direito dos contratos**. In: MACAULAY, Stewart et al. *Para que serve o direito contratual?* São Paulo: FGV, 2014.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral, Vol. 5, Tomo I**. São Paulo: YK Editora, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. **Como harmonizar os modelos jurídicos abertos com a segurança jurídica dos contratos?** Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, 2015.

MEZZARROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.

PARGENDLER, Mariana. **Análise econômica e jurídica da “presunção de boa-fé” no Direito Privado brasileiro**. Revista Jurídica Luso-Brasileira, 2021.

REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinicius Pacheco. **A Lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis**. Revista Direito & Paz. São Paulo: Lorena, 2017.

SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA NETO, Orlando Celso; MEIRELLES, Vanessa. **Breves notas sobre o conteúdo e a extensão do dever de cooperação em contratos empresariais**. Revista Justiça do Direito, 2015. Disponível em <<http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/5899>>. Acesso 21/07/2023.

SILVA NETO, Orlando Celso da. **Aspectos jurídicos pré-contratuais da concessão de crédito ao consumidor: existência de deveres acessórios complementares às obrigações genéricas previstas no Código de Defesa do Consumidor**. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: RT, v. 98, p. 15-35, 2015.

ZANETTI, Cristiano de Sousa. **O Risco Contratual**. In: LOPEZ, Teresa Ancona et al. Sociedade de risco e Direito Privado. São Paulo: Atlas, 2013.