

CENTRO UNIVERSITÁRIO DAS FACULDADES METROPOLITANAS UNIDAS –  
FMU. PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO DA SOCIEDADE DA  
INFORMAÇÃO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**O IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ENTRE  
A EFETIVIDADE E A SEGURANÇA JURÍDICA.**

BIANCA BONADIMAN ABRÃO

ORIENTADOR: PROF. DR. JORGE SHIGUEMITSU FUJITA

SÃO PAULO

2022

BIANCA BONADIMAN ABRÃO

**O IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ENTRE  
A EFETIVIDADE E A SEGURANÇA JURÍDICA.**

Dissertação submetida ao programa de Pós-Graduação em Direito na Sociedade da Informação do Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas, como requisito parcial à obtenção do Título de Mestre em Direito da Sociedade da Informação, na modalidade acadêmica.  
Orientador: Prof. Dr. Jorge Shiguemitsu Fujita.

São Paulo

2022

CENTRO UNIVERSITÁRIO DAS FACULDADES METROPOLITANAS  
UNIDAS – FMU

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca FMU  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

AA161i      Abrão, Bianca Bonadiman  
              O impacto das novas tecnologias nos contratos imobiliários:  
entre a efetividade e a segurança jurídica / Bianca Bonadiman  
Abrão; orientador Jorge Shiguemistu Fujita. -- São Paulo,  
2022.  
              119 p.

Dissertação (Mestrado - Direito da Sociedade da  
Informação) -- Faculdades Metropolitanas Unidas, 2022.

1. Contratos eletrônicos. 2. Direito imobiliário. 3. Sociedade  
da Informação. 4. Segurança jurídica. 5. Efetividade. I. Fujita,  
Jorge Shiguemistu, orient. II. Título.

BIANCA BONADIMAN ABRÃO

O IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ENTRE  
A EFETIVIDADE E A SEGURANÇA JURÍDICA.  
LINHA DE PESQUISA I: TEORIA DA RELAÇÃO JURÍDICA NA SOCIEDADE DA  
INFORMAÇÃO

Dissertação apresentada como requisito parcial para à obtenção do título de Mestre em Direito da Sociedade da Informação do Programa de Pós-Graduação do Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU.  
Orientador: Prof. Dr. Jorge Shiguemitsu Fujita

Aprovado em: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Jorge Shiguemitsu Fujita  
Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas  
Unidas (FMU)

---

Prof. Dr. Jose Marcelo Menezes Vigliar  
Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas  
Unidas (FMU)

---

Prof. Dra. Claudia Maria Carvalho do Amaral Vieira

SÃO PAULO

2022

## AGRADECIMENTOS

*À minha mãe e às minhas irmãs, pelo apoio durante essa jornada.*

*Ao Leo e à Lara, meus anjos. Ainda tão pequenos, mas fontes da minha leveza nos dias intensos desta trajetória. À Sophia, um anjo de quatro patas, que tornou meus dias de estudos menos solitários.*

*À amiga Leticia Santana, pelo incentivo para que eu desse este grande passo na minha vida acadêmica.*

*A todos os professores do curso de mestrado e em especial ao Prof. Dr. Jorge Shiguemistu Fujita, pelos valiosos ensinamentos.*

“Esforce-se por amar as suas próprias dúvidas, como se cada uma delas fosse um quarto fechado, um livro escrito em idioma estrangeiro. Não procure, por ora, respostas que não lhe podem ser dadas, porque não saberia ainda colocá-las em prática e vivê-las. E trate-se, precisamente, de viver tudo. No momento, viva apenas suas interrogações. Talvez que, somente vivendo-as, acabe um dia por penetrar, sem perceber, nas respostas.”

Cartas a um jovem poeta (Rainer Maria Rilke).

## RESUMO

O objetivo do presente estudo é analisar o impacto das novas tecnologias nos contratos imobiliários, considerando que o regramento da seara imobiliária é, usualmente, pouco afetado pelas mudanças sociais. Para que tal investigação seja possível, será necessário fazer um levantamento do panorama histórico da relação do homem com a propriedade e, ainda, como os contratos se desenvolveram, a fim de observar como tais relações se comportaram com o passar do tempo, examinando se os mesmos mantiveram o formalismo em que foram inicialmente forjados. A partir desta premissa, será abordado o cenário da Sociedade da Informação do século XX e como as tecnologias que emergiram desde então influenciaram a área contratual. Por conseguinte, trataremos sobre o regramento dos negócios jurídicos na legislação brasileira considerando o cenário tecnológico atual, a fim de perscrutar se o regramento posto atende às vicissitudes desta nova era. Os princípios e os elementos específicos dos contratos também serão analisados, com ênfase na autonomia privada nas contratações eletrônicas, bem como o conceito de contrato eletrônico, os seus aspectos de validade e a sua formação. No que tange especificamente aos contratos imobiliários, trataremos sobre os novos tipos contratuais advindos da economia do compartilhamento e qual vem sendo o impacto das novas tecnologias nesta seara, para poder examinar o papel do formalismo e como equalizá-lo com a celeridade, a fim de manter a segurança jurídica. Será explorado como o uso da tecnologia vulnerabiliza a relação contratual, mas, ao mesmo tempo, incrementa a segurança jurídica, através do uso de dispositivos pensados para tanto, como a assinatura digital, a criptografia, o *QR Code*, além de tratarmos sobre a aplicação das tecnologias do *blockchain*, *NFT* e dos *smart contracts*. Ao final, analisaremos criticamente as transformações que vêm sendo observadas na área contratual imobiliária.

Palavras-chaves: Contratos eletrônicos. Direito Imobiliário. Sociedade da Informação. Segurança jurídica. Efetividade.

## **ABSTRACT**

The objective of this study is to analyze the impact of new technologies on real estate contracts, considering that the regulation of the real estate sector is usually little affected by social changes. For such an investigation to be possible, it will be necessary to implement a survey of the historical panorama of man's relationship with property and, also, how contracts were developed, in order to observe how such relationships behaved over time, examining if the contracts maintained the formalism in which they were initially forged. From this premise, the scenario of the Information Society of the 20th century will be addressed and how the technologies that have emerged since then have influenced the contractual area. Therefore, we will deal with the regulation of legal business in Brazilian legislation considering the current technological scenario, in order to scrutinize whether the proposed regulation meets the vicissitudes of this new era. The principles and the specific elements of contracts will also be analyzed, with emphasis on private autonomy in electronic contracting, as well as the concept of electronic contract, its aspects of validity and its formation. With regard specifically to real estate contracts, we will deal with the new contractual types arising from the sharing economy and what has been the impact of new technologies in this area, in order to be able to examine the role of formalism and how to equalize it with speed, in order to maintain legal certainty. It will be explored how the use of technology makes the contractual relationship vulnerable, but, at the same time, increases legal security, through the use of devices designed for this purpose, such as the digital signature, cryptography, QR code, in addition to dealing with the application blockchain technologies, NFT and smart contracts. In the end, we will critically analyze the transformations that have been observed in the real estate contractual area.

**Keywords:** Electronic contracts. Real Estate Law. Information Society. Legal certainty. Effectiveness.



## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

CC – Código Civil

CF – Constituição Federal

CPC – Código de Processo Civil

LLE – Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019)

LRP – Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)

MP – Medida Provisória

SERP – Sistema Eletrônico de Registro Público

STJ – Superior Tribunal de Justiça

STF – Supremo Tribunal Federal

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>1 - PANORAMA HISTÓRICO DO DIREITO REAL E DOS CONTRATOS</b> .....	6
1.1 - DO DIREITO ROMANO AO SÉCULO XXI: A HISTORICIDADE DAS TRATATIVAS IMOBILIÁRIAS.....	7
1.1.1 - Um breve retrospecto histórico da propriedade imobiliária na legislação brasileira.....	12
1.2 - A SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO E A REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA NO SÉCULO XX: EFEITOS NA RELAÇÃO CONTRATUAL.....	17
1.3 - O REGRAMENTO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA FRENTE AO NOVO CENÁRIO TECNOLÓGICO.....	22
<b>2 - O CONTRATO E AS NOVAS TECNOLOGIAS</b> .....	30
2.1 - PRINCIPIOLOGIA CONTRATUAL NO CENÁRIO DA CONTRATAÇÃO ELETRÔNICA.....	30
2.1.1 A autonomia privada .....	30
2.1.2 A função social.....	34
2.1.3 A boa-fé objetiva.....	38
2.1.4 O equilíbrio econômico do contrato.....	40
2.2- ANÁLISE DAS VICISSITUDES DOS CONTRATOS ELETRÔNICOS.....	43
2.2.1 – Conceituação.....	43
2.2.2 – A formação do contrato eletrônico.....	48
2.2.3 – Aspectos da validade do contrato eletrônico.....	50
2.2.4 – A executoriedade do contrato eletrônico: análise do panorama atual.....	54
<b>3 – A INFLUÊNCIA DA TECNOLOGIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	57
3.1 - SURGIMENTO DE NOVAS FIGURAS CONTRATUAIS ADVINDAS DA ECONOMIA COLABORATIVA.....	57
3.1.1 - As plataformas digitais de compartilhamento de imóveis.....	59
3.1.2 – A novidade do modelo contratual e a definição da natureza jurídica.....	59
3.1.3 – Contrato de locação na era digital: celeridade <i>versus</i> segurança jurídica.....	64
3.2 – O CONTRATO ELETRÔNICO E A FORMALIZAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	67

3.3 – A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL E O CONTRATO ELETRÔNICO.....	71
<b>4 - A GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES ELETRÔNICAS.....</b>	<b>75</b>
4.1 - O FORMALISMO EM CONTRASTE COM A EFETIVIDADE: COMO EQUALIZAR A SEGURANÇA JURÍDICA NA PERSPECTIVA DA SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO.....	75
4.2 – O USO DA TECNOLOGIA E A SEGURANÇA JURÍDICA.....	82
4.2.1 - Os instrumentos garantidores da segurança do negócio jurídico.....	83
4.3 <i>BLOCKCHAIN</i> E O <i>NON FUNGIBLE TOKEN</i> NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.....	88
4.4. OS CONTRATOS INTELIGENTES ( <i>SMART CONTRACTS</i> ) E A SUA APLICAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO.....	93
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>98</b>
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	103

## INTRODUÇÃO

O direito civil é uma vertente do estudo jurídico que tradicionalmente é vinculada ao formalismo. Foi forjado no individualismo e nas relações patrimoniais desde as suas primeiras codificações, a exemplo do *ius civilis* romano e do *Code Civil* napoleônico. Assim, as disposições que tratavam do direito de propriedade visavam assegurar a estabilidade da relação dominial, e as que tratavam das relações contratuais prestigiavam a autonomia da vontade, sendo observada em ambas a formalidade, a estabilidade e a segurança jurídica como pilares estruturais.

No que tange à relação patrimonial imobiliária, o primeiro Código Civil brasileiro, de 1916, foi diretamente influenciado pela visão individual e patrimonialista advinda do cenário europeu e previa que a regulamentação do direito das coisas seria pautada por observância às exigências legais de trâmites formais. O alvorecer do século XXI trouxe para a sociedade brasileira uma nova codificação civil no ano de 2002, que, embora tenha buscado se alinhar aos princípios constitucionais mais voltados para às relações existenciais e com maior apelo social, trazidos à lume com a Constituição Federal de 1988, ainda regulamentou as relações patrimoniais mantendo a formalidade, mediante a exigência de escritura pública como elemento essencial para à validade dos negócios jurídicos de transferência de direitos reais sobre imóveis (com valor acima de trinta salários mínimos), além de ter exigido o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis para que fosse efetivada a transferência da propriedade.

Na linha dos parâmetros de valorização da solidariedade social emanada da CF/1988, a relação contratual veio a sofrer influência de valores que objetivavam tornar o negócio jurídico menos individualista, o que levou à positivação de uma nova principiologia com a codificação civil de 2002, que preconizava a observância da função social, da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico do contrato.

Mas não foi só essa modificação que afetou os contratos, já que os acordos de vontade vieram a sentir o impacto das transformações oriundas da denominada Sociedade da Informação, que irrompeu na metade do século XX, trazendo um intenso desenvolvimento tecnológico para o cenário mundial, acarretando no aparecimento da *internet* no final dos anos 1970. A rede mundial teve decisiva contribuição para a alteração significativa dos meios de comunicação, alçando a forma instantânea de interação à condição de grande protagonista das relações humanas,

fato este que veio a impactar severamente nos laços sociais, que passaram a ser tornar mais dinâmicos e menos adstritos às formalidades outrora prevaletentes.

Como os contratos nada mais são, em singela conceituação, do que expressões materializadas das vontades das partes, que advém exatamente dos vínculos formados pelas interações sociais, era de se esperar que as modificações observadas nas relações sociais impactassem diretamente nos instrumentos contratuais.

Paulatinamente a pessoalidade e o tratamento individual dado à uma situação jurídica específica, que ensejava a elaboração de instrumento contratual único, com cláusulas voltadas para atender somente aos interesses específicos das partes naquela situação particularizada, passaram a ser substituídos por contratos padronizados, elaborados com cláusulas genéricas, visando a tratar da mesma forma diversas situações idênticas, através dos denominados contratos de adesão, que imputavam ao aderente apenas a concessão de sua anuência a todos aqueles termos genéricos, sem ter a oportunidade de discutir as cláusulas a ele postas.

Neste sentido, a forma massificada e imediata das comunicações foi gerando profundas transformações em diversos aspectos da sociedade e não poderia deixar de impactar nos contratos, já que, sendo as comunicações realizadas de forma célere, ágil e instantânea, estas mesmas balizas passaram a ser observadas nos acordos de vontade que se originam destas relações, sendo o contrato de adesão, portanto, oriundo deste cenário.

O desenvolvimento tecnológico oriundo da Sociedade da Informação acarretou também no aparecimento de ferramentas que impulsionaram a integração social, acarretando no desenvolvimento da denominada economia do compartilhamento, também conhecida como *sharing economy*, um movimento cujo início foi observado com o uso da tecnologia para compartilhar músicas, ocasionado pelo *boom* tecnológico que foi observado no final dos anos 1990.

Com a expansão do uso da *internet* e o aprimoramento tecnológico, ocorreu a expansão desta cultura do compartilhamento para outros setores, avançando para o mercado cinematográfico, com a criação de plataformas de *streaming*, como a *Netflix*, posteriormente tendo avançado para os transportes, com a criação de aplicativos que permitiam o compartilhamento de veículos, até finalmente chegar ao mercado imobiliário, ocasionando o uso compartilhado dos imóveis.

Para que fosse possível aplicação da economia compartilhada no mercado imobiliário, mediante a intermediação de instrumentos tecnológicos, foi necessário que se abandonasse a premissa da observância de grandes formalidades que eram usualmente utilizadas na relação imobiliária, já que a contratação eletrônica, célere por excelência, não comportava a entabulação de contratos únicos e específicos para cada caso.

Surgiram aplicativos como o *Airbnb*, que serviam de intermediadores dos interesses dos usuários da plataforma (o proprietário e o interessado em usar o imóvel), cuja contratação era realizada de através de contratos padronizados, servindo a plataforma de suporte para a tratativa do uso compartilhado do imóvel. O formato de contratação advindo da tecnologia, que permitiu o compartilhamento de imóveis, alterou toda a lógica anterior usual na sociedade, que primava pela parcimônia com relação à cessão do imóvel para uso de terceiros.

Tal cenário de uso das ferramentas tecnológicas foi intensamente impulsionado a partir do ano de 2020, com o advento da pandemia ocasionada pela doença da Covid-19, que demandou o afastamento social para evitar o alastramento do contágio da infecção. Passou-se a ter uma demanda para que os contratos físicos fossem transmutados para o âmbito virtual para evitar o encontro pessoal. Foram encorajadas as contratações *online*, o uso de certificados digitais e de *sites* privados de assinatura, para que as tratativas pudessem ser mantidas mesmo sem a presença física das partes.

Todavia, a paulatina transformação da contratação do ambiente físico para o virtual vem suscitando diversas preocupações no meio jurídico, estando entre elas a devida comprovação da identidade e autoria do contratante; a possibilidade de ocorrência de fraudes; o acesso indevido do conteúdo das informações privadas e, ainda, a validade do contrato eletrônico como prova. Estes pontos específicos suscitam outros questionamentos, como quais os instrumentos que estariam aptos a resguardar os pilares considerados como estruturais dos contratos, adequando-os ao cenário tecnológico.

Neste contexto é que surge a necessidade de se perscrutar a situação dos contratos imobiliários no cenário tecnológico, com vistas a observar como estas transações, agora realizadas também de forma virtual, impactam na formação e execução destes contratos, sendo que, ciente da amplitude que o tema pode alcançar,

a análise neste trabalho se restringiu aos contratos imobiliários que envolvam imóveis urbanos, especificamente de locação e compra e venda de imóveis.

Faz-se necessário observar se os negócios jurídicos que não estejam revertidos de todas as formalidades outrora observadas têm o condão de resguardar a segurança jurídica das partes. De igual maneira, será necessário abordar a legislação aplicável às relações jurídicas realizadas de forma virtual, observando se o ordenamento jurídico brasileiro dispõe de ferramentas que regulamentem a contento tais transações.

Estas são questões que serão objeto de análise deste estudo, que visa justamente a tratar dos entraves na formalização dos contratos imobiliários eletrônicos (ou digitais, sendo ambas nomenclaturas aceitas como cabíveis no presente estudo), e, diante deste cenário, como resolver tais situações, transportando a segurança jurídica inerente os negócios jurídicos imobiliários para as novas formas de se instrumentalizar um contrato, sopesando a diminuição considerável das formalidades com a segurança jurídica.

Será observado se é possível garantir que o contrato seja formalizado de forma segura no âmbito digital e como assegurar que os contratantes mantenham incólume a preservação dos seus interesses nesta nova e recorrente forma de se contratar. Os contratos imobiliários (limitados aos de locação e compra e venda de imóveis, por opção metodológica), terão seus contornos analisados em um equilíbrio entre a segurança jurídica e a efetividade, com vistas a adequar estes antiquíssimos institutos a uma realidade que veio para ficar.

A pertinência do presente estudo é revelada por abordar questões que envolvem o uso da propriedade urbana no país e a segurança jurídica, necessária para a manutenção do Estado Democrático de Direito, equalizando-a com o cenário tecnológico e social atual.

A pesquisa foi dividida em quatro capítulos e foi pautada por consulta bibliográfica e também por buscas na *internet*, considerando que o tema é novo e ainda há pouca produção acadêmica envolvendo a matéria, a qual espera-se contribuir com o presente estudo, buscando soluções para o equilíbrio dos avanços que as novas tecnologias vêm promovendo na área imobiliária, com observância da segurança jurídica.

## **1 - PANORAMA HISTÓRICO DO DIREITO REAL E DOS CONTRATOS.**

## 1.1 - DO DIREITO ROMANO AO SÉCULO XXI: A HISTORICIDADE DAS TRATATIVAS IMOBILIÁRIAS.

Para que possamos analisar as vicissitudes dos contratos imobiliários no contexto da era digital e assim tratar sobre o embate entre a efetividade e a segurança jurídica, é imprescindível que voltemos os olhos ao passado, para podermos contrapor as figuras contratuais anteriores às atuais, entendendo, assim, as significativas modificações que ocorreram com o transcurso do tempo. O jurista Pietro Perlingieri (2002, p. 01) nos adverte que “o estudo do direito não pode prescindir da análise da sociedade na sua historicidade local e universal”, e, ainda que só assim será permitida “a individualização do papel e do significado da jurisdição na unidade e na complexidade do fenômeno social”, portanto, é essencial analisar o panorama histórico e quais foram os fundamentos edificantes das relações contratuais e imobiliárias.

O marco histórico inicial para esta análise é o direito romano, conjunto de normas responsável pela evolução do direito, por ter se tornado o primeiro sistema jurídico positivado. A codificação do direito costumeiramente praticado teve início com a Lei de XII Tábuas, redigida no ano 450 antes da era comum, que foi o primeiro registro escrito de normas praticadas na sociedade romana. Conforme aponta José Carlos Moreira Alves (2018, p.51), a positivação das regras foi tida como uma vitória dos plebeus – cidadãos que não possuíam os mesmos direitos dos patrícios (elite da sociedade romana), que, com as leis escritas, buscavam refrear o livre julgo dos magistrados patrícios.

Já em um segundo momento, mais precisamente durante o governo do imperador Justiniano (a partir do ano 528 da era comum), houve a compilação das normas em vigor na sociedade romana, que vieram a formar o *Corpus Iuris Civilis* (corpo de direito civil), que nos legou “os princípios, as estruturas, as categorias, e os conceitos fundamentais daquilo que viria a construir a ciência jurídica medieval, moderna e contemporânea” (AMARAL, 2009, p. 02). O *Corpus Iuris Civilis* foi o primeiro compilado de normas jurídicas romanas, se consolidando como o marco primordial do direito privado, e, no ponto que nos interessa neste estudo, foi essencial por ter estabelecido as balizas a serem observadas nas relações contratuais, além de estruturar os marcos do direito de propriedade.



Não se pode deixar de apontar que o direito privado romano foi a base do direito que regulamentou a sociedade europeia, forjando as codificações que vieram a surgir naquele continente e, por via da consequência, a dos países que foram colonizados, dentre eles o Brasil. Neste passo, é importante analisarmos, ainda que brevemente, o direito clássico, por este ainda projetar seus efeitos no direito contemporâneo.

No que tange à positivação do direito de propriedade, o direito romano firmou o que foi considerado como as suas bases fundamentais. Conforme José Carlos Moreira Alves destacou (2018, p. 340), sedimentou-se no direito romano que a propriedade era transferida pela *traditio*; demandava o pagamento de impostos e devia observar limites estabelecidos por eventual necessidade da administração pública.

Já com relação às relações contratuais romanas, Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 40) apontou que “o Direito Romano, resumindo talvez milênios de evolução da ideia contratual, já enunciara a regra, com o caráter absoluto e irrefragável, de um postulado de sua vida social (...), fundada no mais extremado individualismo”, sendo essa a premissa estruturante que vigorou nas relações contratuais por muitos anos, somente vindo a ser alterada já no século XX, com a visão funcionalizada do contrato.

Embora o direito romano tenha se perdido com a queda do império, o seu ressurgimento (e redescobrimto) ocorreu na idade média, no século XI, na Itália, o que levou, inclusive à formação da escola dos glosadores, que se utilizavam de glosas à margem do texto da codificação de Justiniano para comentá-lo, contribuindo para a sua difusão entre os juristas medievais, conforme aponta Moreira Alves (2018, p.86). O direito romano se espalhou pela Europa entre os séculos XIII e XV, sendo que as primeiras positivações somente surgiram no continente europeu no século XIX.

No entanto, antes das primeiras codificações e já no prelúdio da Revolução Francesa, foi promulgada na França a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em 1789, que veio a consolidar os princípios filosóficos liberais, dominantes do século XVIII, ao estabelecer que “sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, salvo quando a necessidade pública, legalmente estabelecida, obviamente o exigir.”<sup>1</sup> (FRANÇA, 1789), reconhecendo,

---

<sup>1</sup> Tradução livre de: “*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment (...)*” (FRANÇA, 1789)”

portanto, a propriedade como um direito inviolável, ninguém podendo ser dela privado, a não em caso de necessidade pública legalmente constatada (art. 17).

No que tange ao direito de propriedade, a Revolução Francesa almejou abolir os privilégios da classe dominante à época – a aristocracia, para levá-lo ao encontro dos ideais burgueses, acarretando a redução do poder dos então detentores das terras – a igreja católica e os senhores feudais. Nos dizeres de Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 22):

Com a Revolução Francesa instala-se, nos sistemas jurídicos, uma propriedade com características fiéis à tradição romana e aos princípios individualistas. A liberdade preconizada servia à burguesia, afeiçoando-se aos seus interesses e proporcionando segurança aos novos proprietários, pertencentes à aludida classe. Considerava-se até mesmo legítima a possibilidade de o proprietário abusar do seu direito de propriedade, colocando, destarte, a propriedade num verdadeiro altar, cujo sacerdote era o proprietário.

Finda a Revolução Francesa, já no alvorecer do século XIX, mais precisamente no ano de 1804, entrou em vigor o *code civil* francês, que foi outorgado pelo imperador Napoleão Bonaparte, que veio a positivizar os ideais liberais advindos da revolução, estabelecendo nos artigos 544, 545 e 546 as balizas do direito de propriedade, que se tratava de um direito absoluto: “propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da forma mais absoluta, desde que não se faça uso delas proibido por lei ou regulamento<sup>2</sup>” – art. 544 (FRANÇA, 1804).

Também foi consignado o direito do proprietário de não ter que ceder a sua propriedade, a não ser em caso de utilidade pública, mediante justa indenização (“ninguém pode ser obrigado a transferir os seus bens, salvo por motivos de utilidade pública, e mediante justa e prévia indenização<sup>3</sup> - art. 545); e, por fim, ficou prevista a propriedade sobre os frutos do imóvel, ao ser estabelecido que “a propriedade de uma coisa, móvel ou imóvel, dá direito a tudo o que ela produz e ao que a ela se associa incidentalmente, natural ou artificialmente.”<sup>4</sup> (art. 546) – (FRANÇA, 1804).

---

<sup>2</sup> Tradução livre de: “*la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*”

<sup>3</sup> Tradução livre de: “*Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.*”

<sup>4</sup> Tradução livre de: “*La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.*”

A legislação liberal francesa impactou não só as demais sociedades europeias, como a alemã e portuguesa, mas também a dos países do ocidente. A liberdade e a igualdade formais passaram a ser os expoentes das relações privadas: os contratos eram instrumentos garantidores da autonomia da vontade e a propriedade era absoluta. Caio Mário da Silva Pereira, em obra atualizada por Caitlin Mullholand (2018, p. 51) aponta que:

Proclamou-se que cada um tem o direito de proceder livremente, contratando ou deixando de contratar; ajustando toda espécie de avenças; pactuando qualquer cláusula; e que o juiz não pode interferir, ainda quando do contrato resulte para uma das partes a ruína completa. O contrato, como expressão da liberdade individual, seria incompatível com as restrições que se oponham a esta liberdade.

Todavia, já no final do século XIX, os ideais libertários começaram a encontrar obstáculos em sua realização prática, ante a observância de que a autonomia da vontade não era plenamente mantida em relações desiguais. Parte de tais insatisfações foram externadas nos ideais de Karl Marx e Friedrich Engels, no livro “O manifesto comunista” no ano de 1848, que trazia à lume as desigualdades sociais nas relações de trabalho.

Outrossim, criticava-se a presunção de que todos os contratantes teriam uma liberdade plena para a manifestação das suas vontades e que estas seriam igualmente consideradas na formulação de tratativas contratuais, mesmo em cenários em que havia uma disparidade econômica ou social entre as partes, o que levou a questionamentos como o feito por Georges Ripert (2000, p.54), que perquiriu que “pode o contrato, instrumento de troca das riquezas e dos serviços, servir para a exploração do homem pelo homem, consagrar o enriquecimento injusto de um dos contratantes com prejuízo do outro?”.

Também se mostrava impraticável a manutenção dos termos contratuais da forma como haviam sido pactuados anteriormente quando ocorriam situações fáticas que alteravam o cenário da execução dos contratos, de modo que o *pacto sunt servanda* ocasionava grave desequilíbrio na relação contratual. O formalismo paritário se mostrava uma ficção que nem sempre era mantida na prática.

Observava-se, assim, que as regulamentações essencialmente libertárias e individualistas, advindas dos ideais da Revolução Francesa, podiam não ser a solução aos anseios da sociedade moderna. O advento da Segunda Guerra Mundial, quase

na segunda metade do século XX, demonstrou a urgência em humanizar as relações sociais, em especial às contratuais e às que envolviam o direito de propriedade.

O *welfare state*, ou o estado do bem-estar social, que surge no período do pós guerra, começa a modificar o direito privado, dando-o feições mais sociais. Preconizava-se um maior intervencionismo estatal nas relações privadas, a fim de promover um sistema mínimo de proteção social, principalmente para os atores mais vulneráveis da sociedade.

Neste cenário de maior intervencionismo estatal, o direito constitucional, assim como ocorreu posteriormente com o direito privado, foi sendo remodelado para acolher este novo panorama. A maneira encontrada para permitir a intervenção do estado nas relações privadas, como forma de garantir o os alegados direitos mínimos também nesta seara, foi a adoção de conceitos vagos e indeterminados, permitindo uma maior autuação do poder judiciário na solução dos conflitos. É o que aponta Rodrigo Bezerra (2012, p. 52):

Uma das formas adotadas pela ordem jurídica do Estados sociais para realizar a limitação da liberdade contratual foi a utilização de textos constitucionais com alto grau de abertura semântica de modo a permitir que o juiz, diante do caso concreto, encontre a melhor solução considerando as circunstâncias incidentes.

Atualmente, portanto, a relação contratual não é mais aquela forjada nos modelos liberais, com total primazia do princípio do *pacta sunt servanda*, na medida em que vem sendo permitida a maior interveniência do estado nas relações privadas, modelo este advindo do cenário do já mencionado estado do bem estar social, que irrompeu no pós guerra. Não se pode deixar de apontar que se observa, mais recentemente, esforços legislativos para limitar a interferência na relação contratual, como ocorreu no Brasil no ano de 2019, com a entrada em vigor da Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que objetivou prestigiar o pactuado pelas partes no instrumento contratual.

Diante do panorama histórico ocidental acerca do tratamento da relação contratual e imobiliária, faz-se necessário trazer, de forma apartada, como tal se deu na sociedade brasileira, levando em consideração a influência que o direito brasileiro sofreu do direito francês, alemão e português, impregnados com os ideais liberais, até que se chegasse nas legislações atuais, a saber, a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002.

1.1.1 - Um breve retrospecto histórico da propriedade imobiliária na legislação brasileira.

A situação das terras no Brasil passou por variados momentos desde a data do descobrimento. Na época em que o país ainda era colônia de Portugal (de 1500 a 1822), foram instituídas as capitanias hereditárias pelo governo português, cujo objetivo era povoar as terras coloniais. Conforme aponta Pereira (2021, p. 04), o país obedecia aos ditames da legislação portuguesa, inicialmente as Ordenações Manuelinas (1521-1603) e, posteriormente, as Ordenações Filipinas (1603-1830) (COSTA et al, 2011, p. 2.192), sendo que o território brasileiro foi dividido em capitanias que foram doadas a capitães donatários, sendo que estes poderiam distribuir terras para terceiros - as denominadas sesmarias.

Sobre o regramento da propriedade nas Ordenações, Hugo Otavio Tavares Vieira (2015, p. 322) aponta que: "(...) as Ordenações não continham disposições tão irracionais para disciplinar a propriedade rural. Toda a terra era da Coroa, que a transmitia por meio de sesmarias (...)." E ainda continua salientando que (2015, p. 322): "Se o sesmeiro não desse uso a terra, esta voltava para a Coroa. Era, portanto, um instituto que valorizava a efetiva utilização do imóvel rural.". Ainda de acordo com Pereira (2021, p. 04), o título de concessão da sesmaria se consubstanciou no primeiro documento de comprovação da propriedade privada no país.

Ou seja, o encetamento da propriedade privada no Brasil já se afigurava dotado de formalidade, ante a necessidade da outorga do título de sesmaria pelo governo português, sistema este que perdurou até o ano da independência do país de Portugal, em 1822. Ademais, a transmissão da sesmaria também era regulamentada, já que exigia a expedição de um documento formal, denominado de carta régia. As formalidades, no entanto, não garantiam a organização do sistema. Segundo Gislene Pereira (2021, p. 05):

Na tentativa de regulamentar a expansão da área das sesmarias, eram expedidas cartas régias, nas quais se delimitavam extensões máximas de área, exigências para comprovação de uso e outros detalhes das concessões. Com o passar do tempo, configurou-se um conjunto de leis de difícil compreensão, e, como consequência, na segunda metade do século XIX, a organização territorial do Brasil se caracterizava por um número elevado de sesmarias não regulamentadas ou abandonadas diante das dificuldades de manutenção. Tornou-se comum, então, a apropriação dessas terras por "posseiros", e isso gerou um sistema sem regras de ocupação de terras, que ocorria de forma associada às cessões das sesmarias. Eram

frequentes, pois, discussões judiciais sobre delimitações de propriedades, o que levou à gradativa redução das concessões, até que, em 1822, as sesmarias foram definitivamente extintas.

Como visto, a desordem do sistema sesmarial tornou a regulamentação da propriedade no Brasil um tema premente. A matéria veio a ganhar novos contornos com a Lei de Terras de 1850 (Lei nº 601/1850), que, segundo Varela (2005, p.134), procurava “conferir um estatuto jurídico à propriedade privada, adequando-a às novas exigências econômicas, além de fomentar a colonização”. A referida autora (VARELA, 2005, p. 134) ainda menciona que a Lei de Terras “instituiu a formalidade do registro, conceitua terras devolutas, proibindo sua aquisição de outro modo que não fosse a compra”. O rigor com a questão da propriedade é trazido à lume, mormente quando a Lei de Terras trata da criação de um registro das terras – art. 13 (BRASIL, 1850), que foi posteriormente regulamentado pelo Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854. Estabelecia-se, assim, a propriedade privada, que passa a ser comprovada através de um título.

No âmbito das legislações constitucionais, tanto a Constituição outorgada de 1824 quanto à Constituição republicana de 1891, previam a propriedade como um direito, já que, em ambas, “a concepção do direito de propriedade como direito individual e pleno foi defendida” (PEREIRA, 2005, p. 07), sendo estabelecido que a propriedade era garantida e, caso o uso do bem particular fosse de interesse público, o proprietário seria indenizado - art. 179, inciso XXII da Constituição de 1824 e art. 72, § 17 da Constituição de 1891.

Portanto, os regramentos legislativos sobre a propriedade imobiliária, vigentes antes da entrada em vigor do Código Civil de 1916, estavam embasados nas seguintes premissas, conforme Varela (2005, p. 233):

(...) distinção entre o domínio público e privado; a instituição dos registros e de sua eficácia contra terceiros; a aquisição da propriedade pela via da transcrição; as conceituações do domínio em termos abstratos e a indenizabilidade da propriedade particular em caso de desapropriação.

O Código Civil de 1916 veio a consolidar os alicerces estruturantes encontrados nas duas constituições anteriores: no artigo 530, foi previsto que a aquisição da propriedade imóvel seria consolidada mediante a transcrição do título de transferência no registro do imóvel. Ainda estava estabelecido, no art. 531, que “estão sujeitos a transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.” (BRASIL, 1916). E foi previsto no artigo 676 que: “Os

direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição ou da inscrição, no registro de imóveis, dos referidos títulos (...)” (BRASIL, 1916). Manteve-se, portanto, a necessidade de registro dos títulos de propriedade, prestigiando o formalismo.

O Código de 1916 ainda garantiu a propriedade plena (art. 525) e o direito do proprietário de usar, gozar e dispor de seus bens, garantida a possibilidade de reavê-los do poder de quem injustamente os possuía (art. 524).

A nossa primeira legislação civil era, como visto, essencialmente liberal e preconizava um direito de propriedade absoluto e ilimitado, confluindo com o entendimento encontrado nas legislações civis europeias, mais precisamente o Código Civil francês (de 1804) e o alemão (o BGB de 1900).

Não estavam previstas restrições ao exercício do direito de propriedade e o proprietário poderia utilizar do seu bem do modo que lhe aprouvesse. Tratando sobre o viés libertário do Código Civil de 1916, Gustavo Tepedino (2006, p.148), menciona que: “liberdade para o contratante e para o proprietário, que poderiam, sem entraves, adquirir e acumular riquezas, eis a aspiração patrimonialista reconhecida pelo Código de 1916.”

Como já apontado anteriormente, no decorrer do século XX, o ideal do liberalismo abraçado pelo mundo ocidental passa a demonstrar sinais de esgotamento, principalmente após a Grande Depressão de 1929 e a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), quando se buscou, através da atuação estatal, uma maior interveniência na área social, fazendo ganhar força o surgimento do estado do bem estar social (*welfare state*), modelo este em que o estado passava a ter uma atuação intervencionista e assistencialista.

No Brasil, o estado do bem estar social teve como expoente o governo de Getúlio Vargas (1930-1945), que atuou no sentido de ampliar a cobertura estatal para a proteção de setores historicamente desamparados, como por exemplo, os trabalhadores, que tiveram uma maior gama de direitos garantidos com a promulgação da Consolidação das Leis do Trabalho, em 1943.

Após a Era Vargas, o estado brasileiro continuou com a promoção de diversos benefícios sociais, como por exemplo, a instituição do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS – Lei nº 5.107/1966) e a criação do Instituto Nacional de Assistência Médica e Previdência Social (Inamps – Lei nº 6.439/1977), sendo espelhados com a promulgação da Constituição de 1988, que alçou a dignidade da pessoa humana a

um dos fundamentos da República Brasileira, além de ter positivado uma série de direitos e garantias fundamentais em seu artigo 5º, o que justificou, portanto, a sua alcunha de “Constituição Cidadã”.

O impacto desta mudança de paradigma, que passou a ser positivada no texto maior da legislação brasileira, foi sentido no direito privado. O advento da Constituição de 1988 trouxe significativas repercussões na legislação civilista, como se pode observar com a edição de leis que alteravam o panorama liberal e assumiam a um viés protetor à parte vulnerável em uma relação contratual, tal como o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), garantindo o amparo ao consumidor, e a Lei de Locação de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/1991), que trouxe mais garantias ao locatário. Acerca das mudanças observadas no direito civil, Caio Mário da Silva Pereira (2017, p.22) explicita que:

Tomado como ponto de partida o Código Civil de 1916, sua preceituação e a sua filosofia, percebe-se que o Direito Civil seguiu por décadas rumo bem definido. Acompanhando o desenvolvimento de cada instituto, vê-se que, embora estanques, os segmentos constituíram uma unidade orgânica, obediente no seu conjunto a uma sequência evolutiva uniforme. No entanto, as últimas décadas, marcadas pela redemocratização do País e pela entrada em vigor da nova Constituição, deflagraram mudanças profundas em nosso sistema jurídico, atingindo especialmente o Direito Privado.

Neste trilhar, passou a ser crescente a necessidade de atualizar a legislação civilista do país, moldada naquele cenário oitocentista, que já não mais representava a sociedade brasileira do século XXI, substancialmente modificada, ou seja, mais industrializada, com a maior parte da população residindo nos grandes centros e com famílias fundamentadas em novas estruturas.

A nova legislação civil é promulgada no ano de 2002 e entra em vigor no começo de 2003, revogando a legislação anterior e trazendo substanciais alterações. O prisma essencialmente patrimonialista do Código Civil de 1916 cedeu os holofotes para uma maior valorização dos direitos existenciais, dentre eles, o direito da personalidade. Acerca da mudança de paradigma das relações privadas verificada no Código Civil de 2002, Gustavo Tepedino aponta que (2016, p. 17):

Nessa perspectiva, a releitura do Direito Civil, com a passagem de seus princípios fundadores do Código à Constituição, revela processo de profunda transformação social, em que a autonomia privada passa a ser remodelada por valores não patrimoniais, de cunho existencial, inseridos na noção de ordem pública. O indivíduo, elemento subjetivo basilar e neutro do Direito Civil



codificado, deu lugar, no cenário das relações de Direito Privado, à pessoa humana, para cuja promoção se volta a ordem jurídica como um todo.

Em conexão com o deslocamento do eixo patrimonialista da codificação civil em direção às relações existenciais, o Código Civil de 2002 estabeleceu delimitações ao direito de propriedade, que não seria mais ilimitado, tal como previsto na codificação anterior, sendo que agora deveria observar a uma função social. Álvaro Villaça Azevedo (2019, p. 73) destaca que esta alteração, apontando a necessidade da propriedade observar uma função social:

O atual Código Civil, como visto, fixou em seu texto parâmetros limitativos do exercício do direito de propriedade, condicionando-o à sua função social, retirando dele o individualismo maléfico ao interesse coletivo. Esse exercício, além desses limites legais, não pode ser ultrapassado sob pena de cometimento abusivo, que se enquadra também como ato ilícito, ante o contexto do art. 187 do Código Civil

Tais apontamentos dão um panorama geral dos novos paradigmas trazidos pela nova codificação civil, todavia, as alterações substanciais promovidas não modificaram pontos imanentes dos regramentos atinentes ao direito das coisas: o Código de 2002 manteve as formalidades envolvendo as transações imobiliárias. Foi mantida a necessidade de transcrição (registro) do título de transferência no Registro de Imóveis que era prevista na legislação civil anterior (art. 530 do Código Civil de 1916), agora prevista no art. 1.245 do Código Civil de 2002 e exigiu a escritura pública como requisito de validade dos negócios jurídicos que objetivassem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país (art. 108), regra esta que não era prevista no Código de 1916.

A tônica formalista das relações imobiliárias, sempre presente no ordenamento jurídico do país, foi mantida e reforçada, apesar das inúmeras modificações dogmáticas que foram observadas na nova codificação civil. Cabe-nos observar, por conseguinte, como a formalidade prevista na legislação civil vem sendo impactada pelo cenário advindo da Sociedade da Informação, que vem ocasionando significativas mudanças, mormente no que tange à uma imanente celeridade nas tratativas sociais.

1.2 - A SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO E A REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA NO SÉCULO XX: EFEITOS NA RELAÇÃO CONTRATUAL.

A questão acerca do impacto da tecnologia na sociedade foi objeto de indagação de Pierre Levy (1999, p.19), que tratou da interligação entre a tecnologia, a cultura e a sociedade, analisada sob o prisma da autonomia da tecnologia, ou seja, se esta seria dissociada da sociedade e da cultura, ao que o referido autor constatou que não seria possível analisá-la de forma isolada, por ser a tecnologia um produto da sociedade e da cultura. É inequívoco que existe uma dificuldade em se analisar a interligação destes três pilares, já que é árduo delimitar se é a sociedade e a cultura que influenciam a tecnologia, ou o sentido inverso, ou seja, se é a tecnologia que influencia a sociedade e a cultura.

Fluidez e incerteza dão a tônica sobre o tema, dado o constante progresso observado na seara tecnológica. Vivemos na modernidade líquida apontada por Zygmunt Bauman (2001, p.13) e estamos observando o “derretimento dos sólidos”, levando à “liquefação dos padrões de dependência e interação”, havendo, assim, uma constante modificação do tecido social, que, por este mesmo motivo, torna tormentosa a análise do impacto da tecnologia na sociedade.

Pierre Levy (1999, p.33) ainda menciona ainda que “a dificuldade de analisar concretamente as implicações sociais e culturais da informática ou da multimídia é multiplicada pela ausência radical de estabilidade neste domínio.” Além das mudanças que se operam a todo momento, o próprio intérprete está inserido no movimento que está observando, tornando a análise ainda mais complexa.

Não obstante, a nossa era atual foi designada por Manuel Castells (2011, p. 71) como sociedade informacional, mencionando que “a geração, o processamento e a transmissão da informação tornam-se fontes fundamentais de produtividade e poder”. O conceito de “Sociedade da Informação” vem para abarcar toda a transformação social oriunda do uso das tecnologias no campo comunicacional, no qual a ampla e irrestrita circulação da informação foi alçada à grande protagonista das modificações sociais. Roberto Senise Lisboa (2006, p. 88) trouxe a seguinte definição acerca do que vem a ser a chamada “Sociedade da Informação”:

“Sociedade da informação”, também denominada de “sociedade do conhecimento”, é expressão utilizada para identificar o período histórico a partir da preponderância da informação sobre os meios de produção e a distribuição dos bens na sociedade que se estabeleceu a partir da vulgarização das programações de dados utiliza dos meios de comunicação existentes e dos dados obtidos sobre uma pessoa e/ou objeto, para a realização de atos e negócios jurídicos.

Destaca-se que este cenário da sociedade informacional passou a sofrer a expressiva influência da tecnologia que despontou anos 1970, a partir da eclosão da *internet*. Não só a informação passou a circular de forma profusa, mas também passou a ser difundida de forma mais célere, já com o advento do uso cada vez mais massificado da tecnologia observado nos anos 1990.

Neste panorama, os meios de comunicação foram severamente impactados pela rede mundial. Isto porque a comunicação passou a ser imediata, o que alterou o influxo da informação: antes lento, por conta das limitações dos meios até então existentes e, depois, instantâneo, sendo a mensagem escrita recebida em poucos minutos. Tais eventos abalaram também as relações sociais, agora submetidas a este cenário de celeridade, sendo observada uma intensa mudança em diversos aspectos da sociedade. Nas palavras do jurista argentino Ricardo Luis Lorenzetti (2011, p. 1.047):

O surgimento da era digital suscitou a necessidade de repensar aspectos importantes relacionados à organização social, democracia, tecnologia, privacidade, liberdade, e observa-se que muitos enfoques não apresentam a sofisticação teórica que tais problemas exigem; eles são esterilizados pela retórica, ideologia e ingenuidade.<sup>5</sup>

As mudanças sociais advindas do cenário de amplo uso da tecnologia ganham especial atenção no Brasil no início do século XXI, levando o Ministério da Ciência e Tecnologia, no ano 2000, a elaborar um conjunto de metas e orientações sobre as possíveis aplicações da tecnologia da informação, denominado de “Livro Verde da Sociedade da Informação”, com coordenação de Tadao Takahashi. O referido livro objetivava ampliar o debate acerca das aplicações da até então incipiente tecnologia no país, em campos como o da educação, governo, telecomunicações e mercado de trabalho, já antevendo os significativos impactos dos meios tecnológicos nestas áreas. Ademais, as diretrizes lançadas no Livro Verde objetivavam fomentar o desenvolvimento de diversas áreas (TAKAHASHI, 2000, p. 05):

Esse livro contempla um conjunto de ações para impulsionarmos a Sociedade da Informação no Brasil em todos os seus aspectos: ampliação do acesso,

---

<sup>5</sup> Tradução livre de: “*El surgimiento de la era digital ha suscitado la necesidad de repensar importantes aspectos relativos a la organización social, la democracia, la tecnología, la privacidad, la libertad, y se observa que muchos enfoques no presentan la sofisticación teórica que semejantes problemas requieren; se esterilizan obnubilados por la retórica, la ideología, y la ingenuidad.*”

meios de conectividade, formação de recursos humanos, incentivo à pesquisa e desenvolvimento, comércio eletrônico, desenvolvimento de novas aplicações.

Também no âmbito jurídico do país existia a preocupação acerca da influência da era digital, sobretudo na área do direito civil, que passou a observar com especial atenção as alterações que a tecnologia vinha promovendo nas relações jurídicas, ante a inequívoca dinamização nas pactuações, que passaram a ser formalizadas sem grandes entraves burocráticos. Ademais, a tecnologia passou a promover novos arranjos contratuais, fomentados pela profusão da interação social ocasionada pela *internet*. Novas ideias de negócios foram surgindo com a ampliação da rede de contatos.

No entanto, a questão a ser tratada com mais profundidade no presente estudo trata-se da questão da relativização das formalidades em contraposição com a segurança jurídica. Não se pode olvidar que o influxo da tecnologia nas relações jurídicas se trata de tema recente, mormente se considerarmos que vários institutos do direito civil advêm da civilização romana, tendo mantido certa estabilidade mesmo com o passar dos séculos, o que justifica a especial atenção que tal alteração de paradigma desperta nos juristas, como destaca Flávio Tartuce (2019, p. 323):

O assunto internet é relativamente novo no âmbito jurídico, trazendo aspectos polêmicos e desafiadores. O tema provoca calorosos debates, pois não se trata somente de debater os princípios protetivos da intimidade humana, havendo a necessidade de concepção de um novo conceito de privacidade, além do aspecto corpóreo, eis que se está lidando com o aspecto virtual-imaterial.

É possível notar o interesse doutrinário na repercussão que as novas tecnologias têm sobre as relações jurídicas, mormente no que tange à adequação ou adaptação deste novo cenário às normas existentes no ordenamento jurídico, que foram forjadas em um sistema de relações totalmente diverso do atual, como aponta Gustavo Tepedino (2006, p. 395):

Significativo espaço editorial tem sido reservado nas principais revistas jurídicas da Europa continental (...) às consequências das novas tecnologias para o direito civil. A revolução cibernética repercute tanto no que concerne à substituição gradual da técnica legislativa regulamentar pelas cláusulas gerais e conceitos jurídicos indeterminados, quanto no que tange as teorias de interpretação, que invocam categorias exógenas e um sistema aberto de fontes normativas para a compreensão dos problemas surgidos.

Nessa perspectiva de inequívoco avanço nos sistemas informacionais, que estimulam as interações econômicas, é que as relações contratuais são influenciadas. Os contratos nada mais são que instrumentalização das vontades das partes, que expressam em seus termos as avenças que foram acordadas em suas relações sociais. Por conseguinte, se há uma alteração na forma em que as relações sociais são conduzidas, é de se esperar que tal fato venha a impactar nas relações contratuais. Nestes termos Camargo e Camargo (2011, p. 248) destacam a influência a tecnologia na forma de se realizar as tratativas negociais:

(...), pode-se dizer que o surgimento e a disseminação da Internet trouxeram o despontar de novas relações jurídicas, e esse instrumento informático permite a flexibilidade e o imediato processo produtivo e comercial, mas com características próprias e uma gama de peculiaridades inerentes ao meio virtual, além de permitir a compreensão dos efeitos jurídicos dessas relações, que são automaticamente aperfeiçoadas no meio virtual, inclusive até transnacionalmente, sendo um grande desafio que se propõe.

O cenário da contratação realizada de forma pessoal, com as partes presentes, vem sendo gradativamente alterado para a contratação despersonalizada, feita de forma *online*, trazendo agilidade na formalização destes instrumentos, que acaba por alcançar um número muito maior de pessoas. Os contratos padronizados que surgiram neste contexto, se tornaram meios efetivos para atender a intensa demanda que passou a existir. Acerca deste novo cenário, Milagres (2018, p. 500) aponta que:

No âmbito de uma economia conectada e ciberespacial, com a proliferação de contratos atípicos, a contratação em massa, os contratos de adesão e, sobretudo, a contratação eletrônica, muitos contratos se formam sem uma declaração de vontade, por sujeitos não identificáveis, muitas vezes, por menores incapazes.

Foi sendo percebido, portanto, um novo foco de atuação para alguns setores, o que levou à expansão da atividade comercial para o mundo virtual. De um panorama de utilização massiva dos meios eletrônicos para realizar a compra e venda de produtos, passou-se a observar que o cenário digital comportava também um produto/serviço que até então era pouco afeto ao mundo tecnológico: a área imobiliária.

Neste contexto é que o tema merece nossa atenção, para analisar a influência das novas tecnologias nos negócios jurídicos imobiliários, já que tais relações são inexoravelmente arraigadas de formalismos, cuja relativização vem sendo exigida, em prol de atender às exigências da civilização moderna. Ademais, as novas tecnologias

têm levado a novos arranjos contratuais, acarretando em novos desafios ao operador do direito.

As relações contratuais também passaram a ter que observar as balizas trazidas ao ordenamento jurídico pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), sendo mais uma evidência dos influxos dos meios tecnológicos nos contratos, que agora devem resguardar e proteger os dados pessoais dos contratantes.

Assim, a larga utilização da tecnologia para fomentar e concretizar os negócios jurídicos imobiliários vem sendo constatada no contexto da Sociedade da Informação, tendo sido claramente impulsionada após o surgimento da doença Covid-19, a partir do ano 2020. O aparecimento de um vírus respiratório, com grande transmissibilidade, levou a Organização Mundial de Saúde a caracterizar o surto da doença como uma pandemia, reconhecendo que a doença estava amplamente disseminada no planeta.

Em virtude disso, as entidades governamentais do mundo todo passaram a orientar que a população mantivesse um afastamento social, para evitar a maior disseminação da doença. Diante deste cenário, as tratativas presenciais foram desaconselhadas, fato este que levou os acordos pessoais e o uso de documentação em meio físico para o meio virtual, para possibilitar a continuidade dos negócios imobiliários no cenário pandêmico, cumprindo, assim, a determinação de se evitar o contato físico.

Não bastasse este quadro advindo da pandemia da Covid-19, o uso da *internet* para o fomento da área imobiliária já era uma realidade no país, abarcando atos que até então eram praticados de forma essencialmente presencial. Spinelli (2013, p. 470) nos aponta como tal cenário tem sido paulatinamente alterado:

Surge assim, a comercialização de imóveis na planta se utilizando em larga escala de meios de comunicação como a internet. Hoje empresas do ramo imobiliário depositam em seus sites seu cadastro de imóveis contendo fotos, valores e localização, podendo os interessados interagir online com corretores de plantão que se oferecem para levar o consumidor até o imóvel, se o desejarem, ou, havendo a oferta de informações suficientes para se fechar o negócio, disponibilizam a minuta do contrato de locação, ou venda e compra do imóvel via endereço eletrônico, que poderá ser validado por meio de assinatura digital se perfazendo, assim, o negócio jurídico, utilizando-se apenas dos instrumentos eletrônicos sem filas, esperas ou deslocamentos desnecessários ou até mesmo, sem que a imobiliária disponha de local físico, tudo ocorrendo em meios virtuais.

É neste contexto, por exemplo, que as imobiliárias observaram a possibilidade de difundir o seu negócio no meio virtual, o que lhes proporcionou um expressivo aumento de oportunidades, já que a divulgação *online* alcança um número muito maior de interessados em atos como compra e aluguel de imóveis.

Nesta seara, o poder de escolha passou a ser integralmente daquele que procura o imóvel ou o serviço imobiliário, já que, servindo do catálogo de imóveis disponível *online*, consegue selecionar quais são as opções que lhe interessam, ficando o corretor apenas o serviço de ir mostrar o imóvel – ato este que muitas vezes vem sendo até dispensado, já que algumas imobiliárias disponibilizam meios para que se faça uma visita virtual.

Não obstante, há ainda a possibilidade da imobiliária sequer integrar a rede relacional. Em diversos *sites*, as plataformas permitem que o próprio usuário faça ofertas de bens e serviço, sendo possível encontrar diversos anúncios de venda e locação de imóveis. Assim, altera-se a forma de atuação neste mercado, recaindo sobre o interessado praticamente toda a atuação nestas relações contratuais.

E atos que antes eram unicamente realizados de forma presencial, passaram a ser ofertados de forma virtual, como por exemplo o financiamento imobiliário e a formalização da escritura pública. Despem-se as formalidades, ganha-se agilidade e celeridade nas contratações.

Não se pode negar o inequívoco impacto que a tecnologia tem tido nas relações contratuais no cenário da atual Sociedade da Informação, seja dinamizando-as, seja permitindo novos arranjos contratuais, ou, ainda, reduzindo as formalidades outrora existentes. A questão que deve ser objeto de reflexões do operador do direito é se a redução das formalidades, com a consequente celeridade destas contratações, consegue observar a segurança jurídica do negócio, lastreada na legislação em vigor, o que passaremos a tratar em seguida.

### 1.3 – O REGRAMENTO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA FRENTE AO NOVO CENÁRIO TECNOLÓGICO.

Ao se tratar da influência das novas tecnologias na seara contratual, se torna imprescindível perscrutar se é possível encontrar no ordenamento brasileiro normas que deem amparo a estas novas formatações de negócio jurídico e, caso existam, se estão aptas a preservar os interesses das partes. O tema demanda uma ampla

reflexão sobre o ordenamento jurídico brasileiro, para fins de trazer à baila a resposta acerca da sua suficiência para atender aos reclames da sociedade atual.

Sobre esta temática, em texto escrito antes do cenário atual de intensa utilização da tecnologia, Claudia Lima Marques (1997, p. 64) já nos advertia dos desafios vindouros:

Os chamados tempos pós-modernos são um desafio para o direito civil. Tempos de ceticismo quanto à capacidade da ciência do direito de dar respostas adequadas e gerais aos problemas que perturbam a sociedade atual e modificam-se com uma velocidade assustadora. Tempos de valorização dos serviços, do lazer, do abstrato e do transitório, que acabam por decretar a insuficiência do modelo contratual tradicional do direito civil, que acabam por forçar a evolução dos conceitos do direito, a propor uma nova jurisprudência dos valores, uma nova visão dos princípios do direito civil, agora muito mais influenciada pelo direito público e pelo respeito aos direitos fundamentais dos cidadãos.

Diante deste panorama de intensa modificação tecnológica, há uma quase que inequívoca percepção de que as alterações tecnológicas tornam imprescindível que se promova também a atualização da legislação, para evitar que o ordenamento jurídico fique obsoleto frente ao novo cenário social, sendo incapaz, portanto, de resolver os novos litígios.

No entanto, como nos adverte José Augusto Fontoura Costa (2019, p. 01), o direito sempre sofreu com os impactos das inovações tecnológicas, existindo um processo permanente de novidade e adaptação. Cabe-nos indagar se a mudança que estamos observando hodiernamente pode ser abarcada pelo ordenamento que está posto ou se nos levará a promover uma profunda reformulação em toda regulamentação legal existente.

O Código Civil em vigor foi promulgado em 2002, sendo que sua tramitação teve início ainda nos anos 1970. No alvorecer do século XXI, quando entrou em vigor, a sociedade já se encontrava em um cenário de utilização expressiva de meios tecnológicos. Mas a *internet* somente passou a despontar com toda sua potência comunicacional alguns poucos anos depois, aproximadamente no início dos anos 2010, quando as redes sociais passaram a ter maior relevância social e quando se observou o aprimoramento do comércio eletrônico.

Neste sentido, a codificação civil não trouxe em seu bojo regramentos que tratassem especificamente sobre os contratos digitais, cujo desenvolvimento e maior utilização veio a despontar em período posterior à entrada à sua entrada em vigor. Em virtude disso, as regras que são utilizadas para tratar sobre as tratativas eletrônicas



são as normativas forjadas no panorama das contratações analógicas, que são balizas do negócio jurídico como um todo, como a norma inculpada no art. 104 do Código Civil, que trata da observância da capacidade do agente, da licitude do objeto e forma prescrita ou não defesa em lei.

Mas tal ausência de regulação não acarretou na concepção de que a contratação digital é inválida. Roberto Senise Lisboa e Bruno Ricardo Bioni (2020, p. 02) apontam que o que é alterado com a contratação eletrônica é a forma de contratar, que é realizada sem que as partes estejam presentes fisicamente. Não se trata, pois, de um novo tipo de contrato, apenas uma alteração no meio através do qual a tratativa é formalizada.

Mas tal mudança de paradigma trouxe diversos questionamentos que não se observavam (ou que eram minorados) na contratação física, como por exemplo, a questão da correta identificação do contratante ou a possibilidade de fraude, com a alteração dos termos do que foi pactado, ante a maior facilidade de adulteração de um documento eletrônico. Sobre as complexidades da contratação digital, Anderson Schreiber (2014, p. 05) aponta que:

Por outro lado, parece hoje evidente que os desafios da matéria não se restringem à validade da prova da contratação por meio eletrônico – que, de resto, consiste em ponto superado no direito brasileiro –, mas envolvem diversos aspectos da teoria geral dos contratos que vêm sendo colocados em xeque por essa significativa transformação no modo de celebração dos contratos e no próprio desenvolvimento da relação jurídica entre os contratantes.

Inobstante a ausência de previsão na codificação civil acerca das tratativas eletrônicas, os microssistemas jurídicos traduzidos nas legislações esparsas trouxeram importantes anteparos para as negociações eletrônicas. Exemplo disso é a Medida Provisória de nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, que foi uma das normas positivadas que representou um inequívoco avanço nos negócios eletrônicos, por ter instituído no país a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, cujo objetivo está expressamente delineado no art. 1º da referida MP (BRASIL, 2001), tal seja, “garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica”, com o fito de assegurar a “realização de transações eletrônicas seguras”. A ICP-Brasil criou as regras a serem observadas para a utilização dos certificados digitais, se traduzindo em um importante marco para o avanço das tratativas eletrônicas.

No período pré-pandêmico (antes do ano de 2020), três importantes legislações consolidaram os avanços legislativos com repercussões positivas no sentido de instrumentalizar a ascensão tecnológica no ordenamento brasileiro: a Lei nº 12.965/2014 (Marco Civil da *Internet*), a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais) e a Lei nº 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica).

O Marco Civil da *Internet* estabeleceu os princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da *internet* no Brasil, e as disposições necessárias para aluminar as relações travadas no âmbito digital, que, até a promulgação desta lei, permaneciam sem nenhuma baliza específica, se escorando apenas nas regras da legislação civilista e no Código de Defesa do Consumidor.

Foram estabelecidos os princípios do uso da *internet*, a proteção da privacidade, a proteção dos dados pessoais e liberdade dos modelos de negócios, pontos estes de suma importância quando se trata de contratos realizados de forma virtual, dada a amplitude de relações que podem ser travadas neste ambiente.

Também foi de grande relevância a previsão no Marco Civil da *Internet* de direitos dos usuários da *internet*, como a obtenção de informações claras e completas acerca dos contratos de prestação de serviços, sendo que a garantia da privacidade, de acesso à informação e a liberdade nos modelos negociais deram a tônica das previsões sobre as tratativas *online*.

Já no ano de 2018, foi promulgada a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), inspirada na *General Data Protection Regulation* – GDPR, legislação europeia acerca da proteção de dados pessoais, que entrou em vigor também no ano de 2018. Bruno Miragem (2019, p. 173) explicita que a LGPD tem como objetivo garantir os direitos dos cidadãos “oferecendo bases para o desenvolvimento econômico a partir da definição de marcos para utilização econômica da informação decorrente dos dados pessoais.”

Tal regramento se mostrou relevante na medida em que há cada vez mais a disponibilização e acesso de terceiros aos dados pessoais nas transações que são realizadas no dia a dia dos cidadãos. Portanto, garantir a privacidade e, ainda, que o usuário consiga obter informações sobre como os seus dados pessoais estão sendo utilizados era medida que se impunha regulamentar.

Por fim, ainda no período pré-pandêmico, entrou em vigor a Lei nº 13.874/2019, no dia 20 de setembro de 2019, denominada de Lei da Liberdade

Econômica, que trouxe em seu texto alterações relevantes tanto para o direito público quanto para o direito privado.

Com relação a este último, a lei buscou resguardar a proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica. Enfatizou o respeito aos contratos, visando a minimizar a intervenção estatal nas relações privadas, como foi, aliás, expressamente enunciado no artigo 2º, inciso III da lei. O objetivo da legislação, neste sentido, foi garantir a liberdade em contratar e, em um cenário de intensas alterações nos modelos sociais, como é o da Sociedade da Informação, foi reforçado o viés libertário da legislação, o que representou um grande avanço para o fomento da atividade contratual, na medida em que a intervenção estatal em relações privadas é invariavelmente sinônimo de insegurança jurídica, mormente quando se leva em consideração a complexidade que os contratos podem alcançar, sendo muitas vezes ininteligíveis para os não participantes da relação contratual.

Desta forma, restringir a possibilidade de intervenção estatal em contratos complexos e paritários objetiva resguardar aquilo que foi pactuado, afastando uma modificação por um magistrado que tenha pouco conhecimento sobre o objeto contratual.

Convém ainda apontar que a Lei da Liberdade Econômica (LLE) alterou a Lei nº 12.682/2012, que dispunha sobre a elaboração e o arquivamento de documentos em meios eletromagnéticos, para autorizar “o armazenamento, em meio eletrônico, óptico ou equivalente, de documentos públicos ou privados, compostos por dados ou por imagens”, conforme redação dada ao art. 2º-A da LLE (BRASIL, 2019), estabelecendo expressa previsão, pois, acerca da questão primordial para o cenário atual, tal seja, a digitalização dos documentos públicos e privados.

A equalização destas três legislações nos aponta para uma perspectiva liberal na regulamentação contratual, que deve ser sopesado com o inequívoco resguardo da privacidade dos contratantes, com a devida guarda e tratamento adequado dos seus dados pessoais.

Destarte, com o advento da pandemia da Covid-19 no país, a partir de meados de março de 2020, foi necessário promover o distanciamento social, a fim de evitar a maior disseminação do vírus respiratório, o que trouxe a necessidade de utilizar ainda mais os recursos tecnológicos como suporte para a prática, à distância, dos mais diversos atos.

Embora no ano de 2020 já houvesse um cenário de intensa utilização da tecnologia nos mais diversos campos sociais, como por exemplo, no das comunicações, ainda era comum a prática de atos presenciais na área contratual, como por exemplo, a realização de reuniões presenciais para assinatura de contratos.

No que tange às transações imobiliárias, conquanto já existisse disposições legais que previssessem a utilização de recursos tecnológicos nos cartórios de registros de imóveis, os mesmos ainda se mantinham fiéis às práticas presenciais. Exemplo disso é a Lei nº 11.977/2009, que criou Sistema Eletrônico de Registro Público, cujo objetivo era inserir os cartórios na era digital que, no entanto, permanecia praticamente sem a devida utilização pelos cartórios país afora. Jorge Shiguemitsu Fujita e Rosemeire Silva (2021, p. 491) apontaram que a “(...) atividade cartorária e notarial ficou anos estagnada e, então, atrelada a selos e carimbos, sem acompanhar a evolução social.”

O distanciamento social ocasionado pela pandemia trouxe a necessidade premente de utilização destes meios tecnológicos, que até então estavam de certa forma esquecidos. O primeiro passo para impulsionar a utilização dos mesmos foi o Provimento de nº 100, de 26/05/2020, do Conselho Nacional de Justiça, que estabeleceu normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do país.

O referido provimento estabeleceu que, para a lavratura do ato notarial eletrônico, o notário deveria utilizar a plataforma e-Notariado, através do *link* [www.e-notariado.org.br](http://www.e-notariado.org.br), possibilitando a realização de videoconferência notarial para captação da vontade das partes e coleta das assinaturas digitais, conforme previsto no art. 4 do referido provimento. Este sistema, cabe ressaltar, se trata de uma plataforma gerida pelo Colégio Notarial do Brasil, cujo objetivo é conectar os cidadãos aos cartórios de notas. Através dele, passou a ser possível assinar atos notariais eletrônicos com o certificado digital do próprio e-notariado ou o da ICP-Brasil.

Também em 2020 foi promulgada da Lei nº 14.063/2020, que dispôs sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, estabelecendo, entre outros assuntos, regras e procedimentos sobre este uso, bem como a definição dos conceitos de assinatura eletrônica simples, avançada e qualificada, primordial para diferenciá-las e permitir uma maior aplicação da assinatura formalizada pelo meio eletrônico.

A assinatura simples foi conceituada como sendo aquela que permite identificar o seu signatário; a avançada aquela que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica, e por fim, a qualificada é aquela que utiliza o certificado digital emitido pela ICP-Brasil. Ou seja, foi ampliado o âmbito de aplicação das assinaturas eletrônicas, não as restringindo apenas àquelas formalizadas através do certificado emitido pela ICP-Brasil.

Outra importante legislação que entrou em vigor ainda no período da pandemia da Covid-19 foi a Medida Provisória de nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, que trouxe regulamentações sobre o Sistema Eletrônico de Registro Público - SERP, previsto na Lei nº 11.977/09 e, ainda, objetivou modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei de Registro Público (nº 6.015/73) e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591/64.

Tal medida provisória foi convertida na Lei nº 14.382/2022, que entrou em vigor em 27 de junho de 2022, acarretando a alteração de vários dispositivos da Lei de Registros Públicos, cujo objetivo foi, sedimentar a adaptação da prática dos atos cartorários ao mundo digital.

Foi determinado, a título de exemplo, que os registros fossem escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico (art. 1º, §3º, da LRP); que ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderia estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis (art. 17, § 2º, da LRP); que as certidões extraídas dos registros públicos deveriam ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a identificação segura de sua autenticidade (art. 19, §5º, da LRP); e, ainda, ficou estabelecido que a certidão impressa e eletrônica teriam validade e fé pública (art. 19, § 7º, da LRP).

Portanto, o arcabouço legislativo do país, voltado para atender às demandas do mundo virtual, sofreu considerável avanço no período pré-pandemia da Covid-19 e, ainda, durante o período pandêmico, com vistas a se adequar ao novo contexto tecnológico pelo qual a sociedade brasileira vem passando, de intensa virtualização da vida negocial. E doravante é que o se deve esperar da prática das transações, ante os inequívocos benefícios advindos desta prática, que espelham as necessidades da Sociedade da Informação.

Neste sentido, Antonio Carlos Braga Junior (2017, p. 06) anuncia um cenário em que “a virtualização das atividades é de fato o caminho a ser seguido. (...). A redução de tempo na execução das atividades e a simultaneidade da informação são duas das mais importantes consequências da virtualização.”

É inequívoco que não se observará um retrocesso nos avanços atuais, mesmo quando a sociedade deixar de adotar totalmente as restrições de afastamento social oriundas da pandemia da Covid-19. A Sociedade da Informação clama por celeridade, sendo que este pilar é garantido com o uso da tecnologia, como se tem visto.

O ordenamento jurídico brasileiro sofreu consideráveis alterações no decorrer dos últimos anos, com vistas a adequá-lo as alterações sociais promovidas pela acentuada influência dos meios tecnológicos, estando apto a suportar as demandas surgidas neste panorama.

É louvável, no entanto, manter a regulamentação limitada a resguardar parâmetros gerais dos contratos. Qualquer tentativa de regulamentação específica para a contratação eletrônica, com balizas que levem em consideração os instrumentos tecnológicos atuais, poderia se tornar rapidamente obsoleta, já que a atividade comercial sofre constantes mudanças no cenário da Sociedade da Informação. É este também o posicionamento defendido por Rodrigo Fernandes Rebouças (2018, p. 39):

Frente a esta nova realidade fática que a sociedade está vivenciando, entendemos que a tentativa de criação de qualquer regulamentação específica, resultará em uma rápida desatualização, em uma rápida superação pela realidade fática, ao passo que o nosso principal sistema jurídico – Código Civil – por ser um ordenamento fundamentalmente principiológico e dotado de diversas cláusulas gerais e conceitos legais indeterminados, está apto a se moldar, recepcionar e ser aplicável aos novos casos concretos (princípios da eticidade, operabilidade e socialidade), incluindo as contratações pelos meios eletrônicos conforme critérios da gradação da aplicação da dinâmica da autonomia privada.

Não se pode olvidar que a legislação civil foi construída com base na utilização de cláusulas gerais, cuja principal função é permitir que o ordenamento tenha flexibilidade para adaptar-se a novos contextos e arranjos sociais. Tratando sobre o tema, Judith Martins-Costa (2018, p.112) destacou os objetivos do uso de cláusulas gerais:

As cláusulas gerais têm por função auxiliar a abertura e a mobilidade do sistema jurídico, propiciando o seu progresso mesmo se ausente a inovação legislativa. A abertura diz respeito ao ingresso no corpus legislativo de

princípios, máximas de conduta, standards e diretivas sociais e econômicas, viabilizando a captação e a inserção de elementos extrajurídicos de modo a promover a «adequação valorativa» do sistema (abertura ou permeabilidade do sistema). A mobilidade diz respeito à acomodação no interior do sistema desses novos elementos, conectando-os, num movimento dialético, com outras soluções sistemáticas (ressistematização).

Inobstante a existência de normas positivada que tratam da desmaterialização dos atos negociais e a sua conseqüente virtualização, observamos que o ordenamento jurídico pátrio contempla as balizas gerais que socorrem as tratativas realizadas de forma eletrônica. As alterações recentes na legislação também se mostraram aptas a aprimorar o cenário já existente.

Não obstante, a positivação de norma geral e abstrata, prevendo a aplicabilidade de todo o regramento dos negócios jurídicos previstos no CC para as tratativas eletrônicas é medida que se impõe, cabendo apontar que trataremos no próximo capítulo das vicissitudes da contratação eletrônica, sendo que também apontaremos alguns obstáculos que poderão ser dirimidos com alteração legislativa.

## **2 – O CONTRATO E AS NOVAS TECNOLOGIAS**

### **2.1 - PRINCIPIOLOGIA CONTRATUAL NO CENÁRIO DA CONTRATAÇÃO ELETRÔNICA.**

#### **2.1.1 - A autonomia privada**

Não é objeto do presente estudo uma análise aprofundada da teoria geral dos contratos e de todos os princípios que lhe são norteadores, por superar o tema de estudo aqui proposto, todavia, é imprescindível trazer à lume os princípios da autonomia privada, da função social, da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, relacionando-os com a contratação eletrônica, para que possamos entender a aplicação destes princípios no âmbito destas relações, descortinando, assim, a sua adequação ao cenário dos contratos eletrônicos.

Os princípios contratuais dialogam com o cenário da flexibilização do formalismo das tratativas contratuais, por determinar a observância de balizas em parâmetros externos aos termos contratuais, com vistas a atender a um fim social, a ética e a um comportamento probó, como aponta Luiz Edson Fachin (2011, p. 230):

De outra parte, o contrato, a seu turno, migrou do formalismo e da rigidez dos pactos para acolher não apenas a boa-fé como também a relevância dos deveres jurídicos laterais. E assim, as titularidades, que sobre si receberam

os ares da funcionalização, respondem, pois, por ditames teleológicos no plano de sua justificação social.

Assim, a análise da principiologia aplicável aos contratos se torna um importante vetor para descortinar como as tratativas eletrônicas observam as balizas destes princípios. O primeiro dos princípios que vamos abordar é o da autonomia privada, cujo conceito nas relações contratuais é oriundo da evolução de outra denominação antes tida como consentânea, a saber, a autonomia da vontade.

Como já demonstrado no presente estudo, nos primórdios das regulamentações civilistas contratuais, forjadas na época oitocentista, a primazia era da irrestrita liberdade das partes, não só para a escolha de contratar ou não, mas também sobre o conteúdo que era pactuado. A vontade era a fonte suprema do vínculo obrigacional, o que fazia prevalecer o princípio da autonomia da vontade. Segundo Christiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2013, p. 142), a autonomia da vontade era amparada em três fundamentos estruturantes: a) a liberdade contratual; b) a intangibilidade do pactuado; e c) a relatividade contratual, que são melhor explicitados abaixo:

A autonomia da vontade é centrada em três princípios: a) *liberdade contratual*, como livre estipulação do conteúdo do contrato, sendo suficiente à sua perfectibilidade a inexistência de vícios subjetivos do consentimento; b) *intangibilidade do pactuado* – o *pacta sunt servanda* exprime a ideia da obrigatoriedade dos efeitos contratuais pelo fato de o contrato ser justo pela mera razão de emanar do consenso entre pessoas livres; c) *relatividade contratual*, pautada pela noção da vinculatidade do pacto, restrita às partes, sem afetar terceiros, cuja vontade é um elemento estranho à formação do negócio jurídico.

Assim, no modelo liberal em que os contratos foram inicialmente concebidos, a autonomia da vontade era tida como vetor supremo da tratativa contratual, advindo unicamente da vontade da parte em contratar, cujos termos seriam intocáveis e vinculavam somente os contratantes.

No entanto, observou-se que a legislação eminentemente liberal, outorgando aos contratantes a possibilidade de livre negociação, sem intervenção estatal, gerou um cenário de certo abuso nas relações contratuais em que havia desigualdade econômica entre as partes, sendo que a parte privilegiada tinha a possibilidade de impor à parte mais fraca os termos que lhe convinham, o que fez cair por terra a ideia de que as partes manteriam negociações justas e equilibradas ao entabular os



contratos. Exemplo disso foram os excessos cometidos em relações que são originalmente desiguais, como a relação de trabalho, em que se afigura claro o maior poder do empregador em relação ao empregado e a locação, com o locador estando em posição privilegiada em relação ao locatário.

Com a sublevação do estado do bem estar social no panorama mundial do pós-guerra, passou-se a aventar que a excessiva liberdade contratual acarretava em casos de abusos do voluntarismo, levando ao já mencionado desequilíbrio contratual, o que clamava para uma mudança de paradigma, no sentido de aceitar a intervenção estatal nas relações em que havia uma notória desigualdade.

Diante deste cenário, passou-se a entender que a definição mais acurada para as relações negociais seria reconhecer a existência de uma autonomia privada, que se trata do poder de autorregulamentação conferido aos contratantes em suas atividades privadas, mas que deveria sofrer limitação das cláusulas gerais da função social do contrato e da boa-fé objetiva. Seriam princípios fundamentais da teoria contratual, com especial aplicação nas atividades patrimoniais. Judith Martins-Costa (2018, p.159) destaca que no conceito de autonomia da vontade o foco é o elemento volitivo, enquanto a denominação de autonomia privada a primazia é a autorregulamentação. É que o se observa a seguir:

Eixo do Direito Privado, a expressão «autonomia privada» é polissêmica. Frequentemente é confundida com a noção de «autonomia da vontade», cujo núcleo está no querer, enquanto «autonomia privada» denota poder de autorregulamentação de interesses privados. Em termos muito sintéticos, a autonomia privada: (i) constitui o fundamento da ação jurídico-privada e (ii) traduz uma fonte de poder normativo, pelo qual se formam e são criados os negócios jurídicos, atos pelos quais os particulares exercitam sua liberdade de decisão e de escolha na regulação dos próprios interesses.

Ainda sobre a transmutação da autonomia da vontade para a autonomia privada, Clóvis V. do Couto e Silva (2006, p. 31) aponta que a vontade não perdeu seu lugar de destaque, mas que outros interesses passaram a ganhar relevo com a nova denominação:

É manifesto, assim, que a autonomia da vontade e a teoria das fontes das obrigações, que com ela se vincula, se encontram em período de transformação e de reelaboração dogmática. De um lado, a intervenção estatal, os atos de planificação e os formativos de direitos privados e, de outro, a tipificação social, e sobretudo os atos jurídicos de caráter existencial, forçaram a revisão dos conceitos. Não se conclua, porém, que a vontade foi relegada a segundo plano.

Ela continua a ocupar lugar de relevo da ordem jurídica privada, mas, a seu lado, a dogmática moderna admite a jurisdicização de certos interesses, em cujo núcleo não se manifesta o aspecto volitivo. Da vontade e desses interesses juridicamente valorizados dever-se-ão deduzir as regras que formam a dogmática atual.

Vislumbra-se que não se trata de um completo abandono da autonomia da vontade, mas entender que a autonomia privada, aí compreendida como o voluntarismo do qual as partes são imbuídas ao contratar, deve ser mantido. Este, inclusive, foi o objetivo buscado pelo legislador, com a promulgação da Lei de Liberdade Econômica no ano de 2019, em que a autonomia privada foi reforçada no Código Civil, com a inserção de dispositivos que visavam resguardar o auto regramento das partes contratantes, garantindo a possibilidade de livre pactuação de regras de interpretação e de integração do negócio jurídico, como se observa da redação do § 2º do art. 113 do Código Civil.

Importante ressaltar que a autonomia da vontade também gerou divergências conceituais acerca da discrepância que poderia haver entre a vontade real do agente e a vontade manifestada. Conforme aponta Antônio Junqueira de Azevedo (2010, p. 74), tal discordância fez surgir duas correntes sobre o tema: a teoria da vontade, reconhecendo a prevalência da vontade real do contratante, que poderia inclusive ser diferente da vontade manifestada, tendo tal corrente origem do direito francês; e a teoria da declaração, reconhecendo que a vontade manifestada se sobrepunha à intenção volitiva.

No entanto, a teoria da vontade, que buscava aferir o *animus* volitivo do agente quando da manifestação desta vontade, acarretava em uma análise eminentemente subjetiva, tornando difícil (ou impossível) se aferir qual era a real vontade do agente quando esta não condizia com a vontade manifestada.

O direito brasileiro abraçou a teoria da declaração, expressa na redação do art. 110 do CC, que estabelece que “a manifestação de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o destinatário tinha conhecimento” (BRASIL, 2002), sendo ressalvados os casos em que é possível declarar a nulidade do negócio jurídico quando a vontade manifestada diverge da vontade real (v.g. erro/ignorância e coação), coadunando com o pensamento doutrinário de Antônio Junqueira de Azevedo (2002, p.82), que reconheceu que “a vontade não é elemento do negócio jurídico; o negócio é somente a declaração da vontade.”

Feitos tais apontamentos, destaca-se que a aplicação da autonomia privada no campo das relações que envolvam contratos eletrônicos deve ser almejada, mormente levando-se em consideração que é um campo em que há uma constante modificação, advinda das mudanças ocasionadas pela tecnologia, nem sempre compreensíveis para aquele que não está inserido na relação negocial.

O reforço da autonomia privada dado pelo legislador, inserido na Lei de Liberdade Econômica, não deve ser ignorado, muito pelo contrário: deve ser incentivado e aplicado na *práxis* contratual. Os contratos formalizados no ambiente cibernético não escapam a esta dinâmica, ressalvando aqui os contratos que são inseridos no âmbito da legislação consumerista, que contam com a incidência das normas protetivas previstas na Lei nº 8.078/90 e, por tal motivo, a intervenção estatal lhes é ínsita.

Nas relações entre iguais, realizadas no ambiente eletrônico, no entanto, deve prevalecer a autonomia privada, mitigando, portanto, a interveniência estatal, como forma de prestigiar o auto regramento das partes, sobretudo em casos em que está garantida a autenticidade do contratante e a incolumidade da manifestação da vontade, pilares necessários para que se garanta a segurança jurídica da contratação.

Oportuno destacar que as transações realizadas no meio eletrônico podem ser complexas e, por isso, ininteligíveis para terceiros, dados os aspectos técnicos envolvendo as ferramentas tecnológicas, de modo que tais aspectos devem ser considerados para evitar-se ao máximo a intervenção externa na tratativa, que pode ocasionar um cenário de insegurança jurídica.

### 2.1.2 - A função social

A função social do contrato trata-se de princípio da seara contratual que vem ganhando inequívoca relevância no contexto da sociedade atual, mormente a partir da sua positivação na codificação civil de 2002, que passou a prever no art. 421 que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002).

O objetivo almejado pelo legislador era de que a liberdade em contratar observasse balizas em fins socialmente relevantes, que foram tratados por meio de um conceito jurídico aberto e indeterminado justamente para poder albergar uma miríade de situações que poderiam ser tuteladas pelo conceito inespecífico,

destacando Flávio Tartuce (2019, p. 101) que podem ser englobados nesta conceituação a igualdade, a justiça contratual, o impedimento de onerosidade excessiva, a razoabilidade e o bom senso.

Christiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2013, p. 206) apontam que a função social do contrato não almeja cercear a liberdade de contratar, como poderia inadvertidamente ser deduzido da redação do *caput* do art. 421 do CC, mas se trata, em verdade, de uma forma de se validar a liberdade contratual, quando em consonância com o interesse social. Os mesmos autores ainda apontam que (FARIAS, ROSENVALD, 2013, p. 206):

A liberdade de contratar é plena, pois não existem restrições ao ato de se relacionar com o outro. Todavia, o ordenamento jurídico deve submeter a composição do conteúdo do contrato a um controle de merecimento, tendo em vista as finalidades eleitas pelos valores que estruturam a ordem Constitucional.

Também no sentido de que a função social não se trata de uma restrição ao à autonomia privada, mas sim de uma ferramenta para permitir a aplicação dos valores estabelecidos no ordenamento, inclusive os emanados da Constituição Federal, ressaltam Tepedino, Konder e Bandeira (2020, p. 83) que:

Por isso, a função consiste em elemento interno e razão justificativa da autonomia contratual. Não para subjugar a iniciativa privada a entidades ou elementos institucionais supraindividuais, mas para instrumentalizar as estruturas jurídicas aos valores do ordenamento, permitindo o controle dinâmico e concreto da atividade privada. O recurso à função revela o mecanismo dinâmico de vinculação das estruturas do direito, em especial dos fatos jurídicos, dos centros de interesse privado e de todas as relações jurídicas aos valores da sociedade consagrados pelo ordenamento, a partir de seu vértice hierárquico, o Texto Constitucional.

Por outro prisma, Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 38) destaca que “a função social do contrato serve para limitar a autonomia da vontade quando tal autonomia esteja em confronto com o interesse social e este deva prevalecer.” Assim, o que observamos é que a função social do contrato se trata de um balizador para os contratantes no sentido de frear o ímpeto da autonomia privada, quando em confronto com limites éticos, que tenham repercussões na sociedade, ocasião em que “a função social (...) subverte o princípio da relatividade, impondo efeitos contratuais que extrapolam a avença negocial.” (TEPEDINO, 2006, p. 250/251)

Deborah Pereira Pinto dos Santos e Eduardo Heitor Mendes (2016, p. 98) apontam que deve ser enfatizado “o caráter social da função que guia a normatização do contrato, pois a razão de ser do contrato tem que estar de acordo com interesses que são independentes dos das partes.”.

No mesmo sentido Tepedino, Konder e Bandeira, (2020, p. 85) consideram que a função social “será relevante para se verificar a legitimidade de certas cláusulas contratuais que, embora lícitas, sacrificam interesses externos à estrutura contratual (...)”. Assim, a tônica do que se objetiva com a função social é minimizar o fim em si mesmo do instrumento contratual, inserindo-o no contexto social.

Feitos tais apontamentos, cumpre ressaltar que, em 2019, com a entrada em vigor da Lei de Liberdade Econômica, houve uma alteração na redação do *caput* do artigo 421 do Código Civil, que passou a prever que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato (BRASIL, 2019)”, tendo ainda sido incluído um parágrafo único no referido artigo, prevendo que “nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual” (BRASIL, 2019). Com esta alteração, buscou o legislador reduzir a intervenção nos contratos, mantendo-os hígidos e com observância ao que foi pactuado pelas partes, prevalecendo como regra a manutenção dos seus termos.

Embora parte da doutrina tenha entendido que a mudança legislativa não altera o *mens legis* da função social do contrato (TEPEDINO, CAVALCANTI, 2020, p. 504), não se pode aventar que o preceito legal que eleva a posição de autonomia privada das partes restará sem aplicação. A positivação de tais preceitos deve ser acomodada juntamente com os princípios contratuais também previstos em lei, que, em caso de conflito, deverão ser ponderados de acordo com a casuística.

Tendo por base tais considerações é que vamos analisar como a função social do contrato é abordada na tratativa eletrônica. Inicialmente, se deve ter a perspectiva de que tal princípio tem plena aplicação nestas relações, já que a contratação eletrônica somente altera o meio no qual a tratativa é formalizada, de modo que a principiologia contratual como um todo tem plena aplicação.

A funcionalização do contrato eletrônico deve considerar o aspecto de que aquele que está inserido na relação negocial digital deve ter pleno entendimento não só das peculiaridades com relação ao objeto da contratação, mas também plena inteligência acerca do uso das ferramentas tecnológicas. É imprescindível que os contratantes estejam aptos a manejá-las, pois é através da própria tecnologia que a

segurança da contratação será garantida (como iremos detalhar em tópico específico), sendo que o aparato tecnológico é que garantirá a correta identificação do contratante (autoria), bem como a imutabilidade do que foi pactuado, com vistas a prevenir eventuais fraudes.

Neste cenário é que a inclusão e a educação digital ganham especial relevo e dialoga com a função social do contrato eletrônico, pois com a capacitação do contratante para que entenda a linguagem tecnológica é que se terá atendido um dos vieses da função social especificamente nesta forma de contratar. É preciso que o contratante entenda os meandros da tecnologia para que não se torne vulnerável na seara digital, sendo esta vulnerabilidade não só entendida no sentido de que a parte ficará alijada do panorama da contratação eletrônica - por sua inaptidão com a tecnologia, mas também que não entabule contratos pela via digital sem que consiga ter a correta compreensão do que está contratando. Tal preocupação se justifica até mesmo ante a já mencionada alteração legislativa promovida pela Lei de Liberdade Econômica, que prestigia a autonomia privada, de modo que, primordialmente, deve ser considerado que o foi pactuado será mantido.

A *internet* permite um amplo acesso às ferramentas que são utilizadas para a contratação eletrônica, tornando, portanto, mais acessível à população diversos serviços e bens que até então não eram de conhecimento de uma parcela da sociedade.

E é especialmente o que ocorre com o setor imobiliário: a disponibilização de ferramentas que permitam o acesso à locação e compra de imóveis vai alcançar pessoas que podem ter pouca familiaridade com os meandros jurídicos que envolvem tais transações.

Neste cenário, a capacitação digital ganha destaque, por se tratar de ferramenta que torna o usuário capaz de ter plena inteligência do que lhe está sendo oferecido no ambiente eletrônico, mormente quando se está diante de uma tratativa que envolva uma relação imobiliária, que por si só, é um negócio complexo e que muitas vezes é pouco compreendido pelo homem médio.

Assim, para o atendimento da função social da contratação eletrônica, é imprescindível que o desenvolvimento da pactuação pelo meio digital seja acompanhado do fomento de uma maior capacitação dos usuários para o uso da tecnologia e, ainda, do aprimoramento da educação digital, principalmente no que tange à clarificação acerca das implicações que o contratante estará diante caso opte

por formalizar uma contratação pelo meio eletrônico, que deve caminhar juntamente com o maior acesso que é dado à contratação formalizada pela rede mundial de computadores, principalmente com relação às contratações que envolvam transações imobiliárias.

### 2.1.3 - A boa-fé objetiva

A boa-fé objetiva se trata de outro princípio das relações contratuais que encontra-se positivado no Código Civil, mais precisamente no art. 113, que estabelece textualmente que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.” (BRASIL, 2002). Mas para que se avance na análise da aplicação da boa-fé objetiva nas relações contratuais eletrônicas, se faz necessário, inicialmente, fazer apontamentos sobre as definições do que vem a ser a boa-fé objetiva.

A primeira das acepções perpassa pela diferenciação entre boa-fé objetiva e boa-fé subjetiva, sendo necessária distingui-las, já que a principiologia contratual é vinculada à boa-fé objetiva. O viés subjetivo da boa-fé diz respeito às crenças internas do sujeito e é atrelada ao *animus* da prática de um determinado ato, não se consubstanciando em princípio contratual.

Por outro lado, a boa-fé objetiva é relacionada à forma de agir do sujeito na relação contratual. Para Chaves e Rosenvald (2013, p. 164), a boa-fé objetiva é traduzida como “um modelo de eticização de conduta social (...), caracterizado por uma atuação de acordo com determinados padrões sociais de lisura, honestidade e correção, de modo a não frustrar a legítima confiança da outra parte.”.

A boa-fé é um conceito abstrato, possibilitando que sejam albergadas várias condutas, mas na seara contratual, deve ser entendida como a expectativa de que o modo de proceder do contratante seja pautado na retidão e na franqueza, atendendo ao que se espera que a parte contrária irá cumprir.

Importante pontuar que a abstração do conceito de boa-fé objetiva não deve ser entendida como uma autorização para a absorção de todo e qualquer ato, nem deve ter sua aplicação prática esvaziada pela falta de parâmetros específicos. Judith Martins-Costa (2018, p.178) alerta que “a expressão «boa-fé» é dotada de alto grau de vagueza semântica, o que exige critérios para a sua concretização”. E estes critérios, segundo a mesma autora (MARTINS-COSTA, 2018, p. 181), perpassam pela

análise de três pontos preponderantes (norma, modelo de comportamento e princípio jurídico), que seguem especificados:

A chamada boa-fé objetiva configura, diferentemente, uma norma jurídica. A expressão boa-fé objetiva (boa-fé normativa) designa não uma crença subjetiva, nem um estado de fato, mas aponta, concomitantemente a: (i) um instituto ou modelo jurídico (estrutura normativa alcançada pela agregação de duas ou mais normas); (ii) um standard ou modelo comportamental pelo qual os participantes do tráfico obrigacional devem ajustar o seu mútuo comportamento (standard direcionador de condutas, a ser seguido pelos que pactuam atos jurídicos, em especial os contratantes); e (iii) um princípio jurídico (norma de dever ser que aponta, imediatamente, a um «estado ideal de coisas»).

Já Gustavo Tepedino (2006 p .252) delimita mais a abrangência das funções principais da boa-fé objetiva, as relacionando como sendo “(i) função interpretativa dos contratos; (ii) função restritiva do exercício abusivo de direitos; e (iii) função criadora de deveres anexos à prestação principal (...)”.

A função que cabe a atenção no presente estudo tem vinculação com à última apontada acima, no sentido de que a boa-fé tem a função de criar deveres anexos à obrigação principal, que são delimitados por Tepedino (2006, p. 252/253) como sendo “deveres de informação, lealdade e transparência, que se agregam implicitamente ao regulamento de interesses”.

E a sua aplicação na sistemática contratual eletrônica está estritamente relacionada com o dever de informação, que deve ser prestada no âmbito eletrônico de forma mais completa possível, a fim de mitigar os percalços inerentes à imaterialidade da contratação. Acerca dos deveres anexos, aponta Roberto Senise Lisboa (2012 p. 102) que “na sociedade da informação, deve-se ressaltar a importância da prestação de informar”. O referido autor ainda continua (LISBOA, 2012, p. 102):

O direito a *informação* constitui-se em direito fundamental que as pessoas possuem, resguardado o sigilo da fonte (art. 5º, XIV, da CF), devendo cada contratante fornecer ao outro os dados que forem imprescindíveis para que a relação contratual seja efetuada com o pleno conhecimento das circunstâncias subjetivas e objetivas que podem gerar consequências sobre a satisfação dos interesses almejados através do contrato

Oportuno destacar que não há como se pensar na boa-fé contratual nas tratativas eletrônicas sem vinculá-las à observância ao dever de informação que deve ser cumprido pelas partes contratantes, considerando a incorporalidade inerente ao contato eletrônico, que dificulta a completa identificação da autoria da declaração de



vontade e, ainda, do objeto contratual. A correta identificação das partes envolvidas, do objeto do contrato (com todas as suas vicissitudes), a clareza nos termos contratuais são etapas que devem ser preenchidas na tratativa eletrônica.

Não se pretende aventar que apenas o dever de informação deve ser observado no contrato eletrônico, mas não há dúvidas de que a configuração da boa-fé objetiva na pactuação feita pela via digital vai ao encontro deste dever, que tem o condão de viabilizar que o contrato entabulado pela forma virtual guarde obediência ao princípio da boa-fé objetiva.

#### 2.1.4 – Equilíbrio econômico do contrato.

O princípio do equilíbrio do contrato é tratado por alguns autores como justiça contratual, vide entendimento de Christiano Chaves e Nelson Rosendal (2013, p. 229) ou, ainda, como princípio da equivalência material, como denomina Paulo Luiz Netto Lôbo (2002, p. 02) e Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (2019, p. 114), mas optamos pela denominação de equilíbrio econômico do contrato, como sustenta Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 37) e Rodrigo Mazzei (2008, p. 137) por entender que tal conceito expressa melhor a dogmática da harmonia que se busca na relação contratual, sendo que a justiça é obtida a partir do aludido equilíbrio do contrato.

Superado tal ponto, deve ser destacado que, ao contrário dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, o princípio do equilíbrio contratual não encontra-se expressamente positivado no texto do Código Civil, mas é possível extraí-lo dos artigos que tratam da possibilidade de anulação do contrato por configuração do estado de perigo e de lesão (art. 156 e 157), bem como das hipóteses em que é possível requerer a revisão do contrato que estão previstas nos art. 317 e 478 do CC.

Tal princípio tem a um conceito menos abstrato que os demais princípios aplicáveis aos contratos, já que se revela na garantia da proporcionalidade entre as prestações de cada contratante, não apenas entendida em seu sentido formal, sendo que o equilíbrio contratual deve englobar uma “(...) adequada proporção entre posições jurídicas livremente negociadas entre as partes e merecedoras de tutela.” (TEPEDINO, KONDER, BANDEIRA, 2020, p. 87), aí incluídos deveres e interesses, como também apontam os referidos autores.

A presunção de igualdade nas posições contratuais, que advém da ilação de que, se as partes formalizaram o contrato, então estavam de pleno acordo, foi sendo

superada pela dogmática contratual, eis que nem sempre é o que ocorre, mormente quando se está diante de contratantes que contam com disparidade de situação econômica.

Assim, o equilíbrio contratual não pode ser analisado somente pelo prisma formal, conforme foi reconhecido por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Fernanda Rito (2016, p. 438), que corroboram que “já não satisfaz a ideia de justiça contratual formal, baseada na noção de que o contrato pressuporia equivalência entre as prestações, visto ter sido celebrado por pessoas livre e iguais.”

Deve-se ir além do viés da presunção da igualdade formal, para que seja possível fazer uma ponderação econômica mais acurada das prestações, que envolve não só aquilo que foi pactuado, mas a relação jurídica como um todo.

Paula Greco Bandeira (2016, p. 200) aponta que “o princípio do equilíbrio contratual tem por escopo preservar a equação econômica entre as prestações, estabelecida pela autonomia privada a partir dos mecanismos de alocação de riscos.” E ainda a menciona que a necessidade de se observa a correspectividade entre as prestações dos contratantes, confira:

Do ponto de vista técnico, pode-se enunciar o equilíbrio contratual como princípio que objetiva garantir a equivalência entre as prestações assumidas pelos contratantes, preservando a correspectividade ou o sinalagma pactuado no decorrer da inteira execução do contrato, de modo a satisfazer os interesses pretendidos por ambos os contratantes com o negócio. A equivalência - repita-se - não quer significar correspondência objetiva de valores, mas a correspectividade entre as prestações que satisfaz os interesses concretos das partes contratantes.

Igual constatação chegam Carlos Edison Rêgo e Fernanda Rito (2016, p. 440), que destacam que se deve ir além do que está previsto no instrumento contratual, confira:

(...) no âmbito das relações contratuais, a proporcionalidade se dá na medida da igualdade, informando a legitimidade e adequação do tratamento desigual entre os sujeitos. (...) para que se analise o equilíbrio de determinada relação jurídica, deve-se empreender detida investigação não somente das prestações expressamente pactuadas num dado instrumento, mas da relação jurídica como processo, contemplando todas as suas circunstâncias.

José Miguel Garcia Medina e Renata Mesquita (2010, p. 44) interligam o princípio do equilíbrio do contrato com duas figuras jurídicas, a saber, a lesão e a resolução por onerosidade excessiva, ambas previstas no Código Civil, na medida em que ambas se consubstanciam em hipóteses em que se poderá observar o

desequilíbrio das prestações e atraem a incidência do princípio do equilíbrio contratual. José Fernando Simão (2021, p. 25) ressalva que “o desequilíbrio das prestações (desproporção manifesta) deve ter por fundamento circunstâncias objetivas e não ligadas à pessoa do devedor de maneira subjetiva.”

Especialmente no que tange à lesão, a hipótese de incidência da mesma está estabelecida no *caput* do art. 157 do Código Civil, como “ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.” (BRASIL, 2002). Nesta situação, a lesão é configurada “quando alguém obtém *lucro exagerado*, desproporcional, aproveitando-se da falta de malícia (inexperiência) ou da situação de necessidade do outro contratante.” (FARIAS, ROSENVALD, 2013, p. 236).

Estabelecidas tais premissas e seguindo a linha do presente estudo, passe-se a análise da aplicação de tal princípio nas contratações eletrônicas, que, assim como os princípios já mencionados, tem escorreita aplicação na tratativa elaborada pelo meio virtual. Refletindo sobre a figura da lesão e a contratação digital, observa-se que o ambiente virtual pode ser um terreno fértil para a ocorrência deste vício no negócio jurídico. Isto porque uma eventual necessidade de se resolver um problema urgente encontra conexão com o fácil acesso à uma resposta no ambiente eletrônico. A facilidade encontrada no acesso à *internet* pode levar o contratante a não ter a necessária reflexão acerca da tratativa que está em vias de entabular, não só no sentido de não compreender as responsabilidades, mas também no de não ter a necessária inteligência acerca do objeto deste contrato.

No mesmo sentido é a conduta da contratação por inexperiência, que também é facilitada pela ambiente virtual, já que o amplo acesso aos meios eletrônicos (seja por telefones celular, *tablets*, computadores portáteis, etc.) abre as portas para todos que tenham uma conexão com a *internet*, alcançando grande parte da população brasileira, ressaltando que o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística recentemente divulgou dados de uma pesquisa (IBGE, 2022) em que apontava que 90% dos domicílios do país tem acesso à *internet*. Assim, a configuração de um vício de lesão em uma contratação eletrônica tem maior probabilidade de ocorrer, em virtude das facilidades inerentes ao amplo acesso do ambiente virtual.

Para que se possa garantir a incidência do princípio do equilíbrio contratual nos contratos eletrônicos, se torna necessário a reflexão se a tratativa está pautada na proporcionalidade entre os direitos e as obrigações das partes no caso concreto.

Na tratativa imobiliária, tal poderá ser observado na relação harmônica entre as prestações de cada contratante. Em um caso de compra e venda de imóvel, por exemplo, não sendo caso de aplicação das normas do código de defesa do consumidor (que não é objeto do presente estudo), deverá se observar se as prestações confluem.

Não sendo observado o equilíbrio contratual, poderá a parte prejudicada, amparada neste princípio, buscar no judiciário a garantia da observância da equivalência entre as proposições, que, conforme aponta Fernanda Paes Leme Peyneau Rito (2016, p.233), pode ser efetivada através de medidas como a redução da cláusula penal e das arras penitenciais.

Nestes termos, o princípio do equilíbrio contratual dialoga com a contratação eletrônica e deve ser observado pelos contratantes, que devem disponibilizar ampla informação sobre o objeto do contrato e as tratativas que serão realizadas, devendo também assegurar que as prestações das partes serão mantidas em patamar de equanimidade.

## 2.2 - ANÁLISE DAS VICISSITUDES DOS CONTRATOS ELETRÔNICOS.

### 2.2.1 – Conceituação

Em capítulo anterior, abordamos como a formalidade é intrínseca às transações negociais que são realizadas em nossa sociedade e que tal formalidade é inexoravelmente atrelada ao papel, à presença física e à assinatura de próprio punho, que são elementos que estruturaram por anos os negócios costumeiramente realizados. Há uma identificação da sociedade com este cenário do que é físico, palpável, havendo a crença de que a tratativa formalizada em meio físico é mais segura do que a eletrônica. No entanto, Patricia Peck Pinheiro (2021, p. 152) nos adverte que: “é ilusão acreditar que o papel é o meio mais seguro. O papel em si não confere garantia de autenticidade e integridade, tampouco amarra a assinatura das partes com o conteúdo.” Isto porque existem inúmeras fraudes que são praticadas mesmo em tratativas realizadas por meio físico, das mais simples, como uma falsificação de assinatura até as mais elaboradas, que são de difícil percepção, como casos em que há a falsificação do selo de autenticação de firma de um cartório.

Mas é inequívoca a percepção de que se tem no meio social de que a tratativa física deve ser utilizada por ser mais segura. E este pensamento tem repercussão no

mundo jurídico, até mesmo porque a codificação civilista do país é voltada para regulamentar as transações físicas, embora estejamos verificando avanços legislativos no sentido de trazer balizas para os atos praticados no mundo virtual.

Todavia, a realidade das tratativas oficializadas de forma física e com documentos impressos parece estar caminhando para um fim. As profundas mudanças sociais ocasionadas pela Sociedade da Informação estão nos levando a uma intensa virtualização dos atos da vida privada. Transações bancárias, o envio de documentos, reuniões e os mais diversos atos que antes eram realizados de forma presencial ou com documentos físicos paulatinamente estão sendo substituídos por atos e documentos digitais.

E os contratos não ficaram alheios à esta nova realidade, que foi impulsionada pelo cenário pandêmico da Covid-19, irrompido no ano de 2020, que demandou o uso ainda maior dos atos eletrônicos em virtude da necessidade de afastamento social. Neste sentido, estamos caminhando em direção às transações elaboradas exclusivamente de forma eletrônica, o que torna forçoso um olhar mais atento para as vicissitudes desta modalidade de contratação.

É inequívoco que as contratações eletrônicas apresentam particularidades que as diferem do contrato físico. Há uma “despersonalização do contrato”, no conceito de Christiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2013, p. 335), que ainda apontam que este fato não tem o condão de considerar que a contratação independe da ação humana, já que os comandos são, em última instância, realizados por pessoas, como se observa abaixo (FARIAS, ROSENVALD, 2013, p. 335):

O comércio eletrônico é realizado por intermédio de contratações a distância – sem a presença física simultânea dos dois contratantes -, por meios eletrônicos, por Internet ou por meio de telecomunicação de massa, sendo um fenômeno plúrimo, multifacetado e complexo, onde há realmente uma certa “*desumanização do contrato*”. (...) Na realidade não existe contratação sem a intervenção humana. A contratação pressupõe a emissão de declarações de vontade e só a pessoa humana detém vontade juridicamente relevantes. O que acontece neste tipo de contrato é que, no momento da celebração, em que são transmitidas as declarações de vontade, não estão presentes os seres humanos a quem são atribuíveis, mas sim computadores que se comunicam diretamente entre si.

A imaterialidade do instrumento contratual fomenta algumas incertezas nos operadores do direito, por alterar as concepções clássicas acerca dos elementos

inerentes aos contratos. Cássio Monteiro Rodrigues (2022, p.77/78) as aponta como sendo:

A modalidade eletrônica de contratar instiga debates acerca de todos os elementos contratuais (sujeito, forma e objeto), bem como atrai questionamentos acerca da aplicação dos pilares da teoria contratual associados aos contratos físicos (quem contrata, onde contrata, o que contrata, como contrata e quando contrata).

Os elementos que forjam os contratos, tais sejam, o sujeito, a forma e o objeto devem ser revistos na contratação eletrônica. Isto porque o sujeito nem sempre é facilmente identificável no âmbito eletrônico. Em uma proposta recebida por *e-mail*, por exemplo, nem sempre é possível identificar com precisão o remetente. Em *sites* na *internet*, outrossim, a identificação de quem o administra por vezes não está claramente demonstrada. E quando está, esbarra-se na questão da comprovação da identidade daquele que se diz ser quem é, já que não há um documento de identificação exclusivo no mundo digital, o que pode fomentar a ocorrência de fraudes.

Com relação à forma do contrato eletrônico, a regra é a sua inexistência, comando este que é extraído da redação do art. 107 do CC, que estabelece a desnecessidade de forma obrigatória para a declaração de vontade (“a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.”) (BRASIL, 2002), bem como da redação dos arts. 104 e 425, ambos do CC, que preveem, respectivamente, que somente deve ser a observada quando se está diante de uma exigência legal (*v.g.* escritura pública para venda de imóveis com valor superior a trinta salários-mínimos), e, ainda que é lícito a estipulação de contratos atípicos. Assim, a liberdade da forma contratual prevista na legislação civilista abarca as contratações eletrônicas.

Enzo Roppo (2009, p. 96) aponta que o princípio da liberdade da forma dos contratos é característica ínsita ao direito moderno, resultado do liberalismo aplicado à seara contratual, ideia esta que permanece hodiernamente, tendo em vista que o estabelecimento de forma específica para o contrato representaria um inequívoco engessamento da atividade negocial, o que não coaduna com a fluidez comunicacional advinda da Sociedade da Informação.

Por fim, no que tange ao objeto do contrato eletrônico, muitas vezes há uma dificuldade em identificá-lo, pelo fato de que o ambiente virtual pode não fornecer todas as informações sobre o objeto contratado. Sobre esta situação, Anderson Schreiber (2014, p.14) aponta que há uma “paradoxal insuficiência da informação no

ambiente eletrônico”, no sentido de que nem sempre a completa descrição do bem que está anunciado consta do anúncio virtual, ou ainda, o mesmo as vezes é impreciso. Ademais, não há como se atestar que as informações prestadas no ambiente digital são verídicas, na medida em que a falta de contato com o objeto torna esta aferição dificultosa.

No mesmo sentido, quando existe um contrato padronizado, ocorre dos seus termos não estarem facilmente acessíveis ou serem no todo compreensíveis por aquele que contrata. Assim, as questões que a contratação eletrônica suscitou podem ser sintetizadas nas indagações sobre “quem contrata, onde contrata, quando contrata, como contrata e o quê contrata” (SCHREIBER, 2014, p. 05).

Além de tais questionamentos, persiste a questão da aceitabilidade da validade do contrato eletrônico como prova, sendo todos estes pontos primordiais para se analisar as particularidades da contratação eletrônica, conduzindo a questão, por conseguinte, para os elementos que são intrinsecamente ligados à segurança jurídica.

A premissa estruturante do contato eletrônico é de que o mesmo se trata de um acordo de vontades que se formaliza por um meio digital, não podendo ser limitado apenas ao ambiente que utiliza a *internet*. Isto porque, conforme aponta Rodrigo Fernandes Rebouças (2018, p. 26) a vinculação do contrato eletrônico apenas ao uso da *internet* sujeita a definição a uma provável defasagem conceitual, em virtude da possibilidade de utilização de outros meios de conexão que não a *internet* para se formalizar tratativas negociais consideradas eletrônicas.

O apontamento é pertinente, até mesmo ante a já ampla utilização de outras tecnologias de troca de dados, como a tecnologia *NFC (Near Field Communication)* ou comunicação por campo de proximidade (em tradução livre), em que há uma comunicação entre dois aparelhos que são colocados próximo um ao outro, como a que é utilizada para pagamentos de cartão de crédito por aproximação, deixando claro, portanto, que o contrato eletrônico pode ser perfectibilizar sem que seja através do uso da *internet*.

Denota-se que, para se tratar da conceituação do contrato eletrônico, o mais adequado é prever um conceito mais amplo, como o que estabelece que a formação do contrato eletrônico se dá por um meio digital (seja ele qual for), não importando qual o aparelho tecnológico utilizado, até mesmo porque o leque de opções vem sempre sendo ampliado (*v.g.* computadores, *tablets*, *smartphones*, *smartwatches*,

etc). Tal entendimento coaduna com a posição de Ricardo Lorenzetti (2004, p. 285), que aponta que:

O contrato pode ser celebrado digitalmente, de forma total ou parcial. No primeiro caso, as partes elaboram e enviam as suas declarações de vontade (intercâmbio eletrônico de dados ou comunicação digital interativa); no segundo, apenas um dos aspectos é digital: uma parte pode formular sua declaração e a seguir utilizar o meio digital para enviá-la; pode enviar um *e-mail* e receber um documento por escrito para assinar. [...] Uma vez constatado que o meio digital é utilizado para celebrar, cumprir ou executar um acordo, estaremos diante de um 'contrato eletrônico'.

No mesmo sentido, Rodrigo Fernandes de Rebouças (2018, p. 33) apresentou uma conceituação acerca do contrato eletrônico também enfatizando que a formalização do pacto se dá através do meio eletrônico, como se pode observar:

(...) o contrato eletrônico deve ser conceituado como o negócio jurídico contratual realizado pela manifestação de vontade, das posições jurídicas ativa e passiva, expressada por meio (= forma) eletrônico no momento de sua formação. Portanto, a manifestação de vontade por meio eletrônico sobrepõe a sua instrumentalização, de maneira que não é uma nova categoria contratual, mas sim, forma de contratação por manifestação de vontade expressada pelo meio eletrônico.

Maria Eugênia Reis Finkelstein (2011, p. 175) também destaca que o contrato eletrônico é aquele instrumento que é criteriosamente formalizado no meio eletrônico, sem fazer apontamentos sobre a necessidade do uso da *internet*, confira:

O contrato eletrônico, por sua vez, é o negócio jurídico bilateral que resulta do encontro de duas declarações de vontade e é celebrado por meio da transmissão eletrônica de dados. Ele geralmente é formado pela aceitação de uma oferta pública disponibilizada na Internet ou de uma proposta enviada a destinatário certo, via correio eletrônico, contendo, no mínimo, a descrição do bem e/ou produto ofertado, preço e condições de pagamento.

Assim, o contrato eletrônico não se trata de uma nova modalidade contratual, mas um meio através do qual o contrato é efetivado, sendo tal conceituação amplamente adotada no âmbito doutrinário como destacam Patricia Peck Pinheiro, Sandra P. T. Weber e Antonio A. de Oliveira Neto (2022, p. 94):

Entendemos que contratos digitais são evoluções dos contratos tradicionais que trazem novos atributos instrumentais de forma e também de sua tipificação. Na forma porque mudou o meio utilizado para expressar a manifestação de vontade das partes e o suporte para a instrumentalização, que deixa de ser em papel e passa a ser eletrônico ou digital.



Estabelecidas, portanto, as particularidades inerentes ao contrato digital, convém abordar como vem sendo entendida o momento de formação do contrato eletrônico, em virtude da tratativa não ser, via de regra, formalizada entre presentes, conforme considerações que seguem.

### 2.2.2 - A formação do contrato eletrônico.

Para a formação do contrato é necessário que se estabeleça um acordo de vontade entre os contratantes, que, na definição de Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 59), se trata de “condição de pressuposto existencial do próprio negócio jurídico”. A colidência de vontades entre os contratantes é elemento estruturante da relação contratual. Ainda segundo Caio Mário (2018, p. 60), “está, portanto, formado o contrato desde que as partes façam coincidir as suas vontades em um mesmo ponto e para a obtenção de certos efeitos.” E tal premissa se mantém nos contratos eletrônicos, todavia, dotada das particularidades atinentes a um contrato que não é elaborado de forma física e com a presença das partes no momento da sua assinatura. Para tanto, é necessário abordar sobre como se perfectibiliza este acordo de vontades, analisando o momento em que é feita a proposta e, por conseguinte, como se dá a aceitação.

Devem ser observadas as mesmas premissas estruturantes de formação do contrato físico, considerando a realização de uma proposta e a sua aceitação. Assim como no contrato entabulado em papel, a proposta, uma vez feita, torna-se obrigatória ao proponente (também denominado de policitante), tendo recebido a designação, por Enzo Roppo (2009, p. 78), de promessa unilateral, cuja vinculação ao proponente encontra-se positivada no art. 427 do CC.

A legislação civil, porém, trouxe ressalvas sobre a manutenção da proposta, fazendo uma diferenciação se a mesma é formalizada de forma presencial ou não. Neste ponto é que reside a primeira consideração que deve ser explicitada sobre o contrato eletrônico: a proposta é considerada como realizada entre presentes ou ausentes? Esta distinção é necessária para que se afira os efeitos que estão previstos nos incisos do art. 428 do CC, que diferencia-os, considerando a forma da contratação.

Emerson Penha Malheiro (2018, p. 221) adverte que o contrato eletrônico pode ser considerado uma tratativa entre presentes, caso a convergência de vontades

aconteça em tempo real entre os contratantes, ou, ainda, entre ausentes, caso isto não ocorra, conforme apontamentos que seguem:

O contrato eletrônico pode se aperfeiçoar entre presentes, quando a validade surge no exato momento da convergência de vontade (real time). Quando entre ausentes, deve-se aplicar a teoria da expedição entre oblato e publicitante, ou seja, uma vez feita a proposta, o ato jurídico torna-se perfeito com o envio da mensagem eletrônica confirmando a aceitação do que foi oferecido. Existem aqueles que, para a validade, há que se expedir confirmação. Do mesmo modo, deve ser considerado o acordo de vontades feito com um formulário sob suporte digital, denominado contrato eletrônico interativo, pois existe uma verdadeira interatividade entre um internauta e uma estrutura dotada de dados característicos acessíveis, elaborada e disponibilizada por uma empresa ou por outro indivíduo, que pode nem estar on-line, tendo o conhecimento ulterior da contratação.

Deve ser observado antes, porém, que o contrato eletrônico pode ser formalizado de diversas formas: por *e-mail*, através de acesso a um *site* que disponibiliza meios de contratação e/ou à uma plataforma de assinatura *online*, em que o contrato consta como disponibilizado, sendo que, em todos estes casos, caso os contratantes não estejam *online* no mesmo momento da manifestação da sua vontade, o contrato será considerado como formalizado entre ausentes, situação essa que é a mais comum de ocorrer.

O inciso I do próprio art. 428 do CC expressamente estabelece que “considera-se também presente a pessoa que contrata por telefone ou por meio de comunicação semelhante” (BRASIL, 2002), deixando claro que a simultaneidade é questão primordial para fins de se considerar se o contrato está sendo entabulado entre presentes ou ausentes. Constatado que os contratantes estão disponíveis, no mesmo momento, independente do meio utilizado, considera-se, portanto, que a contratação se deu entre presentes.

E para que seja considerada como uma contratação realizada de forma eletrônica, é imprescindível que a formação do contrato seja realizada por este meio, como apontado no tópico anterior. Rebouças (2018, p. 27) destaca que, para esta análise, devem ser consideradas as fases obrigacionais, tais sejam, a pré-contratual, a efetiva formação do contrato, a execução e a fase pós-contratual. Para que se possa configurar um contrato eletrônico, destaca o referido autor (REBOUÇAS, 2018, p. 28) que:

(...) entendemos que a fase do processo obrigacional é fundamental e relevante para conceituar e identificar a existência de um contrato eletrônico. Um contrato formado por meios tradicionais (contrato físico em papel), não

pode ser denominado, em nosso entender, de um contrato eletrônico, mesmo que a sua fase preliminar (pré-contratual) ou a sua fase de execução propriamente dita (fase do adimplemento na expressão de Clóvis V. do Couto e Silva) forem realizadas de forma eletrônica. Nestas situações, não estaremos frente a um contrato eletrônico, mas sim frente a um contrato de execução por meio eletrônico (v.g. prestação de serviço pela Internet, com um contrato por meio físico/tradicional).

Coadunamos com o pensamento esposado acima no sentido de que é imperioso que se observe a fase contratual para que se possa aferir se o contrato é eletrônico. Esta análise se justifica na medida em que somente será considerado como contrato eletrônico aquele que a sua efetiva formação se dê por este meio. Tendo havido uma fase pré-contratual eletrônica (v.g. tratativas realizadas através de *e-mails* ou mensagens por celular), mas que a formalização do contrato efetivamente seja por meio físico, não se pode considerar que tal contrato seja eletrônico.

Por outro lado, como destacado por Rebouças no trecho transcrito acima, a execução realizada de forma eletrônica, como por exemplo um serviço prestado pela *internet*, também não desnatura uma eventual contratação física anterior. Neste sentido, o marco da fase contratual que faz o contrato ser identificado como eletrônico vem a ser o da sua efetiva formação: entabulado por meio digital, se está diante inequivocamente de um contrato eletrônico.

O contrato eletrônico, portanto, se configura por sua forma de contratação, que necessariamente deve ser realizada por um meio digital, ainda que as tratativas pré-contratuais tenham sido realizadas de forma física.

### 2.2.3 - Aspectos da validade do contrato eletrônico.

A questão da validade do contrato eletrônico foi objeto de questionamentos, em tempos pretéritos, ante a ausência de regulamentação legal específica, sendo que a indagação cingia-se em aceitar como válido um contrato entabulado sem a instrumentação física, considerando que a contratação *online* torna dificultosa a aferição dos elementos essenciais dos contratos: saber sobre quem está contratando (e sua autenticidade), onde se está contratando (que é questão imprescindível para aferição da jurisdição), quando a tratativa foi formalizada e a integridade dos dados, ante a percepção de maior facilidade de manipulação do documento eletrônico.

No entanto, contanto que a tratativa eletrônica obedeça aos parâmetros de existência, validade e eficácia do negócio jurídico, estar-se-á diante de uma transação

que preenche os seus elementos legais. Os requisitos de validade dos negócios jurídicos positivados no art. 104 do CC (agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei) também são aplicáveis aos negócios realizados no âmbito eletrônico.

Assim, o meio através do qual o negócio é entabulado, por si só, não desnatura ou altera as características do negócio jurídico *per si*. Não é necessária a observância de uma forma específica para a relação contratual, o que torna válida a entabulação realizada por meio físico; verbal, e também a formalizada pela via eletrônica.

Gustavo Tepedino e Camila de Oliveira (2022, p. 232) destacam que “a tecnologia de transmissão dos bens não deve ser capaz de suprimir as proteções garantidas pelo ordenamento”, o que leva à constatação de que na contratação eletrônica todos os elementos intrínsecos e extrínsecos ao negócio entabulado são mantidos, alterando-se apenas o meio em que as tratativas são realizadas. Defendendo a validade dos contratos eletrônicos com base na liberdade da forma, Rodrigo Fernandes Rebouças (2018, p. 105) aponta que:

(...) o contrato eletrônico não é uma nova classificação ou categoria contratual, mas mero meio de vínculo aos contratos típicos ou atípicos que sempre estiveram presentes no trato dos negócios, e considerando que sobre estes contratos (compra e venda, locação, concessão comercial, etc.) não existe forma prefixada em lei, valendo a liberdade de forma, não há motivos para recusar a validade dos contratos eletrônicos.

Tratando sobre o direito comparado, Patricia Peck Pinheiro (2021, p. 317) aponta que os debates havidos por ocasião do surgimento da lei modelo da Comissão das Nações Unidas sobre Direito Comercial Internacional (*United Nations Commission on International Trade Law - UNCITRAL*), cujo objetivo era assistir aos estados para a reforma e modernização das suas leis que tratam sobre comércio internacional, já havia a previsão da validade das tratativa eletrônicas desde o ano de 1996, conforme se observa abaixo (PINHEIRO, 2021, p. 317):

Não há que se discutir mais a validade do contrato eletrônico, visto que este entendimento já está pacificado e vem sendo tratado em âmbito internacional desde 1996, com as discussões da Lei Modelo da UNCITRAL, que em seu art. 5º disse o seguinte: “Não se negarão efeitos jurídicos, validade ou eficácia à informação apenas porque esteja na forma de mensagem eletrônica”. A mesma lei tratou ainda em seu art. 11 sobre a formação e validade dos contratos, onde “salvo disposição em contrário das partes, na formação de

um contrato, a oferta e sua aceitação podem ser expressas por mensagens eletrônicas. Não se negará validade ou eficácia a um contrato pela simples razão de que se utilizaram mensagens eletrônicas para a sua formação”.

Portanto, não resta dúvidas de que o ordenamento jurídico dá inequívoco amparo para a contratação eletrônica, embora não haja previsão expressa sobre os seus termos. A tônica da liberdade da forma de contratação constante em nossa legislação salvaguarda a utilização do meio eletrônico para que as partes entabulem suas tratativas, ficando clara a validade deste meio para que seja formalizada a contratação.

Ademais, a aceitabilidade do contrato eletrônico como meio probatório de uma tratativa formulada no ambiente eletrônico é hoje amplamente considerada como aceita no ambiente doutrinário, além de estar positivada no art. 225 do Código Civil, que garante a utilização de documentos eletrônicos como meio de prova. Já o art. 439 do CPC assegura a possibilidade de utilização de documentos eletrônicos no processo. Conforme destaca Patricia Peck Pinheiro (2021, p. 319):

Uma das questões que mais se discutem em matéria de contratos digitais é a da força probante no tocante à autoria (autenticidade). No Brasil, ainda inexistem regras jurídicas específicas a respeito dessa questão, mas também não há nada que impeça a admissibilidade do documento eletrônico como meio de prova. Sendo assim, os requisitos básicos para os contratos eletrônicos terem força probante são: autenticidade e integridade.

Em igual constatação acerca da aceitabilidade da validade do contrato eletrônico para se provar a tratativa realizada no ambiente virtual, Anderson Schreiber (2014, p. 91) destaca que:

Parece hoje que os desafios da matéria não se restringem à validade da prova da contratação por meio eletrônico – que, de resto, consiste em ponto superado no direito brasileiro – , mas envolvem diversos aspectos da teoria geral dos contratos que vêm sendo colocados em xeque por essa significativa transformação do modo de celebração dos contratos e no próprio desenvolvimento da relação jurídica entre os contratantes.

A indagação que surge, por fim, é sobre a falta de regulamentação do contrato eletrônico e se esta não seria necessária, a fim de garantir uma maior segurança jurídica a tal modalidade de pactuação.

A positivação de balizas voltadas a estabelecer regramentos para este meio de contratação parece ser o melhor caminho a seguir, no entanto, deve se ter a cautela de não formalizar balizas rígidas, com conceitos determinados e específicos para

situações pontuais, já que qualquer tentativa neste sentido poderia tornar-se rapidamente desatualizada, ante a rapidez com que vemos as mudanças advindas do uso da tecnologia no ambiente digital. É certo que o aprimoramento legislativo, trazendo parâmetros voltados para a contratação eletrônica (que não aquela regida pela normativa consumerista) representaria um avanço, mas, como já mencionado, correria o risco de se tornar rapidamente inaplicável se for feito de forma restritiva, antes as constantes mudanças tecnológicas.

Não podemos olvidar que o Código Civil de 2002 é dotado de cláusulas gerais, conceitos jurídicos indeterminados e normas abertas, sendo que o objetivo do legislador, ao inserir tais dispositivos na legislação, foi de permitir que situações novas encontrassem amparo no regramento legal, de modo a não engessá-lo às situações sociais específicas, aferíveis no momento em que a codificação foi concebida.

Tal proceder deve ser mantido, evitando a imobilidade do ordenamento, o que seria ocasionado caso se tentasse positivar todo um tratamento para o contrato eletrônico considerando os meandros tecnológicos atuais.

Ademais, o regramento geral dos negócios jurídicos previsto no art. 104 do Código Civil e as demais disposições legais sobre o tema se mostram suficientes para atender a contratação eletrônica na atual perspectiva.

No que pertine ao presente estudo, a formalização de contratos eletrônicos na seara imobiliária tem se tornado cada vez mais comum. Observa-se uma intensa virtualização das tratativas imobiliárias, mormente às relacionadas ao aluguel de imóveis. Hodiernamente, várias imobiliárias utilizam os meios eletrônicos para a prática integral de todos os atos inerentes a estes contratos: há a disponibilização *online* do portfólio dos imóveis para a locação; o interessado tem a possibilidade de entrar em contato com a imobiliária através de meios eletrônicos e, após o envio da documentação pertinente (também por meio digital), o contrato é firmado, também de forma *online*. Não obstante, também ocorrem situações em que as tratativas da locação ou compra e venda são travadas de forma presencial, mas o contrato é formalizado por um meio digital.

Em verdade, a Sociedade da Informação passou a permitir inúmeras formas de arranjos contratuais na seara imobiliária, sendo que na atualidade, são variadas as formas possíveis de serem encontradas para que se estabeleçam arranjos de locação e de compra de imóveis.

A tecnologia abriu um leque até então impensável de formatações contratuais, que estão sendo disponibilizadas através de aplicativos e plataformas que surgem a todo momento, o que nos leva a analisá-las a seguir, para considerar a efetividade de tais contratações em contraponto com a segurança jurídica, sem, no entanto, a pretensão de esgotar o tema e as possibilidades, considerando a intensa modificação observada na matéria.

#### 2.2.4 – A executoriedade do contrato eletrônico: análise do panorama atual.

Por fim, importante temática atinente aos contratos eletrônicos vem a ser a forma de realização da sua execução. Isto porque, conforme já abordado no presente estudo, a legislação civilista e processual foi forjada em uma realidade que considerava os instrumentos contratuais como sendo físicos. Nesta realidade, o Código de Processo Civil enuncia como título executivo extrajudicial, passível de executoriedade, o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas (art. 784, III). E a questão que se torna premente é pensar o preenchimento de tal requisito (assinatura de duas testemunhas) em contratos entabulados pela via eletrônica, que inexoravelmente vai contar com a assinatura sem a presença dos contratantes, já que proposta e aceitação são formalizadas em momentos distintos, e via de regra, sem a presença de testemunhas.

Pensando neste cenário, seria impossível ser aventado que este documento assinado eletronicamente teria elementos suficientes para ser considerado como um título executivo extrajudicial. A ausência da assinatura de duas testemunhas – como habitualmente ocorre nestas tratativas, inviabilizaria a categorização deste contrato realizado de forma eletrônica como sendo um documento passível de ser executado extrajudicialmente.

No entanto, tal constatação retiraria dos contratos eletrônicos o acesso à via executiva extrajudicial, o que por certo terminaria por esvaziar a utilização deste meio para formatação de tratativas, trazendo uma diferenciação expressiva entre a formalização física da eletrônica, o que contrariaria toda a constatação aqui já posta, no sentido de que a tratativa eletrônica altera somente o meio em que o negócio jurídico é formalizado, mas capaz de manter a natureza jurídica de um contrato.

A questão a ser ventilada é como seria possível equalizar o contrato eletrônico com a exigência legal de assinatura de duas testemunhas, para se configurar o

instrumento particular como sendo exequível. Interessante solução foi apontada por Marcos de Souza Paula (2022, p. 405), no sentido de se buscar a *ratio* por trás do dispositivo legal que prevê a necessidade das testemunhas signatárias como *conditio* para a exequibilidade do instrumento contratual.

O referido jurista aponta que tal requisito seria para na eventualidade de se discutir “a ocorrência de vício do consentimento, seriam convocadas a depor aquelas pessoas que presenciaram o ato” (PAULA, 2022, p. 406), no entanto, o mesmo ainda ressalta que o entendimento jurisprudencial vem sendo no sentido de flexibilizar a exigência de que a testemunha esteja presente no momento da formalização, de modo que seria descabido se aventar que a testemunha teria a função de atestar a autoria da assinatura e a higidez da declaração da vontade.

A flexibilização do entendimento jurisprudencial acerca da prescindibilidade da assinatura da testemunha no momento da formalização do pacto não parou por aí, apontando Paula (2022, p. 407) que alguns julgados passaram a aceitar como instrumento exequível aquele assinado apenas por uma testemunha e, ainda, a sua integral dispensa, como o recuso especial de nº 1.438.399/PR, julgado pela 4ª Turma do STJ, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, publicado na data de 05/05/2015.

Tratando especificamente sobre o contrato eletrônico, importante precedente foi exarado pelo STJ, por ocasião do julgamento do recurso especial de nº 1.495.920/DF, no ano de 2018, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que sedimentou o entendimento no sentido de que o contrato eletrônico é exequível, mesmo sem contar com a assinatura de duas testemunhas, tendo concluído que as vicissitudes da contratação eletrônica, que é formalizada à distância e no meio virtual, impedem que testemunhas assinem, reconhecendo que a assinatura com certificação digital supriria tal necessidade.

É possível perceber como a jurisprudência relativiza a letra literal da lei para que a realidade social da contratação eletrônica seja abarcada pela legislação. E tal proceder encontra amparo no entendimento doutrinário. Ao analisar o tema, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (2019, p. 1.708) lançaram um novo olhar para legislação, com vistas a adequá-la a realidade tecnológica atual, confira:

(...) é possível reconhecer, excepcionalmente, a executividade de certos títulos (contratos eletrônicos) quando observados requisitos especiais, para que se atenda às contingências do mercado contemporâneo. A realidade tecnológica de hoje não foi captada pelo CC ou pelo CPC. De fato, a maioria



dos contratos não estão materializados em papel: são feitos digitalmente. A assinatura digital aposta num contrato com aptidão de certificar, via terceiro desinteressado (isto é, a autoridade certificadora), que um dado usuário de certa assinatura a utilizou para firmar um documento eletrônico.

Os referidos autores ainda mencionam a decisão proferida pelo STJ acima mencionada, que relativizou a exigência da assinatura de duas testemunhas, ao apontar que (NERY JUNIOR, NERY, 2019, p. 1.708):

A própria jurisprudência da Corte Superior, em regra, exige duas testemunhas em documento físico privado para considera-lo título executivo, entretanto, em casos excepcionais, esse requisito formal é dispensado e o processo de execução pode ser deflagrado, entendimento que deve ser aplicado aos contratos eletrônicos, desde que observadas as garantias mínimas acerca de sua autenticidade e segurança (STJ, 3ª T., REsp 1495920-DF, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 15.5.2018, DJU 7.6.2018)

O entendimento é adequado e considera as particularidades da contratação eletrônica. A questão da legislação não ser adequada a esta modalidade de contratação gera tal debate, que se apaziguará caso seja alterado o CPC, mediante a positivação da aceitabilidade do contrato eletrônico como documento exequível. Mas no contexto atual, em que ainda não há tal alteração legislativa, é acertado o entendimento de que o contrato eletrônico, mesmo sem a assinatura de duas testemunhas, é considerado como um título executivo extrajudicial.

### 3 - A INFLUÊNCIA DA TECNOLOGIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS.

#### 3.1 – SURGIMENTO DE NOVAS FIGURAS CONTRATUAIS ADVINDAS DA ECONOMIA COLABORATIVA.

A experiência humana com a propriedade residencial é atrelada à apropriação do bem para si, sendo que a concepção do uso primordial de um imóvel era a utilização residencial de um determinado núcleo familiar, de forma exclusiva.

O uso compartilhado de um imóvel era observado em algumas situações específicas, como nas repúblicas estudantis, em que estudantes compartilham o uso de um imóvel e rateiam os custos entre si ou, ainda, em pensões, que segue esta mesma dinâmica, mas é administrada por um terceiro que pode ou não morar no local. Também era possível vislumbrar o compartilhamento de imóveis quando amigos ou familiares alugavam em conjunto um apartamento, com a finalidade de redução de

custos. A cessão de uso para terceiros, através da locação e do comodato era observada, mas, de modo geral, era cedida a integralidade do uso do imóvel. Havia, portanto, pouco espaço para se pensar em uma forma de utilização que fosse mais flexível e que aceitasse outras formas de utilização do imóvel.

A tônica da rigidez intrínseca ao direito das coisas no transcurso da história da humanidade é destacada por Danielle Biazzi (2022, p. 53), que aponta, contudo, que essa estrutura rija vem sendo flexibilizada com a visão constitucionalizada dos institutos do direito civil, na medida em que a propriedade passa a ser paulatinamente afetada pelo paradigma da funcionalização, decorrente da releitura do direito civil a partir da Constituição Federal de 1988. De fato, o texto constitucional enunciou, em seu art. 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá sua função social” (BRASIL, 1988), trazendo uma limitação ao exercício deste direito.

Os limites ao direito de propriedade não nasceram com a CF/1988, pois já eram previstos nas constituições anteriores (desde a de 1934), no entanto, como aponta Santos e Mendes (2016, p. 93), a limitação ao direito de propriedade só veio a ganhar aplicabilidade com a CF/1988, o que foi reforçada com o advento do Código Civil de 2002, que no §1º do art. 1.228, estabeleceu que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados” (BRASIL, 2002).

Ainda neste sentido é o regramento da Lei nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que previu diretrizes para o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e ainda tratou sobre o uso social dos recursos da cidade. O aspecto absoluto da propriedade não desapareceu, mas foi suavizado pela interferência da função social.

Para além das modificações legislativas e as conceituações doutrinárias acerca da propriedade, cada vez mais estamos observando que a hodierna era tecnológica vem ocasionando uma mudança paradigmática na perspectiva do uso da propriedade de forma exclusiva. As relações negociais imobiliárias vêm sendo alteradas em decorrência da implementação dos artifícios tecnológicos para a formação contratual, sendo alcançadas pelo encetamento da economia do compartilhamento, também denominada *sharing economy*, que objetiva o uso de um bem em sua máxima aproveitabilidade, efetivando, assim, o preceito da função social do imóvel. A economia do compartilhamento é conceituada por Claudia Lima Marques (2017, p. 249) como:

(...) um sistema “negocial” de consumo (*collaborative consumption*), no qual pessoas alugam, usam, trocam, doam, emprestam e compartilham bens, serviços, recursos ou commodities, de propriedade sua, geralmente com a ajuda de aplicativos e tecnologia online móvel, com a finalidade de economizar dinheiro, cortar custos, reduzir resíduos, dispêndio de tempo, ou a imobilização de patrimônio ou melhorar as práticas sustentáveis e a qualidade de vida em sua região. São relações de confiança, geralmente contratuais, a maioria onerosa, (de bicicletas nas cidades verdes, até carros, estadias e as mais “comerciais”, como o Uber, Cabify, Airbnb, Zipcar, etc.) sendo gratuito o uso do aplicativo, mas paga uma porcentagem do “contratado” ao guardião da tecnologia online (...)

Lima Marques (2017, p. 250) ainda nos adverte que estamos diante de uma nova maneira de consumir, em que as pessoas não mais almejam a aquisição de propriedade e nem a formação de um patrimônio, mas sim utilizar o bem enquanto lhe convém. E tal movimento encontrou terreno fértil no âmbito imobiliário, por permitir o uso temporário de um imóvel que invariavelmente o indivíduo não teria recursos para adquirir, representando uma inequívoca democratização ao acesso a estes bens.

No entanto, é certo que não é de hoje que a área imobiliária vem sendo impulsionada pelo uso da *internet*. Há um tempo que o ramo vem aproveitando a benesses do uso de *sites*, para realizar o anúncio de imóveis para venda e locação, por exemplo, todavia, o irromper da economia do compartilhamento trouxe uma nova perspectiva para a área, pois ampliou as formas de utilização da propriedade. Se antes o imóvel ficava desocupado aguardando o aparecimento de um interessado na locação, hoje o proprietário dispõe de formas rápidas e eficientes de aproveitamento do imóvel, podendo utilizá-lo para locações diárias ou semanais, que são formalizadas sem a burocracia inerente a um contrato de locação usual.

Neste panorama, é possível, portanto, formalizar a locação de um quarto ou imóvel inteiro para se hospedar, de pessoas completamente desconhecidas, em apenas alguns minutos, algo que era completamente impensável de ocorrer em outros tempos. Também advinda do cenário da economia compartilhada foi a multipropriedade imobiliária, que foi entre nós regulamentada em 2018, através da Lei nº 13.777, através da qual é possível ser proprietário de uma fração de tempo específica de uso de um imóvel.

Na economia do compartilhamento, a conexão entre as pessoas que buscam alinhar interesses econômicos perpassa por uma intermediação de um terceiro (*site* ou aplicativo), sendo necessária a formação de uma tríade: esses dois usuários (o que fornece e o que toma o serviço) e a plataforma digital que intermedia o contato entre

eles. Hodiernamente, são muitas as plataformas desta natureza que são encontradas na área imobiliária, tendo como expoentes o *Airbnb* que é utilizado para o compartilhamento de imóveis para temporadas e o Quinto Andar, sendo buscado tanto para locação quanto para intermediação de compra e venda de imóveis.

A mudança de paradigmas trazida pela economia do compartilhamento trouxe uma alteração substancial na forma de se pensar a propriedade imobiliária. O uso maximizado deste instituto requer celeridade e desburocratização, sem que se deixe de lado à segurança jurídica.

As novas figuras acarretam indagações que surgem em virtude do uso da tecnologia, caracterizada pelas já mencionadas questões que a despersonalização do contrato acarreta, como por exemplo, se a contratação eletrônica salvaguarda a segurança jurídica; qual a correta natureza jurídica dos contratos que são formalizados no âmbito digital, que é fomentada pela miríade de novas formatações que a tecnologia proporciona e, por fim, se a contratação eletrônica propicia que o contratante tenha integral intelecção do que está contratando. Abaixo analisaremos algumas figuras consideradas como expoentes dos contratos imobiliários formalizados no âmbito eletrônico, a fim de se observar como tais questões podem ser respondidas.

3.1.1 - As plataformas digitais de compartilhamento de imóveis.

3.1.2 - A novidade do modelo contratual e a definição de sua natureza jurídica.

Dentre todas as relações jurídicas que vimos surgir com a economia do compartilhamento na área imobiliária, podemos destacar como uma das mais relevantes alterações o uso das plataformas digitais com o objetivo de compartilhar o uso de imóveis, tanto residenciais como comerciais, ante a mudança paradigmática que ocasionou na sociedade, permitindo a formalização de um contrato para o uso de propriedade imobiliária, de forma desburocratizada, entre aquele que é o proprietário do imóvel e aquele que tem interesse em utilizá-lo.

Pensar em uso compartilhado de imóveis com estranhos era praticamente impensável até a década passada, mas este paradigma foi quebrado com o uso da tecnologia. Surgiram as plataformas digitais que passaram a intermediar o contato entre a parte interessada em ceder o seu imóvel e aquela interessada em usá-lo. Essas plataformas digitais atuam intermediando a comunicação entre as partes,

sendo as responsáveis por gerenciar o cadastramento das mesmas, elaborar os termos contratuais e gerir o pagamento. A escolha do imóvel e toda a tratativa é realizada pela plataforma, inclusive o pagamento, sendo possível que o usuário compartilhe com outros usuários como foi a sua experiência com a utilização do bem.

A revolução ocasionada por este tipo de negócio que foi implementado pelo uso da tecnologia deveu-se a relativização das formalidades que eram inerentes a este tipo de transação. Era praxe, por exemplo, que o locador tivesse mais ressalvas para formalizar um contrato de locação, dada a longevidade do vínculo que usualmente é estabelecido, ou que se fizesse uma análise mais pormenorizada da capacidade financeira do locatário, com vistas a minimizar um risco de inadimplemento.

Mas o advento do uso compartilhado trouxe a novidade de se permitir a formalização de contratos de curtíssima temporada, como aqueles somente para um feriado ou para um final de semana, o que tornou desnecessário que se observassem tantas cautelas para a formalização do negócio, dada a celeridade exigida para a formalização deste tipo de tratativa, já que longas negociações contratuais não coadunam com o fato de um usuário querer utilizar um imóvel para o final de semana que se aproxima.

Não podemos deixar de abordar que, preambularmente, o principal debate inerente a este tipo de uso compartilhado do imóvel foi a questão da natureza jurídica do contrato estabelecido entre os usuários da plataforma: se seria um contrato de locação por temporada, regido pela Lei nº 8.245/1991 ou um contrato de hospedagem, tal como é desenvolvido por apart-hotéis e congêneres, que não têm sua regulamentação pela lei de locação (por expressa disposição do art. 1º, a), 4 da referida lei), mas sim pela Lei nº 11.771/2008.

Questionamento análogo foi observado nas tratativas que envolvem o uso compartilhado de imóveis comerciais, sendo suscitado, no entanto, se o negócio envolveria uma locação comercial ou um contrato de prestação de serviços.

No que tange ao compartilhamento do imóvel residencial, Silvio de Salvo Venosa e Lívia Wan Well (2021, p.183) apontaram a falta de regramento legal sobre a matéria e que não haveria que se falar em aplicação da Lei nº 11.771/2008, que prevê o instituto da hospedagem, na medida em que a referida lei trata dos estabelecimentos de hotelaria, o que não se aplica ao caso do compartilhamento de imóveis por meio de aplicativos. Já Sylvio Capanema de Souza (2020, p. 244)

defendeu que a hipótese contratual se trata de uma locação, com base nas seguintes premissas:

Por outro lado, ao disciplinar as locações por temporadas, a Lei do Inquilinato limitou-se a fixar, para elas, um prazo máximo de 90 dias, como antes assinalado. Mas não aludiu ao prazo mínimo, até porque, na época em que foi promulgada, não se poderiam prever as profundas modificações que a tecnologia provocou no mercado locativo. Diante do silêncio da lei, não seria possível ao intérprete distinguir onde a lei não o faz. Portanto, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias, a locação se considera por temporada, a ela se aplicando a regra da lei do inquilinato.

São notáveis os argumentos no sentido de reconhecer esta modalidade de compartilhamento de imóvel como sendo um contrato de locação por temporada, regulamentado pelos arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991. O enquadramento legal estabelecido na lei de locação tem aplicação a esta modalidade, com reconhecido por Capanema, na medida em que o único limitante vem a ser o prazo do contrato, que não pode superar 90 dias. Portanto, o uso do imóvel por um período muito curto, como é o que ocorre na praxe do uso fomentado pelas plataformas de compartilhamento, insere esta nova forma de se contratar dentro da locação por temporada.

Já a outra hipótese que é suscitada como sendo aplicável ao caso – um contrato de hospedagem, parece não se adequar ao tipo de tratativa que é realizada entre as partes neste tipo de negócio. De início, deve ser apontado que a hospedagem, *per sí*, pressupõe que sejam disponibilizados alguns serviços aos usuários, conexos à hospedagem, consoante a diretiva do art. 23 da Lei nº 11.771/2008, como por exemplo, serviços de diarista para limpeza, alimentação, etc, sendo que, via de regra, o compartilhamento de imóveis via aplicativos não prevê o fornecimento de qualquer serviço, embora eventualmente algum serviço possa ser disponibilizado e pago a parte. Neste sentido, a tratativa fática que é realizada neste tipo de negociação entre os usuários de uma plataforma de disponibilização de imóveis para uso temporário não se subsume à hipótese legal referente à hospedagem, sendo, portanto, um contrato de locação por temporada.

Já com relação ao uso compartilhado do imóvel para fins de desenvolvimento de uma atividade comercial, também conhecido como *coworking*, também houve indagação sobre a natureza jurídica do contrato que é entabulado entre o usuário do local e o local em que é desenvolvida a atividade. Para utilização destes locais, o

usuário paga um valor por hora (ou dia, semana, mês), e utiliza o espaço físico e a estrutura de serviços de um ambiente de trabalho compartilhado.

Em virtude disso, a atividade desempenhada no espaço de *coworking* escapava à definição de ser apenas uma disponibilização de um local para desempenho de atividades comerciais, já que, em uma parcela considerável destes espaços, é oferecida uma gama de serviços ao usuário, como *internet*, secretária, impressora, limpeza, etc, se configurando, portanto, em um contrato em que a locação vem acompanhada da prestação de serviços. Assim como no compartilhamento do imóvel para fins residenciais, o fornecimento de serviços atrelado à locação levou ao questionamento se tal situação teria o condão de desnaturar a natureza jurídica de um contrato locatício, sendo a discussão igualmente fomentada pela ausência de tratamento legislativo sobre a matéria.

A resposta para tais indagações pode ser buscada em uma atividade correlata ao *coworking*, em que a cessão do espaço envolve a prestação de serviços, a saber, a locação realizada em *shopping center*. Embora esta modalidade de locação seja bem mais complexa do que o *coworking*, por envolver questões como percentual variável de aluguel e o fundo de promoção, tais contratos possuem elementos em comum, por se tratarem de locação aliada à prestação de serviços, que nos permite buscar na figura dos contratos de locação de *shopping centers*, utilizados há mais tempo que os atuais *coworkings*, respostas para a questão da natureza jurídica deste tipo contratual.

Ao comentar sobre a temática aqui trazida, Álvaro Villaça Azevedo (2021, p. 419/421), apontou que o surgimento dos *shopping centers* no país levou a doutrina civilista a perscrutar qual seria a natureza jurídica do contrato firmado entre o lojista e o *shopping*, sendo que parte da doutrina considerou como um simples contrato de locação, como Caio Mário da Silva Pereira e Washington de Barros Monteiro; outra parte da doutrina vislumbrou se tratar de um contrato de locação atípico (locação com cláusulas atípicas ou contrato de locação atrelado a outro atípico), como Modesto Carvalhosa; e, por fim, houve quem considerasse que não se tratava propriamente de um contrato de locação, mas um contrato atípico, como foi o caso de Orlando Gomes e o próprio Álvaro Villaça Azevedo, que o considerou como sendo um contrato atípico misto.

No entanto, a discussão acabou sendo superada com o advento da Lei nº 8.245/1991 que previu no art. 54 que o contrato firmado entre os lojistas e o *shopping*

*center* se consubstanciaria em uma locação. Com a positivação, cessaram os debates doutrinários, mas Sylvio Capanema de Souza (2001, p. 361) apontou que, embora se trate de uma relação locatícia, são ínsitas algumas peculiaridades à referida relação negocial:

Embora já esteja superada a discussão doutrinária quanto à natureza jurídica do contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista de um shopping center, agora definido pela própria lei como sendo de locação, é inegável que ele se reveste de peculiaridades, que decorrem da própria técnica de venda ali desenvolvida. Desde o início do debate firmamos nossa posição de que se tratava, realmente, de um contrato de locação, ainda que contendo algumas cláusulas atípicas, que, entretanto, não eram suficientes para descaracterizar a relação *ex locato*.

Veja que a partir da análise de contrato similar, a questão da natureza jurídica de um contrato de locação que envolve não só a disponibilização do bem para uso comercial, mas também a prestação coligada de serviços, está longe de encontrar mansa pacificação no ambiente doutrinário.

Conforme conceitua Orlando Gomes (1994, p. 272), o contrato de locação é “o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível”. A conceituação clássica denota que o contrato de locação se perfectibiliza pela cessão temporária do uso e gozo da coisa, mediante contraprestação pecuniária.

Transportando essa definição para o espaço compartilhado de trabalho, observa-se que, ao ser concedido ao usuário a possibilidade de se utilizar do espaço para exercer sua atividade profissional, estamos de fato diante de uma relação locatícia não residencial, estabelecida no art. 51 da Lei de Locação. O contrato entabulado entre estas partes pode ou não ser de longa duração, já que é possível que o usuário use o espaço apenas por algumas horas, mas a curtíssima duração deste tipo contratual não afastaria a incidência da normativa da Lei nº 8.245/1991, eis que o artigo 3º expressamente estabelece que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo. É neste sentido as considerações encontradas no âmbito doutrinário, conforme Solange Martins e Mariana Santiago (2020, p. 207) apontam sobre o tema:

A relação do *coworker* com o proprietário ou administrador do *coworking* é um pouco mais delicada. A princípio, o *coworking* engloba uma realidade de locação de imóvel comercial, o que, no contexto do direito civil, afastaria a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável à Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Ressalve-se que mesmo a simples locação



do espaço pode ocorrer em moldes diversos dos disciplinados pela Lei 8.245/1991, pois é possível que o *coworker* o faça apenas eventualmente, cabendo o pagamento apenas pelas horas de fato utilizadas

Coadunamos com o entendimento doutrinário no sentido de que o compartilhamento de uso de espaço na modalidade *coworking* se trata de um contrato de locação não residencial, apenas com a peculiaridade de ter atrelado a esta modalidade a prestação de serviços, sendo que essa figura mista ainda carece de regulamentação legal.

Para sepultar discussões acerca da natureza jurídica do referido negócio jurídico, é importante que seja promovida a inclusão na Lei de Locação de dispositivos visando a regulamentar a locação residencial e não residencial com a prestação de serviços, estabelecendo balizas como a não incidência do CDC na relação havida entre o locatário e locador neste tipo contratual, em virtude da prestação de serviços atrelada. É um caminho a ser seguido pelo legislador, visando a dar mais segurança jurídica aos envolvidos neste tipo contratual, embora o ordenamento jurídico posto disponha de regras que abarcam as duas figuras (locação e prestação de serviços) de forma isolada.

Novamente nos deparamos com novas figuras contratuais, que demandam o exercício do operador do direito para explorar as suas vicissitudes e buscar a resposta acerca da sua natureza jurídica e tentar obter, no ordenamento já posto, a resposta para as celeumas que a prática nos coloca.

As figuras mencionadas são novas e representam a tônica da não utilização exclusiva de um bem pelo seu proprietário, que, funcionalizando a propriedade, permite a sua máxima utilização através do compartilhamento.

### 3.1.3 – Contrato de locação na era digital: celeridade *versus* segurança jurídica.

Feito tal apontamento quanto à natureza jurídica dos contratos de uso de imóveis que são firmados através de aplicativos e, entendendo que se tratam de contratos de locação, passamos para a análise das peculiaridades destes contratos que são formalizados eletronicamente.

Observamos que a contratação eletrônica desburocratizou toda a aplicação de preceitos já há muitos sedimentados na sociedade para o contrato de locação, no sentido de que o locador deveria ser cercar de cuidados para formalizar a contratação.

A análise da capacidade financeira do locatário, o oferecimento de uma garantia locatícia, a formalização da locação por um instrumento contratual hábil, etc., todas estas preocupações tiveram que ceder lugar à dinamicidade da contratação *online*.

Para tanto, foi necessário que o locador confiasse na plataforma escolhida para a divulgação do seu imóvel, sendo que esta “(...) vai ligar o parceiro, que possui um imóvel disponível ou ocioso, a alguém que necessita de uma hospedagem ou residência temporária justamente naquela localidade” (GIORDANI, 2021, p. 363), fomentando, assim, o desenvolvimento da locação. A plataforma é a responsável pela coleta dos dados do locatário, pelo recebimento do pagamento e, em alguns casos, oferece solução para diversos problemas que podem ocorrer durante a locação.

O que se tem observado é que este novo meio pelo qual se formaliza um contrato de locação, com intermédio de uma plataforma, tem se mostrado hígido, na medida em que os instrumentos tecnológicos utilizados pelas mesmas têm garantido que o contrato firmado entre o locador e o locatário mantenha a sua segurança jurídica.

Isto porque o interessado em locar o imóvel tem acesso à todas as informações sobre o imóvel e toda a negociação fica registrada no aplicativo, o que traz clareza para a negociação. O valor da locação é estabelecido pelo locador e é disponibilizado para o locatário, que consegue verificar também outros custos eventualmente inclusos na locação, como por exemplo, uma taxa de limpeza.

A plataforma intermediadora disponibiliza ferramentas para que os usuários façam seus cadastros e torna acessível os termos do contrato que será entabulado, que traz o regramento de como será a utilização do imóvel durante a locação. Tratando sobre a atuação da mais conhecida plataforma de intermediação de locação – o *Airbnb*, Jeniffer Gomes da Silva e Mariana Riberio Siqueira (2022, p. 442) pontuam o seu *modus operandi*, a saber:

O *Airbnb* é plataforma em que o usuário anunciante oferece seu espaço por meio de um cadastro do imóvel. Já o usuário tomador do serviço, também por meio de cadastro no *Airbnb*, tem à sua disposição a busca por milhares de imóveis espalhados em diversos países. Note-se que a plataforma oferece acomodações no mundo inteiro sem ser proprietária de nenhuma delas. Apesar de serem os anunciantes os estipulantes do preço da diária dos imóveis anunciados, o *Airbnb* cobra uma taxa para a utilização, tanto dos hóspedes, quanto dos proprietários, em cada um dos contratos ali firmados. Além disso, todos os pagamentos são processados pela plataforma.

Neste contexto, os instrumentos tecnológicos são importantes ferramentas para que se ganhe celeridade na conexão entre os interessados em contratar, seja também na própria formalização do pacto, que requer apenas alguns minutos. Há uma significativa despersonalização da contratação, que é formalizada sem que as partes sequer travem qualquer entendimento entre si. Acerca das vicissitudes das novas tratativas de locação que vem sendo travadas através de aplicativos, Sylvio Capanema de Souza (2020, p.243) destaca que:

Como se vê, o relacionamento direto entre locadores e locatários vai se tornando cada vez mais raro e impessoal, realizando-se à distância a contratação, por via virtual, com estas empresas e não com os locadores ou administradores de imóveis. Muitas vezes o ocupante do imóvel nem mesmo sabe quem é o locador, com o qual não se comunica, já que o contrato é firmado com a empresa que promove a oferta.

Noutro giro, a segurança jurídica é resguardada na medida em que a plataforma disponibiliza previamente todas as informações necessárias que as partes almejam obter, como por exemplo, como é o imóvel, onde está localizado, quais objetos guarnecem o local, além dos interessados poderem saber mais sobre os próprios locadores e sobre a experiência de outras pessoas no local, ante a possibilidade de se deixar um breve relato após o fim da locação. Também há a possibilidade das partes terem acesso a informações pessoais que foram disponibilizadas pelo locador e o locatário, além dos dados de pagamento que serão utilizados, garantindo a segurança na transação financeira.

O que pretende se demonstrar é que os impactos que a tecnologia vem ocasionando em contratos que historicamente permaneceram de certa forma estáveis, como o contrato de locação, tem uma repercussão positiva.

Há uma miríade de situações novas que as mudanças tecnológicas vêm ocasionando neste tipo contratual. A tecnologia favorece a aproximação dos contratantes, e permite um melhor aproveitamento dos imóveis.

Todavia, é certo que em um primeiro momento a utilização de tais plataformas para fins de locação gerou incertezas sobre o vínculo contratual que os unia. A natureza jurídica, os impactos nos demais atores do cenário contratual, como no caso da possibilidade ou não dos condomínios de proibir a locação por curtíssima temporada, ficaram nebulosos, mas apesar de ainda não haver positividade no ordenamento para pacificar totalmente a matéria, vem se observando que o entendimento jurisprudencial e doutrinário sobre tais tratativas parecem caminhar no

sentido de aceitar a utilização de tais plataformas como intermediárias dos contratos de locação de curtíssima temporada.

Ademais, o protagonismo das plataformas que intermediam as relações negociais vem garantindo a higidez da relação negocial. São elas que tem a responsabilidade de verificar quem contrata, os termos das tratativas, a segurança do negócio, o que vem sendo observado como cumprido a contento, embora se veja um cenário em que será necessário positivar normas gerais sobre a atuação destas plataformas, para fins de garantir maior segurança jurídica nesta nova forma de intermediação.

Destaca-se que está tramitando no Congresso Nacional um projeto de lei que visa trazer alguma regulamentação acerca das locações realizadas através de plataformas digitais, tal seja, o Projeto de Lei nº 2.474/2019, de relatoria do senador Ângelo Coronel, que almeja a inserção de um artigo na Lei de Locação para tratar de alguns aspectos da locação realizada através das plataformas digitais, tais como: a necessidade de autorização expressa na convenção do condomínio permitindo esta modalidade de locação; a previsão de que é possível a locação da integralidade do imóvel ou de apenas alguns cômodos; a previsão de que a relação entre o locador e a plataforma se trata de uma relação consumerista; e, ainda, a desnecessidade de cadastro no Ministério do Turismo para o locador que não atua de forma profissional. A iniciativa é louvável e esperada, na medida em é recorrente a busca da sociedade por regulamentação legal dos novos arranjos negociais que surgem, mormente aqueles que são impulsionados pelo uso da tecnologia.

### 3.2 – O CONTRATO ELETRÔNICO E A FORMALIZAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.

Para além do uso compartilhado do imóvel, a economia do compartilhamento também fomentou o aparecimento do uso fracionado do tempo da propriedade comum, a denominada multipropriedade imobiliária, que foi regulamentada no Brasil através da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que incluiu os artigos 1.358-B a 1.358-U no Código Civil, trazendo o regramento deste novo tipo de aquisição de propriedade.

Tal instituto é caracterizado pela titularidade de uma fração de tempo pelos proprietários em condomínio, que tem direito a usar e gozar da totalidade do bem por

um determinado período de tempo, expressa e previamente estabelecido, cuja instituição se dá por ato entre vivos ou testamento e deve ser registrada no cartório de registro de imóveis competente.

Se trata de mais um instituto voltado à funcionalização da propriedade, por permitir a utilização plena do bem, já que os diversos proprietários de uma fração de uso de tempo, têm a possibilidade de utilizar o imóvel por um período determinado do ano, o que faz com que o imóvel possa estar sempre ocupado. Tal instituto tem prevalência de utilização para imóveis situados em áreas turísticas, já que o uso do imóvel adquirido em multipropriedade é limitado a um certo período de tempo, que deve ser de no mínimo sete dias (art. 1.358-D do Código Civil), não sendo uma figura usualmente ligada à longa permanência, inerente à fixação de residência. Fernando Rocha (2019, p.71) destaca a ligação do instituto com o setor hoteleiro, ao apontar que “essa espécie de condomínio, prevista no ordenamento de outros países, nasceu da expansão de negócios envolvendo a aquisição, por múltiplos proprietários, de imóveis de segunda residência para o lazer”, fato este que é intrínseco a tal modalidade de aquisição de propriedade.

O objetivo é que a sua utilização abarque aqueles imóveis que são utilizados em períodos específicos pelos seus proprietários, como por exemplo, aqueles situados em regiões de praia ou de montanhas, maximizando o seu uso, permitindo que outras pessoas (proprietárias também) possam usufruir do imóvel que usualmente ficaria desocupado em determinados períodos do ano, caso fosse de propriedade de uma só pessoa. Desta forma, por permitir o uso fracionado no tempo do imóvel, a multipropriedade leva a contínua ocupação do imóvel, já que as frações de tempo podem ser divididas por vários períodos do ano. Acerca dos benefícios do referido instituto, Melhim Chalhub (2017, p.71-72) aponta que

De uma parte, o compartilhamento propicia a um grande número de pessoas a fruição de determinado bem que não teriam se a ela não fosse possível ter acesso senão mediante aquisição da propriedade plena nos moldes tradicionais, cujo custo há de ser sempre compatível com a apropriação plena, exclusiva e perpétua do bem. Por essa forma, o adquirente se torna titular do bem para fruição por determinado período e, assim, se beneficia de um preço de aquisição compatível com a fração do preço de aquisição da propriedade integral do bem, perpétua e exclusiva, tirando proveito, também, do fracionamento do custo de manutenção, vigilância, dos valores dos impostos e de outros encargos que incidam sobre o bem. Afinal, o custo de manutenção do bem será rateado entre os multiproprietários e, portanto,

corresponderá a uma fração de todo esse custeio, na limitada proporção do proveito fracionado que lhe é atribuído.

Levando em consideração a regulamentação da multipropriedade em 2018 e a sua forte destinação para a área turística, não tardou para que tal modalidade de contratação fosse disponibilizada *online*, como uma possibilidade para que o comprador/turista possa usufruir de uma hospedagem com valores mais em conta. Apesar dos benefícios e da aparente facilidade oferecida, a multipropriedade se trata de um direito real, na medida em que é adquirida a propriedade do bem, embora tal figura seja comercializada com ares de locação.

Como ainda é pouco difundida, a contratação da multipropriedade tem o condão de confundir o interessado em sua aquisição. Como já abordado em capítulo anterior, a contratação eletrônica, por vezes, pode gerar dúvidas naquele que a realiza, por falta de informações sobre o que se está contratando.

Tal situação não passou despercebida pela doutrina, sendo que Claudia Lima Marques (1997, p. 65), em texto escrito antes mesmo da positivação do instituto da multipropriedade no país, nos advertiu que “o contrato de *time-sharing* pela sua própria fluidez e novidade não é sempre compreendido pelos consumidores”, podendo ser definido, por suas palavras, como um modelo de contrato pós-moderno, por refletir uma contratação múltipla, despersonalizada e que dura no tempo. Lima Marques (1997, p. 67) ainda relatou ainda a miríade de problemas que pode ser enfrentada pelo adquirente da multipropriedade:

Os problemas mais comuns detectados nos contratos de *time-sharing* foram: o conhecimento por parte do consumidor dos direitos que está realmente adquirindo e das regras de uso do imóvel; a situação do consumidor caso o fornecedor/ incorporador não conclua a obra, não entregue os imóveis para uso dos consumidores ou entre em falência ou insolvência; a transmissibilidade do *time-sharing* e sua inclusão entre os direitos hereditários; os vícios, falhas e problemas nos serviços prestados pelos complexos turísticos, pelos complexos de férias e viagens, a variabilidade e abuso nas taxas de administração e as cláusulas de perda das quantias pagas e carências das mais diversas.

Neste tipo contratual, como visto, o adquirente poderá enfrentar diversas situações tormentosas, sendo que as minúcias da contratação podem ficar camufladas ante a divulgação da possibilidade do comprador ser proprietário de um imóvel pagando um valor acessível. No mesmo sentido, Biazi (2022, p. 138) apontou que: “(...) sendo negócio celebrado normalmente em locais turísticos, o turista estaria

estimulado à aquisição da fração espaço-temporal sem a adequada reflexão e discernimento do que contratou, provocando desistências(...).” Contudo, não é só a contratação realizada diretamente em locais turísticos que suscita preocupações, mas também a que é realizada de forma *online*, considerando que é cada vez maior o número de anúncios de venda de imóveis em multipropriedade que são encontrados no ambiente virtual.

A facilidade na contratação, aliada ao uso das assinaturas digitais e ao valor relativamente acessível de compra das frações de tempo, que podem dispensar a obrigatoriedade da escritura pública (em transações de valor inferior a trinta salários mínimos – art. 108 do Código Civil) – ou, ainda que seja necessária a escritura pública, esta é autorizada a ser realizada virtualmente, transformam a contratação virtual em algo descomplicado, o que a torna suscetível a denominada contratação emocional, que é aquela realizada por impulso, sem a devida reflexão, conforme mencionado por Lima Marques (1997, p. 72). Assim, atraído pela possibilidade de ser tornar proprietário de um imóvel por um baixo valor, pode ocorrer do adquirente não se informar adequadamente sobre as vicissitudes do negócio que está prestes a entabular.

Em contraposição à facilidade de aquisição da multipropriedade que é encontrada *online*, é rígida a sua regulamentação prevista pela Lei nº 13.777/2018, que estabeleceu que o *time-sharing* é um direito real, que demanda o seu registro no cartório de registro de imóveis (art. 1.358-F) gerando críticas em parte da doutrina (BIAZI, 2022, p. 139), que entendeu que, ao assim fazê-lo, o legislador sedimentou o caráter rígido e absoluto do instituto, o que não é compatível com a dinamicidade das relações atuais, fazendo a multipropriedade já nascer obsoleta.

Não nos filiamos à posição pessimista acerca do instituto, na medida em que, embora seja certo que algumas modalidades contratuais advindas da economia do compartilhamento demandem celeridade e dinamismo, é também inequívoco que não devem ser dispensadas aquelas figuras que aliam tanto o uso funcionalizado da propriedade quanto a segurança jurídica intrínseca aos direitos reais. Não podemos olvidar que a tônica da economia do compartilhamento é também a pluralidade de relações negociais, que fica resguardada com a existência de um leque diverso de possibilidades de uso da propriedade, cabendo ao interessado refletir sobre a melhor opção que lhe atende.

Porém, concordamos com a crítica acerca das situações geradas pela pouca familiaridade do instituto pela maioria da população, que pode tornar a contratação da multipropriedade em um problema para aqueles que, atraído pela possibilidade de adquirir um imóvel, o façam sem compreender integralmente ao que estão adquirindo.

O contrato que envolve uma aquisição imobiliária é, por si só, complexo para a grande maioria da população, pouco afeita aos seus elementos técnicos. Aliado a este fato, temos a denominada vulnerabilidade digital, que traz a ideia de que nem sempre aquele que está no mundo virtual tem o total discernimento acerca do seu funcionamento e das consequências dos atos que pratica, sendo certo que a prática de atos integralmente digitais para a aquisição de um imóvel em multipropriedade pode representar em um pesado ônus para o contratante que não tenha a integral inteligência sobre o ato o que está contratando.

Emerson Penha Malheiro e Marcelo Rivarolli (2022, p. 171) nos advertem que a *internet* possibilitou o aumento e formação de novas relações contratuais, aumentando assim a vulnerabilidade do consumidor (comprador), o que nos parece adequado considerar, sendo que tal assertiva é plenamente aplicável ao caso do contratante que adquire um imóvel em multipropriedade pela *internet*, considerando a premissa de pouco conhecimento sobre tal instituto.

A aplicação da principiologia contratual relacionada à função do social e a boa-fé objetiva encontram campo de aplicação na formalização de um contrato para aquisição de um imóvel em multipropriedade, devendo ser considerado o fomento à disseminação da informação acurada acerca das vicissitudes da multipropriedade, a fim de permitir que quem irá fazer tal aquisição tem plena compreensão acerca dos seus deveres e obrigações.

Com base nestas considerações, observamos que a multipropriedade se trata de uma opção para obter um maior aproveitamento do uso da propriedade, sendo certo que esta figura traz a ideia de uma maior segurança neste tipo de operação oriunda da economia do compartilhamento, por se tratar de um direito real, que é registrado junto à matrícula do imóvel.

Por conseguinte, o seu caráter de direito real não deve ser visto como um ônus para este tipo de contratação, mas sim como uma opção dentre os vários tipos de uso funcionalizado da propriedade que observamos atualmente. A sua contratação *online* deve ser realizada com cautela, ante as especificidades formais inerentes a este tipo de contratação, para que o adquirente não formalize uma contratação sem



ter a real dimensão dos ônus atrelados a este tipo contratual, cabendo aquele que oferece a aquisição de propriedade desta forma acercar-se de informar adequadamente sobre as vicissitudes do negócio.

### 3.3 – A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL E O CONTRATO ELETRÔNICO.

A compra de um imóvel realizada de forma *online* já é uma realidade. Todos os passos inerentes à realização da compra de um imóvel, tais sejam, a formalização de um contrato preliminar (promessa de compra e venda), a lavratura da escritura pública e o registro da mesma no cartório de registro de imóveis já são possíveis de serem formalizados de forma virtual. Convém, pois, que avancemos passo a passo em cada uma destas tratativas, a fim de perscrutarmos a questão da garantia da segurança jurídica nas transações realizadas de forma eletrônica.

Principiamos com a oferta de um bem imóvel para venda. Hodiernamente, são utilizadas diversas *sites* e aplicativos disponibilizados de forma *online* para que o bem seja anunciado à venda, sejam *sites* da própria construtora (quando se tratam de imóveis novos), ou, ainda *sites* de imobiliárias *online*, nos quais o próprio vendedor pode realizar o cadastro do imóvel ou este é realizado pela própria imobiliária. Nestes sítios eletrônicos, são disponibilizadas as informações sobre o imóvel, como localização, metragem, dependências, etc., além de fotografias e vídeos que se consubstanciam em verdadeiros *tours* virtuais.

Escolhido o imóvel a ser adquirido, a proposta de compra pode ser efetuada *online*, através de ferramentas disponibilizadas no próprio *site* ou pode ser formalizada por outros meios, como *e-mail*, telefone, mensagens de texto, etc. Havendo o acordo de vontades, a promessa de compra e venda é formalizada por escrito e assinada digitalmente pelas partes, vinculando-as.

O próximo passo é a lavratura da escritura pública de compra e venda, que deve ser assinada pelas partes, sendo este instrumento necessário para as tratativas que envolvam imóveis com valor superior a trinta salários mínimos, conforme previsto no art. 108 do CC.

Como já apontado no presente estudo, até o período pré-pandêmico (antes do ano de 2020), a grande maioria dos cartórios de notas do país ainda não disponibilizava de meios tecnológicos que permitissem que a escritura fosse lavrada de forma virtual, sem a presença das partes ou de quem os representasse, embora já

existisse regramento legal que autorizasse a prática de atos eletrônicos desde o ano de 2009, nos termos da Lei nº 11.977.

A necessidade de se observar o afastamento social, advinda com a irrupção da pandemia da Covid-19 já no começo do ano de 2020, ocasionou uma mudança no *modus operandi* dos cartórios de notas, que foram compelidos a fornecer os instrumentos necessários para a utilização das ferramentas tecnológicas aptas a permitir a assinatura da escritura de forma virtual, para que as atividades notarias fossem mantidas durante o período pandêmico.

Em 26 de maio de 2020, entrou em vigor o Provimento de nº 100, do Conselho Nacional de Justiça, que estabeleceu as normas gerais acerca da prática dos atos notariais eletrônicos no país, permitindo o uso de ferramentas que facilitaram o acesso virtual aos atos notariais, como por exemplo, a videoconferência notarial e a plataforma *e-notariado*, que hoje permite que a escritura pública de compra e venda seja assinada e lavrada de forma eletrônica. Acerca das modificações implementadas pelo Provimento nº 100 do CNJ, Marco Aurélio Gumieri Valério (2021, p.202) aponta que:

Antes da edição do Provimento nº 100, apenas algumas unidades da Federação haviam-se estruturado para a realização de atos notariais eletrônicos, conforme as regulamentações estabelecidas pelas corregedorias estaduais de Justiça, que muitas vezes apresentavam divergências. A recente normatização sistematizou e unificou os procedimentos a serem adotados em todo o Brasil por meio do e-Notariado, ao qual deverão aderir todos os tabelionatos ou cartórios de notas do País, o que implica a revogação do que foi anteriormente editado por alguns estados.

Noutro giro, o referido provimento do CNJ especificou os requisitos que deveriam ser observados para a prática de atos notariais eletrônicos, que são destacados por Marcos de Souza Paula (2022, p. 414) como:

O Conselho Nacional de Justiça editou, no dia 26 de maio de 2020, o Provimento nº 100, disciplinando a prática dos atos notariais de forma eletrônica. Determinou a utilização obrigatória da plataforma e-notariado e os requisitos para o ato notarial, a saber, (i) a realização de videoconferência; (ii) a concordância das partes com os termos do ato; (iii) a assinatura digital das partes; (iv) a assinatura do tabelião, com a utilização de certificação de autoridade vinculada ao ICP-Brasil e (v) o uso de documento de longa duração com assinatura digital.

O uso da plataforma e-notariado representou inequívoco avanço para a prática de atos notariais, cujo uso de forma eletrônica até então carecia de instrumentação.

No que tange ao registro da escritura de compra e venda, apesar da regulamentação do SERP ainda no ano de 2009, o sistema eletrônico permanecia praticamente em desuso no país. No ano de 2015, a Corregedoria Nacional de Justiça, através do Provimento de nº 47, estabeleceu as diretrizes gerais do denominado Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), que deveria ser implantado e integrado por todos os cartórios de registro de imóveis do país, mas novamente a situação fática não acompanhou a normativa legal, ficando o referido sistema inaplicável na grande maioria dos cartórios.

Já no ano de 2016, foi promulgada a Medida Provisória de nº 759, que foi convertida em lei no ano seguinte (Lei nº 13.465/2017), que estabeleceu em seu art. 76 que o SREI seria “implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).” (BRASIL, 2017), uma pessoa jurídica sem fins lucrativos, cabendo à “Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR” (BRASIL, 2017), conforme determinação do § 4º do art. 76.

Por conseguinte, o Provimento de nº 89 do CNJ, de 2019, que entrou em vigor em janeiro de 2020, determinou que o SREI fosse implantando no país até 02 de março de 2020. Via-se, portanto, o esforço do CNJ em regulamentar as balizas da sistematização eletrônica para a prática de atos de registro e averbação nos cartórios de registro de imóveis.

Já no ano de 2021, foi editada a MP de nº 1.085, que foi convertida na Lei de nº 14.382/2022, que trouxe a regulamentação específica do SERP. Acerca das novidades implementadas pela MP (e posteriormente pela lei), Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Luiza Azambuja Rodrigues (2022, p. 02) destacaram a integração do SERP com o sistema do SREI:

Previsão de implementação do SERP (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos) com o objetivo de viabilizar a o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos, por meio da interconexão de serventias, interoperabilidade de dados, intercâmbio e armazenamento de documentos eletrônicos (art. 3º), cuja adesão das serventias é obrigatória e contará com a integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos a sua estrutura, conforme artigos 4º, §1º e 7º. O sistema de registro eletrônico já tinha sido

previsto no art. 37, da Lei nº 11.977/09 sem, contudo, ainda ter merecido sua regulamentação mais amúde, inclusive com prazo para sua implantação, o que agora vem em boa hora tratado na Medida Provisória, destacando-se a importância de sua implementação no art. 1º

Por conseguinte, em diversos estados da federação já é possível realizar o protocolo da escritura pública de compra e venda, para o devido registro, de forma online, através do serviço *e-protocolo* do *site* Registro de Imóveis do Brasil ([www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)), que é gerido pelo Colégio de Registro de Imóveis do Brasil e pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Diante dos esforços legislativos para que fosse implementado no país um sistema eletrônico de registros públicos, foi possível observar inequívocos avanços das ferramentas tecnológicas que permitem a prática de atos junto aos cartórios de registro de imóveis por meio de ferramentas eletrônicas.

Atualmente já é possível que toda a tratativa de compra e venda de um imóvel seja realizada de forma *online*, considerando que a grande maioria dos cartórios de notas e de registro de imóveis já consta com sistemas informatizados que permitem que toda a tratativa seja realizada eletronicamente. A questão que deve ser analisada, por conseguinte, é se é possível resguardar a segurança jurídica de tais tratativas que são realizadas de forma eletrônica e, em caso de resposta afirmativa, como fazê-lo, que passaremos a tratar a seguir.

#### **4 - A GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES ELETRÔNICAS.**

##### **4.1 - O FORMALISMO EM CONTRASTE COM A EFETIVIDADE: COMO EQUALIZAR A SEGURANÇA JURÍDICA NA PERSPECTIVA DA SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO**

O cenário de ampla utilização de recursos tecnológicos observado na Sociedade da Informação é alvissareiro e traz inequívocas comodidades, por facilitar e fomentar a realização de negócios jurídicos.

O que nos compete abordar é se a celeridade em realizar tais tratativas repercute na questão da segurança jurídica. Para que possamos avançar nesta análise, se faz necessário tratar sobre a forma no negócio jurídico. Acerca deste tema, Francisco Amaral (2008, p. 422) aponta que existem dois princípios opostos, que vem

a ser: a liberdade da forma (consensualismo) e a forma obrigatória (formalismo), cuja obrigatoriedade advém da lei ou da vontade das partes.

Existem, portanto, os contratos solenes (que deve observar uma forma estabelecida por lei) e não solenes (que tem forma livre), como apontam Christiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2013 p. 270). O Código Civil adota, como regra, a forma livre, nos termos do que estabelece o art. 107 do Código Civil.

Ao tratar sobre o tema, Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 50) destaca que “as partes podem celebrar o contrato por escrito, público ou particular, ou verbalmente, a não ser nos casos em que a lei, para dar maior segurança e seriedade ao negócio, exija a forma escrita, pública ou particular.”

Na seara dos contratos imobiliários, há a obrigatoriedade de observância da forma para negócios que envolvam a compra e venda de imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, mediante a lavratura de escritura pública para a formalização da venda, sendo que “a função da forma é assegurar a idoneidade dos atos jurídicos de significado social mais relevantes, evitando obscuridades e garantindo a fluência do tráfico jurídico” (FARIAS, ROSENVALD, 2013, p. 270).

Já nas tratativas de locação de imóvel, não há a necessidade de o contrato observar uma forma específica, podendo ser até mesmo verbal (art. 47 da Lei de Locação). Portanto, quando se tratam de contratos imobiliários, temos um duplo tratamento acerca da observância das formas, que pode ser a da liberdade da forma ou da obrigatoriedade, a depender da negociação que será entabulada.

Feitas tais distinções, se torna imprescindível uma análise acurada sobre o conceito de segurança jurídica, para que possamos, então, analisar a sua aplicação na contratação imobiliária, com ênfase no cenário das contratações que estão sendo realizadas na atual Sociedade da Informação.

A segurança jurídica está positivada no ordenamento jurídico brasileiro, mais precisamente no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal de 1988, que estabelece que “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada” (BRASIL, 1988), sendo uma garantia intrínseca ao estado democrático de direito, cuja ligação com a segurança jurídica é apontada por Eduardo Cambi e Filipe Bueno (2014, p.179):

A segurança jurídica está intimamente ligada à noção de Estado Democrático de Direito (art. 1.º, caput, CF), de modo a garantir o cidadão contra o arbítrio

estatal, a fim de salvaguardar princípios como o democrático, o da justiça, o da igualdade, da divisão de poderes e da legalidade.

Acerca do conceito de segurança jurídica, Loureiro (2018, p.51) ressalva que a estabilidade e a certeza das regras são inerentes à ideia de segurança jurídica, protegendo a parte mais fraca de uma relação de abusos. Garanti-la traz estabilidade, confiança e certeza, além de pacificação social.

Humberto Ávila (2021, p. 287) vincula a segurança jurídica a três pilares, a saber: a cognoscibilidade, a confiabilidade e a calculabilidade. A cognoscibilidade é ligada à compreensão que os cidadãos têm das normas gerais e individuais em sua total abrangência e clareza. A confiabilidade, por sua vez, é o respeito aos direitos fundamentais pelo estado de direito, garantindo a “existência de estabilidade, durabilidade e de irretroatividade do ordenamento jurídico” (ÁVILA, 2021, p. 287). Por fim, a calculabilidade diz respeito a possibilidade de o cidadão prever as consequências dos seus atos e de terceiros. Assim, o mencionado jurista (ÁVILA, 2021, p. 286) conceitua a segurança jurídica como sendo:

(...) uma norma-princípio que exige, dos Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, a adoção de comportamentos que contribuam mais para a existência, em benefício dos cidadãos e na sua perspectiva, de um estado de confiabilidade e de calculabilidade jurídica, com base na sua cognoscibilidade, por meio da controlabilidade jurídico-racional das estruturas argumentativas reconstrutivas de normas gerais e individuais, como instrumento garantidor do respeito à sua capacidade de – sem engano, frustração, surpresa e arbitrariedade – plasmar digna e responsabilmente o seu presente e fazer um planejamento estratégico juridicamente informado do seu futuro.

Na linha do que queremos demonstrar no presente estudo, a segurança jurídica está ligada à clareza das tratativas postas ao contratante e a certeza de que o foi pactuado não lhe causará surpresa e nem terá a interveniência externa que possa descaracterizar os termos do acordo, contrariando as expectativas que o contratante inicialmente depositou na manutenção da tratativa. Portanto, como aponta Humberto Ávila (2021, p. 286), os três pilares da segurança jurídica estão interligados, sendo garantido, pois, o “estado de confiabilidade e de calculabilidade do ordenamento jurídico com base na sua cognoscibilidade.”

Como mencionado, a segurança jurídica é inequívoca para o funcionamento do estado democrático de direito, por ser um instrumento de pacificação social. Não se almeja a dúvida e a incerteza quando se trata da formalização de um negócio.

Assim, a celebração da tratativa sedimenta o que foi pactuado, fazendo prova dos termos que deverão ser seguidos pelas partes. Nas palavras de Rodrigo da Guia Silva e Rodrigo Gomes (2022, p. 527), “a forma do negócio jurídico presta-se, entre outras finalidades, a atestar a seriedade do vínculo e a funcionar como meio de prova da formação do contrato e do seu conteúdo”. Ainda acerca da oficialização das tratativas, Enzo Roppo (2009, p. 100/101) destaca os seus benefícios:

Além do mais, formalizar o contrato num documento escrito serve para tornar certo e não controvertido o facto de sua conclusão e o teor das cláusulas que formam o seu conteúdo (isto é importante sobretudo nos contratos caracterizados por uma “formação sucessiva”, cuja conclusão é precedida por um longo iter de negociações e de realização), paulatinas, de acordos parciais sobre pontos singulares do negócio: a redacção por escrito serve precisamente para assinalar o momento em que a fase das negociações – de per si não vinculantes – se esgota e dá lugar, com a conclusão do contrato, à assunção efectiva dos vínculos que dele nascem. Uma tal certeza serve o interesse das partes, pois contribui para esclarecer, desde o início, as suas posições recíprocas, prevenindo dúvidas e controvérsias sobre dados de facto, e, portanto, possíveis litígios; mas satisfaz indirectamente também o interesse público, pois é também do interesse público que se evitem, tanto quanto possível, litígios entre os cidadãos, e se poupem os custos judiciais respectivos.

A segurança jurídica, portanto, está ligada à clareza das negociações, o estabelecimento de balizas compreensíveis sobre o pacto e à manutenção da sua estabilidade, parâmetros estes imprescindíveis para que se tenha certeza sobre o negócio jurídico realizado.

Mesmo ante a resignificação dos institutos civil pela perspectiva funcionalizada da constituição, a manutenção das balizas dos negócios jurídicos e do instituto da propriedade eram inegociáveis, pois tais institutos são pilares da vida em sociedade. Hoje funcionalizados, é certo, mas um estado de direito que não resguarde a segurança jurídica para tais institutos estaria fadado ao mais completo caos. Danielle de Biazzi (2022, p. 115) ressalta que o direito contratual e os direitos reais estão intrinsecamente ligados à segurança jurídica e que negócios não prosperam sob a sombra da incerteza. Ao discorrer sobre a segurança jurídica, Luiz Guilherme Loureiro (2018, p. 51) aponta que:

A ideia de segurança jurídica implica em valores como estabilidade e certeza das regras que regem as relações intersubjetivas, conhecimento das normas jurídicas e proteção contra abusos da parte mais forte. Para que possa desempenhar suas atividades e estabelecer relações jurídicas, a pessoa precisa ter conhecimento das regras jurídicas vigentes e obter uma certa garantia de que seus atos e negócios são seguros e eficazes e, portanto, serão cumpridos e respeitados.

Nestes termos, a observância de formalidades para a prática dos negócios jurídicos, como por exemplo, a utilização de uma forma escrita da pactuação, com todos os seus termos devidamente expostos conforme o que foi acordado na fase das tratativas, tem como objetivo garantir a segurança da tratativa realizada, justamente por sedimentar as balizas do que foi pactuado pelas partes, trazendo clareza ao negócio.

Este instrumento servirá de suporte probatório do que foi transacionado. A observância da formalidade retira o caráter eminentemente subjetivo de uma tratativa, ordenando e clarificando o pactuado. A clareza das informações sobre o objeto do contrato e os seus demais termos é essencial para que a relação jurídica se mantenha estável durante o seu cumprimento.

No entanto, não se pode deixar de apontar a crítica de parte de doutrina com relação a uma necessidade de abandono dos rígidos dogmas contratuais de autonomia da vontade e *pacta sunt servanda* neste novo contexto do contrato funcionalizado. Neste sentido aponta José Miguel Garcia Medina e Renata Mesquita (2010, p. 40):

A figura do contrato, moldado sobre os princípios da autonomia da vontade e força obrigatória do contrato, não mais se enquadra na realidade de um Estado Democrático de Direito. Atualmente, o ordenamento jurídico preocupa-se com o respeito aos direitos fundamentais do homem, na busca de um contrato justo e equilibrado.

Mas mesmo neste cenário atual que incita o abandono das normas pragmáticas, não se pode deixar de considerar a importância do papel da formalidade, não no contexto de apenas se resguardar a forma pela simples forma, mas como instrumento garantidor e fomentador da segurança jurídica, principalmente quando se trata dos contratos imobiliários.

A título de exemplo, é inegável que um contrato de locação, que seja formalizado por escrito, goza de mais proteção do que aquele contrato que é tratado apenas de forma verbal. Estarão previstas as cláusulas de duração do contrato, o valor do aluguel, se há garantias, ou seja, são especificadas todas as tratativas havidas anteriormente pelas partes, que prescindirão de posterior esforço para sua comprovação, já que estão previstas no instrumento contratual.

Já em um negócio que envolva a venda e compra de imóvel, a legislação civilista expressamente exige que a mesma seja formalizada por meio de escritura



pública, no caso de o valor do imóvel ser superior a trinta salários mínimos, conforme previsto no art. 108 do Código Civil. Tal exigência demonstra a preocupação do legislador em resguardar a segurança da tratativa imobiliária, apontando Orlando Gomes, em obra atualizada por Luiz Edson Fachin (2012, p. 158) que:

a importância econômica e social atribuída aos bens imóveis, por um lado, e a possibilidade de sua individualização, pelo outro, determinaram (...) a organização de um regime para transferência da propriedade dos imóveis, que, tornando-a *pública*, proporciona maior segurança à circulação da riqueza imobiliária.

Em uma sociedade como a brasileira, que historicamente tem uma intensa desorganização na questão imobiliária, a formalidade figura como elemento essencial. A regulamentação da Lei de Terras em 1850 (Lei nº 601) e, ainda, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) são expoentes desta necessidade de parâmetros e regras para resguardar a questão da propriedade imobiliária, por trazerem as balizas do registro imobiliário.

Nesta perspectiva, a segurança jurídica dialoga com a relação imobiliária. Desde que a humanidade passou a ser organizada por normas jurídicas, as tratativas envolvendo imóveis são regidas por elas, como forma de serem resguardadas. A estabilidade das questões dos negócios imobiliários se traduz em paz social.

Todavia, a Sociedade da Informação, com a celeridade das tratativas, motivadas pelo alto fluxo de informações, acaba por representar uma quebra neste paradigma da formalidade. A ampliação das formas comunicacionais acabou ocasionando o aparecimento de novas formas contratuais, que, seguindo o influxo da rapidez provocado pelo uso da tecnologia, acabou por despir o negócio do anterior formalismo. Via de regra, o contrato não é materializado e se formaliza com um simples clique, aceitando disposições que, em muitas vezes, sequer foram lidas.

Neste sentido, “a tradicional segurança jurídica dos contratos é desafiada pela despersonalização, desmaterialização e desconfiança dos contratantes do comércio eletrônico.” (MILAGRES, 2018, p. 491). Neste panorama de relações que estão paulatinamente perdendo as características formais, impulsionada pelas novas tecnologias e arranjos sociais, cabe perscrutar se é possível equalizar os novos paradigmas com a segurança jurídica.

A primeira consideração que lançamos é que a “celeridade e segurança jurídica são forças antagônicas que têm de conviver” (RODRIGUES, 2005, p. 291).

Os avanços tecnológicos têm paulatinamente demandado a desconstrução de amarras rígidas das relações negociais. Não há compatibilidade entre a celeridade proporcionada pela tecnologia com a lentidão e a burocracia. Hodiernamente é possível realizar os mais diversos atos da vida cotidiana através do aparelho celular: transações bancárias, envio de documentos, compras, aluguel de carros, etc, sendo estes poucos exemplos da infindável gama de possibilidades que a tecnologia atualmente proporciona.

Não seria possível realizar todos estes atos em poucos minutos caso o usuário fosse instado a todo tempo a ler longos contratos ou a comparecer presencialmente para comprovar quem é que está realizando o negócio. Se hoje não é necessário ir a um banco ou a um caixa eletrônico para realizar uma transação bancária (como era comum não há muito tempo), foi porque flexibilizou-se a formalidade. É perceptível, portanto, que a tecnologia nos impinge ao abandono do formalismo, para que se ganhe celeridade.

No entanto, junto com a retirada da formalidade do cenário negocial, veio a preocupação com os parâmetros fundamentais do negócio jurídico. Neste sentido, Anderson Schreiber (2014, p. 91) apontou que:

Com efeito, a contratação eletrônica veio abalar, de um só golpe, cinco referências fundamentais utilizadas pela disciplina jurídica do contrato: *quem* contrata, *onde* contrata, *quando* contrata, *como* contrata e *o quê* contrata. Essas cinco questões eram respondidas de maneira relativamente segura nas contratações tradicionais e, por isso mesmo, eram tomadas como parâmetros pelo legislador e pelos tribunais para a determinação da solução aplicável.

Diante deste cenário, a pergunta que buscamos responder no presente estudo é como equalizar a celeridade trazida pela Sociedade da Informação com a segurança jurídica da contratação que é formalizada pelo meio eletrônico. O que observamos é que, se por um lado a tecnologia é a responsável por trazer um cenário de vulnerabilidade nas relações contratuais na atual Sociedade da Informação, paradoxalmente, será na própria tecnologia que encontraremos recursos para tornar os contratos mais seguros, sendo possível, portanto, salvaguardá-los.

Os instrumentos tecnológicos vêm se incrementando e novas ferramentas vêm sendo criadas para assegurar a observância da segurança da relação negocial realizada de forma eletrônica. É certo que é de longa data que existem ferramentas como senhas que são utilizadas para formalização de transações por meios

eletrônicos, mas estes métodos se mostraram insuficientes no sentido de atender às necessidades de segurança das transações eletrônicas.

Em virtude disso, foi possível observar o surgimento de outros instrumentos tecnológicos mais seguros para utilização das pactuações eletrônicas, sendo eles voltados para garantir a autenticidade e a segurança dos dados que transitam no ambiente eletrônico, a fim de que não sejam modificados e nem interceptados por terceiros.

Exemplos destas novas tecnologias são a utilização do certificado digital, o uso da criptografia, da biometria facial e digital e, em futuro não tão distante, o uso da tecnologia de *blockchain*, dos *non-fungible tokens (NFTs)* e dos contratos inteligentes (*smart contracts*), que serão os garantidores da solidez dos ajustes negociais, conforme demonstraremos em tópico específico.

Os instrumentos tecnológicos já utilizados e os cujo uso ainda é incipiente garantem primordialmente a segurança jurídica das transações, por confirmarem a autenticidade do contratante; garantirem a privacidade das informações; assegurarem a integridade da informação e permitirem a identificação da origem das mensagens. E só os meios tecnológicos é que nos viabilizam alcançar a tais auspiciosos padrões de segurança jurídica nas tratativas eletrônicas.

#### 4.2– O USO DA TECNOLOGIA E A SEGURANÇA JURÍDICA

A segurança na relação negocial que é formalizada através do meio eletrônico é uma questão que suscita preocupação no meio jurídico, haja vista que a transação é realizada sem que as partes estejam presentes, o que torna difícil -quando não impossível, estabelecer a exata autoria da declaração de vontade emanada. Outrossim, torna-se dificultoso garantir a capacidade do agente, requisito este de validade do negócio jurídico, nos termos do art. 104 do Código Civil. Ademais, a correta identificação do contratante é requisito que irá guiar toda a consecução contratual. Conforme aponta Cássio Augusto Barros Brant (2017, p. 123):

Um fato curioso e importante a ser destacado é o anonimato das pessoas que negociam na rede mundial de computadores. Muitas vezes, não se conhece quem de fato está transacionado seja fornecedor, consumidor ou prestador de serviços. Sempre haverá esta incerteza, pois os contratos eletrônicos não se baseiam em uma identificação física de alguém. Ao celebrar um contrato, dão-se os nomes dos envolvidos de “partes”, na idéia de que sejam pessoas identificáveis e que gozem de capacidade civil

Além desta questão, outra preocupação que surge é como garantir a integridade da informação, ou seja, como assegurar que a declaração de vontade que é emanada pelo agente vai se manter hígida durante o trâmite *online*, sem que seja interceptada e/ou alterada por terceiros. A doutrina pontua que tais questões são pontos nodais quando se trata de contratação *online*, conforme considerações de Rodrigo da Guia Silva e Rodrigo Gomes (2022, p. 527):

Uma das mais expressivas dificuldades que se revelam em relação aos contratos eletrônicos relaciona-se à garantia da autoria e de integridade quanto ao conteúdo neles inserido. Tal dificuldade acompanha as significativas transformações verificadas no panorama geral da contratação eletrônica quanto aos aspectos fundamentais do contrato: quem contrata, onde contrata, quando contrata, como contrata e o quê contrata.

No sentido aqui apontado, Rodrigo da Guia e Rodrigo Gomes também destacam (2022, p. 527) que: “não tardou, então, para que a comunidade jurídica buscasse mecanismos aptos a assegurar a integridade dos contratos eletrônicos, bem como a confiabilidade quanto à sua autoria.”

Já existem ferramentas que satisfatoriamente aumentam a segurança na contratação virtual, seja por confirmarem a autoria da informação enviada, seja por manterem inalterada a informação que transita no ambiente eletrônico, que serão melhor explicitadas a seguir.

#### 4.2.1 - Os instrumentos garantidores da segurança do negócio jurídico.

Hodiernamente, existem várias ferramentas que são imprescindíveis no sentido de garantir a segurança da contratação eletrônica. São instrumentos que permitem a identificação da autoria do agente que emana à vontade, bem como garantem a segurança da informação que terá seu processamento através de ferramentas eletrônicas. Iremos tratar das ferramentas mais aplicadas atualmente, que são: a criptografia; o *QRCode*; a biometria; o certificado digital e a assinatura digital.

A primeira delas – a criptografia, se trata de uma ferramenta que permite a codificação da mensagem enviada, cujo teor somente poderá ser desvendado pelo detentor de meios de transformar o código em uma linguagem acessível. Neste sentido é a conceituação doutrinária, conforme apontam Machado e Doneda (2018, p. 101):

As diversas técnicas criptográficas modernas que constituem mecanismo de confidencialidade em segurança computacional, quando utilizadas, cifram informações de modo tal que apenas o destinatário da comunicação ou o detentor de chave criptográfica (simétrica ou assimétrica) pode acessar e compreender seu conteúdo informacional (plaintext).

Desta forma, a criptografia permite que a mensagem que transita no meio virtual não seja indevidamente alterada e, ainda, caso seja interceptada, não seja desvendada, tornando-se, assim, uma ferramenta imprescindível para se garantir a imutabilidade das informações da contratação realizada no meio virtual. Hoje diversos *sites* já utilizam tais ferramentas, mormente para garantir o tráfego de informações relacionadas às transações financeiras, como por exemplo, os dados de cartões de crédito, que são inseridos em páginas seguras, identificadas com o *https* na barra de navegação. Sem a criptografia dos dados, a segurança das informações virtuais seria inviável, vez que a sujeitaria a se tornar vulnerável à interceptação, tornando, assim, um ambiente inóspito para a formalização de contratações.

Outro instrumento apto a manter a segurança da informação virtual vem a ser o *Quick Response Code*, ou *QRCode* na forma abreviada, que foi criado no ano de 1994, para ser utilizado na indústria automotiva no Japão como forma de identificação de peças (CARVALHO FILHO, 2018, p. 101). Se trata de um código gerado de forma única, sendo por isso tido como seguro. O código é lido por meio da câmera do celular, que leva à informação desejada, sendo muito utilizado como meio de pagamento e para permitir acesso a informações específicas. Como a informação é individualizada e não suscetível de ser alterada (pelo menos por meio da tecnologia atual), o *QR Code* imprime segurança nas tratativas virtuais.

Além dos instrumentos acima mencionados, que visam garantir a manutenção da higidez da informação, era imprescindível que se garantisse a autoria da informação enviada pelo meio digital, considerando a anonimização que o uso dos aparatos tecnológicos proporciona. É preciso que o meio digital consiga identificar quem emana o ato de vontade. Para atender à esta necessidade, existem diversas ferramentas que são muito utilizadas atualmente, como a biometria, o certificado digital e as assinaturas digitais.

A primeira delas, a biometria, é fundada na identificação das características individuais das pessoas, que são únicas, tais como, as impressões digitais, a leitura da biometria facial, ou das palmas das mãos. Douglas Belanda e Ana Elizabeth Lapa

Wanderley Cavalcanti (2020, p. 44) nos trazem o seguinte conceito acerca da biometria:

A biometria, mecanismo utilizado cada vez mais na sociedade atual, nada mais é do que um modo de identificação uno do indivíduo perante determinado segmento ou plataforma (com colheita prévia dos dados e moldado em formato tecnológico pré-estabelecido – com leitor), sigiloso, considerado tecnicamente seguro e que visa, (...) à individualização do cidadão (...)

A biometria vem encontrando um campo fértil de aplicação em várias áreas, como nas atividades bancárias, nas identificações em aeroportos, nas urnas eletrônicas e até mesmo nos aparelhos de telefone celular. Isto porque, conforme nos adverte Pinheiro, Weber e Oliveira Neto (2019, p. 68), “é uma forma de identificação praticamente inquestionável, pois é feita por meio das características físicas e comportamentais únicas de uma pessoa.” Deste modo, a biometria se trata de um artifício tecnológico que tem ampla aplicação no mundo contratual, por possibilitar a inequívoca identificação do contratante.

Aliada a biometria, outra ferramenta imprescindível para identificação da autoria na relação contratual vem a ser o uso do certificado digital, que foi regulamentada no país ainda no ano de 2001, quando foi editada a Medida Provisória de nº 2.200-2, que instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, cujo objetivo era garantir a autenticidade, integridade e a validade jurídica de documentos na forma eletrônica, através da utilização dos certificados digitais. Na conceituação de Patricia Peck Pinheiro, Sandra P. T. Weber e Antonio A.O. Neto (2021, p. 64):

O certificado digital é um arquivo de computador resultado da operação de verificação entre o emissor e o proprietário do certificado e é usado para conferir a autenticação de documentos mediante uma conexão com a Internet para efetuar operações que dependam dessa autenticação, a exemplo de uma assinatura de e-mails, e peticionamento eletrônico ou *login* na grande maioria dos sistemas dos Tribunais de Justiça brasileiro.

Atualmente os certificados digitais tem ampla aplicação prática, sendo utilizados em processos judiciais, como forma de acesso a portais governamentais e como meio através do qual se formaliza a assinatura de contratos. A confirmação da autenticidade obtida pela assinatura através do certificado digital é um forte instrumento impulsionador das negociações virtuais atuais. Com a ampliação do uso dos certificados digitais, o contrato físico vai perdendo cada vez mais espaço, não só

pela maior facilidade da tratativa realizada de forma virtual, mas também pela maior segurança obtida com a assinatura através desta ferramenta, que, dada a sua especificidade, é menos questionável judicialmente, embora ainda possa ser alegado o seu uso indevido por terceiros.

Para além do certificado digital, existem as denominadas assinaturas digitais, que podem ou não ser formalizadas através de uma chave emitida por uma autoridade certificadora, como ocorre com o certificado digital. As assinaturas digitais são assim conceituadas por Patricia Peck Pinheiro, Sandra P. Weber e Antonio A. O. Neto (2019, p. 63):

A assinatura digital utiliza um par de chaves distintas (privada e pública) que consiste na geração de códigos pareados com certa quantidade de símbolos (1024 ou 2048 *bits*), e que funcionam somente se associados. A chave privada é gerada através da atribuição de uma chave disponível e individual pela autoridade certificadora (...) e, simultaneamente, é gerada uma chave pública associada à privada, mas que a partir da chave pública não se pode deduzir ou descobrir a privada. Por isso recebem o nome de assimétricas.”

Como apontado em tópico anterior, em 23 de setembro de 2020, foi promulgada a Lei nº 14.063/2020, que veio a regulamentar o uso das assinaturas digitais, sendo as mesmas classificadas como assinaturas simples, avançada e qualificada, sendo as simples aquelas em que se permite identificar o signatário; as avançadas aquelas que utilizam certificados não emitidos pela ICP-Brasil; e, as últimas (qualificadas), são aquelas que utilizam os certificados digitais, em conformidade com as normas da infraestrutura de chaves públicas do país.

Esta diferenciação ganha especial relevo quando se observou, com o advento da pandemia da Covid-19 a partir do início do ano de 2020, que aumentou a utilização de serviços que envolvem a assinatura eletrônica, fornecidos por vários *sítes*, que permitem que um documento seja enviado para que terceiros o assinem, bastando que a parte seja previamente cadastrada através do *e-mail*.

Assim, apesar da aparente segurança obtida com esta modalidade de assinatura, a mesma não goza do mesmo nível de segurança de uma assinatura formalizada através de certificado digital, sendo esta uma das questões que foram positivadas através da referida lei, que expressamente previu no art. 5º, § 1º, inciso I que as assinaturas simples podem ser utilizadas nas “interações com entes públicos de menor impacto e que não envolvam informações protegidas por grau de sigilo” (BRASIL, 2020); as avançadas podem ser utilizadas nos mesmos casos da simples e,

ainda, em registros de atos perante a junta comercial; e as qualificadas devem ser utilizadas, conforme o inciso III, § 1º do art. 5 “em qualquer interação eletrônica com ente público, independentemente de cadastramento prévio” (BRASIL, 2020).

Não se pode deixar de destacar que as assinaturas digitais realizadas por meio da certificação da ICP-Brasil não podem ser consideradas como um requisito de validade dos contratos eletrônicos, como nos adverte Cássio Monteiro Rodrigues (2022, p. 87). É certo que a certificação através da ICP-Brasil confere uma presunção *juris tantum* de veracidade, aumentando a confiabilidade sobre a identidade e a declaração de vontade do assinante que a utiliza, mas o nosso atual ordenamento jurídico não reconhece apenas esta assinatura como válida, como se observa dos ditames da Lei nº 14.063/2020, que expressamente estabelece que cada tipo de assinatura eletrônica (simples, avançada e qualificada) possui um nível de confiança (art. 4º § 1º da referida lei).

Todas estas ferramentas são primordiais para que haja um contínuo aprofundamento no uso da tecnologia para fins de promoção da contratação *online*, que doravante será o meio primordial de entabulação de tratativas, considerando o nosso atual cenário de intensa digitalização dos atos da vida. O direito deve acompanhar as mudanças sociais e fornecer o arcabouço legal hábil a regulamentar, ainda que genericamente, e dirimir as contendas advindas das contratações que são realizadas de modo digital. Neste sentido é a advertência de Belanda e Cavalcanti (2018, p. 492):

O direito contemporâneo deve seguir a alternância de entendimento quanto à segurança versus agilidade no trato. Por oportuno, insta salientar que as transações eletrônicas (contratos, em si), fornecem uma maior segurança jurídica em toda relação negocial, dado que tudo o que ocorre no mundo virtual deixa rastros e pistas, podendo facilmente ser capturado e detectado.

Havendo ferramentas disponíveis para aumentar a segurança da informação, seja no que tange à autoria dos contratantes, seja com relação aos dados do instrumento contratual, devem às partes fomentarem à sua utilização, para fins de garantirem a confiança nesta nova forma de contratar.

Cássio Monteiro Rodrigues (2022, p. 92) nos alerta para que não haja a vinculação da validade do contrato eletrônico a somente aquele negócio que foi formalizado mediante a assinatura digital com certificação da ICP-Brasil, ao argumento de que “o art. 10, § 2º da MP 2.200-2/2001 permite que os contratantes, no exercício pleno de sua autonomia privada, se valham de outras certificadoras para



conferir veracidade aos seus documentos”, sendo esta também a constatação que é exarada do *leitmotiv* da Lei nº 14.063/2020, ao classificar três tipos de assinaturas eletrônicas.

#### 4.3 - BLOCKCHAIN E O NON FUNGIBLE TOKEN NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Com o avanço cada vez maior da tecnologia nas relações contratuais, duas importantes figuras tecnológicas merecem destaque, sendo elas o *blockchain* e o *non fungible token (NFT)*. Antes de tratarmos sobre o uso de tais instrumentos na área imobiliária, convém tratarmos brevemente dos seus conceitos, necessários para que possamos entender a aplicabilidade dos mesmos.

O *blockchain*, em tradução livre, se trata de uma cadeia de blocos, que permite o envio de informações com a possibilidade de identificação do remetente, mas que não permite alteração dos seu conteúdo, formando uma corrente de dados inalteráveis, por isso o nome de *blockchain*, remetendo a uma corrente. Tal instrumento garante a autenticidade e a imutabilidade da informação enviada, de modo que a tecnologia assegura algo que até então necessitava de um intermediário para atestar.

Abordando sobre o tema Fredie Didier e Rafael de Oliveira (2022, p.201) mencionam que “a ideia por trás da *blockchain* é a descentralização do controle, registro e gestão. No sistema tradicional, isso fica na mão de um intermediário (o banco, por exemplo); no sistema *blockchain*, fica na mão de todos.” Tal característica democratiza a transmissão das informações, tornando-as mais célere.

Nestes termos, os mesmos autores (DIDIER, OLIVEIRA, 2022, p. 204) apontam que os dados registrados no *blockchain* são impossíveis de serem adulterados (pelo menos através da tecnologia atual), tornando o envio da informação por este meio segura:

Além da acessibilidade, da segurança e da imutabilidade, a transparência é outra marca da *blockchain*. As informações são registradas publicamente, como parte da própria essência dessa tecnologia, que se utiliza do consenso distribuído como mecanismo de registro e de validação de informações. Isso, contudo, não significa que haja perda de privacidade. As pessoas que se vinculam à rede são ali representadas por números (endereços). É possível saber, por exemplo, que o usuário 23xy4ab transferiu uma soma X de moeda para o usuário 45td94zk, mas não é possível, a princípio, saber *quem são* essas pessoas.

Para a área imobiliária, em que a autenticidade e a segurança são questões primordiais, a tecnologia do *blockchain* apresenta um cenário promissor e de grande aplicação, justamente por se tratar de uma forma segura de transmissão de informações, que impacta em diversas transações que demandam esta segurança, como é o caso das relações imobiliárias.

Aliada a esta tecnologia está a utilização dos *non fungible tokens (NFTs)*, ou *tokens* não fungíveis em tradução livre, que podem ser definidos como instrumentos para demonstrar a propriedade sobre algo. Apresentando uma definição sobre os *NFTs*, Ana Elizabeth Lapa Wanderley Cavalcanti (2021, p. 397) aponta que:

Os Non Fungible Token – NFTs, são tokens digitais únicos, imodificáveis, não fungíveis e vinculados a um número de registro criptográfico emitido por meio de sistemas de Blockchain e anexado a um bem digital. Vale lembrar que Blockchain é uma cadeia de dados, um sistema informático constituído por blocos de códigos, com assinatura digital, que formam uma corrente de dados e que serve para validar uma transação ou criar um registro digital (certificação).

Atualmente os *NFTs* estão sendo utilizados como forma de consolidação da propriedade de bens digitais, aí incluídas as músicas, vídeos, jogos e até artes digitais, todavia, nada impede a utilização de tal ferramenta como forma de autorizar a comercialização de bens físicos. Neste caso, o *token* é utilizado como um certificado de propriedade, representando digitalmente o bem físico.

A título de exemplo, tal artifício já tem tido utilização no mercado de obras de arte, conforme nos aponta Ana Elizabeth Lapa Wanderley Cavalcanti (2021, p. 397/398) destacando que, neste âmbito, o *NFT* opera como um “código de verificação, que atesta a autoria e a autenticidade de uma obra e que fica vinculado a ela”, sendo que o *token* “dá ao adquirente o direito de acesso ao conteúdo presente nele e que foi individualizado e certificado”, garantindo, no mundo virtual, que aquele indivíduo possui a propriedade do bem.

Esta breve explicação da utilização do *NFT* no mundo das artes nos dá uma noção do grande leque de possibilidades de utilização que temos no horizonte do ramo imobiliário. O *NFT* é uma ferramenta útil para pensarmos no registro virtual da propriedade imobiliária, garantindo a propriedade do bem àquele que o possui, além de certificar a autenticidade daquelas informações. Como base nesta certificação de propriedade no mundo digital, a transmissão desta propriedade – ou, ainda, parte dela, seria mais ágil e fácil de ser realizada. Sobre o tema, já há na doutrina quem aponte

a forma em que o *token* poderá ser utilizado para a transferência de propriedade de imóveis, conforme apontam Burtet, Trindade e Vecchio (2021, p. 151):

Através da *tokenização*, vislumbra-se eventual descolamento temporário da realidade registral, a que decorre da lei, para que “direitos digitais” possam transitar em outro ambiente, o digital, através de certificações de *Blockchain*. Enquanto isso ocorre, quem oferece a ideia de *tokenização* continua com a propriedade formal, até que seja instada a devolvê-la, observando os padrões legais hoje vigentes, a quem se apresentar como titular da “propriedade digital”.

A possibilidade de criação de uma propriedade virtual é tema premente, já que se trata de uma ferramenta que já está sendo utilizada, ainda que de forma incipiente, não só aqui no Brasil, mas em outros países também.

Exemplo disso é a reportagem que foi publicada na revista americana *Forbes* em 16 de fevereiro de 2022 (FORBES, 2022), em que é noticiado que “o setor imobiliário está vendo sua própria mudança em direção ao *blockchain* com a criação de *tokens* não fungíveis que representam propriedades físicas”<sup>6</sup>.

A referida reportagem aponta como pontos positivos da utilização do *NFT* na área imobiliária a desburocratização da transação, que é feita *online* e pode ser resolvida em questão de minutos, além de salientar que, embora o mundo virtual seja suscetível a fraudes, o uso do *blockchain* e do *NFT* faz com que a transação tenha elevados níveis de segurança, mantendo, assim, a integridade dos dados. Ainda é mencionada a revolução que a tecnologia irá carretar no mercado imobiliário, vez que a transação célere, tônica da Sociedade da Informação, não condiz com a demora dos procedimentos inerentes ao trâmite imobiliário que existem atualmente. A reflexão feita na reportagem merece o registro (FORBES, 2022):

Muitos outros casos de uso de *NFTs* no setor imobiliário certamente mudarão o setor como um todo. Em suma, o processo de transferência de propriedade deve levar apenas alguns minutos, o que é revolucionário em comparação com o tempo que leva atualmente para comprar uma propriedade. Com nossa tendência de desejar uma opção de “um clique” para comprar e vender, é apenas uma questão de tempo até que *NFTs* e imóveis andem de mãos dadas.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Tradução livre de: “*Real estate is seeing its own shift toward the blockchain with the creation of nonfungible tokens that represent physical properties.*”

<sup>7</sup> Tradução livre de: “*Many more use cases of NFTs in real estate are sure to change the industry as a whole. All in all, the process of transferring ownership should take only minutes, which is revolutionary compared to the length of time it currently takes to buy property. With our tendency to desire a “one-*

O incipiente uso da tecnologia na área imobiliária não é destaque somente nos Estados Unidos da América, mas também aqui no Brasil. Foram noticiados na mídia, recentemente, casos de uso destes instrumentos tecnológicos para compra e venda de imóveis. Em matéria jornalística publicada no *site* de notícias G1 (2021), foi informado que, no estado do Rio Grande do Sul, havia sido realizada a primeira operação imobiliária com a utilização do *NFT*.

O negócio realizado, em verdade, não se tratou integralmente da criação de uma propriedade virtual, já que tal figura inexistente legalmente no ordenamento pátrio. Para que fosse possível a comercialização em *NFT* de uma propriedade imobiliária, a operação que foi realizada consistiu em uma permuta feita pelo proprietário de um bem, através da qual o mesmo transferiu o imóvel para a empresa responsável pela criação de ativos digitais, sendo esta responsável por emití-los em nome deste proprietário digital.

Concretizada a operação, passou a ser possível que o proprietário digital exercesse todos os poderes inerentes à propriedade, como por exemplo, permitindo a alienação de fração deste bem por meio digital e, ainda, a integral venda do mesmo, totalmente por meio digital.

É certo que este tipo de operação, por envolver a transferência da propriedade registral para a empresa responsável pela digitalização da propriedade, suscita inúmeras dúvidas e apreensões naqueles interessados em realizar o negócio, ainda mais considerando a falta de regulamentação legal sobre a matéria. O vácuo legislativo causa incerteza jurídica, mas pode não ter o condão de impedir o uso de tal figura jurídica. Basta analisarmos que a multipropriedade imobiliária, que só teve sua regulamentação legal no ano de 2018, já era há muito tempo utilizada na sociedade brasileira.

O que não podemos olvidar é o histórico das relações imobiliárias, que foram forjadas em meios protocolares e formais, o que torna a propriedade digital uma virada paradigmática sem precedentes na história, o que certo encontrará resistência na sua operacionalização. Ademais, a referida negociação demanda que o proprietário tenha confiança não só na imobiliária envolvida na transação, mas no sistema jurídico, que

---

*click” option for buying and selling, it’s only a matter of time before NFTs and real estate go hand in hand.”*

será eventualmente a sua salvaguarda para tratar de eventuais litígios com quem administra os seus bens na chamada propriedade digital.

Nos parece que o arcabouço normativo atual não detém elementos suficientes para tratar desta incipiente propriedade digital, já que tanto o Código Civil, que foi promulgado no ano de 2002, quanto a Lei de Registros Públicos, que é de 1973, não possuem dispositivos que são aptos a tratar desta figura em específico.

A legislação civil, ao tratar sobre o direito das coisas (livro III da parte especial), prevê expressamente que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” - art. 1.245 (BRASIL, 2002), de modo que, *a priori*, eventual transferência realizada através do mundo digital, sem o devido registro do título translativo no cartório competente, não seria suficiente para considerar a transferência deste título.

Não bastasse isso, a propriedade digital não está prevista no rol dos direitos reais estabelecidos no art. 1.225 do CC, o que a tornaria um instituto não de direito real, mas sim pessoal, sendo que eventual litígio envolvendo o proprietário registral e o proprietário digital será analisado pelo âmbito obrigacional e contratual.

No âmbito da legislação registral, os problemas também são inúmeros. Se pensarmos que a propriedade digital pudesse ser registrada à margem da matrícula do imóvel, para fins de resguardar a segurança do proprietário digital, encontraríamos óbices no art. 167 da Lei nº 6.015/1973, que trata dos atos registráveis no âmbito do registro de imóveis. Por se tratar de uma figura incipiente e (ainda) sem a devida regulamentação legal, a propriedade digital não encontra amparo em nenhum dos atos possíveis de registro que estão previstos neste dispositivo.

Todos estes entraves nos demonstram que a utilização dos *NFTs* no âmbito imobiliário ainda encontra enorme percalços, sendo o maior deles, sem dúvidas, a falta de legislação sobre a matéria. No entanto, não cabe ao operador do direito, ante a falta de regulamentação, fechar os olhos para este tipo de transação que já vem ocorrendo na sociedade. Como vemos diuturnamente, a sociedade vai avançando com as inovações tecnológicas, sendo que tais avanços não são freados pela falta de regulamentação legal, muito pelo contrário: servem de motor para que modificações legislativas sejam promovidas.

A transmutação da propriedade registral para o mundo virtual é uma ideia que acompanha toda a lógica tecnológica da nossa sociedade atual, que tem levado a uma virtualização de vários aspetos da vida. A celeridade é o mote primordial das

relações atuais, de modo que o cenário moroso e burocrático que envolve a transferência da propriedade imobiliária vem destoando dos demais aspectos negociais. Neste sentido, não faz sentido pensarmos que a área imobiliária irá permanecer imune aos avanços tecnológicos, sendo certo que a regulamentação legal será decisiva para acelerar um processo que indubitavelmente iremos testemunhar.

#### 4.4 - OS CONTRATOS INTELIGENTES (*SMART CONTRACTS*) E A SUA APLICAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO.

Uma interessante abordagem a ser tratada sobre os contratos imobiliários eletrônicos vem a ser a análise da utilização dos contratos inteligentes, denominados na língua inglesa de *smart contracts*, que nada mais são do que contratos em que a execução é realizada de forma autônoma, prescindindo de uma ação judicial para alcançar a sua satisfação, vez que o seu adimplemento é baseado em programação computacional.

Conforme nos aponta Eduardo Talamini e André Guskow Cardoso (2022, p. 164) o conceito de *smart contracts* remonta aos anos 1990, cuja ideia era de que “os arranjos obrigacionais poderiam ser definidos (escritos) em código computacional, com a possibilidade de execução automática”, sendo Nick Szabo o precursor do estudo da matéria. Em artigo escrito nos idos de 1994, Szabo definiu o termo como (1994, p. 01) “o *smart contract* é um protocolo de transação computadorizada que executa os termos do contrato.”<sup>8</sup> Já na definição de Rodrigo da Guia e Melanie Pinto (2019, p. 02), contratos inteligentes são assim definidos:

Sem qualquer pretensão de se enunciar uma definição que se proponha estrita, pode-se afirmar que os contratos inteligentes apresentam, como característica diferencial, a sujeição a uma execução autônoma. Com efeito, tais contratos se executam pela lógica “se x, então y”, baseada na noção, tornada célebre no meio informático, segundo a qual “code is law” (“o código é lei”, em tradução livre do inglês). Assim, uma vez preenchidos os requisitos estipulados, o software identifica e valida essa situação, procedendo, então, à execução. Uma vez realizada a prévia programação de todo o instrumento contratual e respectivos direitos e obrigações das partes (fase interpessoal), estas obrigações serão eletronicamente verificadas, tal como, o pagamento e/ou a entrega de todas as demais obrigações contratuais, tais como a liberação de garantias

---

<sup>8</sup> Tradução livre de: “A *smart contract* is a computerized transaction protocol that executes the terms of a contract.”

A primeira vista, pensa-se que a utilização de tal tipo contratual parece muito distante de nossa realidade, mas basta analisar que o *smart contract* já é utilizado há muitos anos: basta pensar em uma máquina de compra de refrigerantes e/o café. Inserimos o valor necessário para a compra do item e a máquina nos fornece o produto escolhido. Para além do uso em operações simples como as máquinas automatizadas, recentemente, o *smart contract* encontrou ampla utilização nas operações com criptomoedas, aliadas à tecnologia do *blockchain*. Sobre esta sistemática, aponta Gabriela Wanderley (2020, p. 05) que

Com a tecnologia da blockchain, os *smart contracts* podem ser inseridos na cadeia e executados automaticamente quando os fatos nele programados forem verificados. Além disso, a utilização de *smart contracts* é facilitada quando eventuais pagamentos forem feitos em criptomoedas, as quais poderão ser transferidas entre os contratantes sem a figura obrigatória de um terceiro (as instituições financeiras).

E como poderíamos transportar esta modalidade de contrato para o direito imobiliário? A primeira questão que deve ser analisada é que os contratos inteligentes, ainda não regulamentados expressamente no país, poderiam ser tratados sob a ótica de que se configuram na prática de autotutela. Afastando tal premissa, Talamini e Cardoso (2022, p.189) afirmaram que:

O automatismo do adimplemento contratual não se confunde com a autotutela no sentido próprio do termo porque ele não é uma reação ao inadimplemento, mas o próprio e direto adimplemento do contrato. A autotutela é reação à negação, resistência ou não satisfação de uma pretensão. (...) a autoexecução impediria a própria formação do conflito.

A autotutela, portanto, estaria vinculada à prática de um ato unilateral por uma das partes, o que não seria o caso do *smart contract*, que se trata de um acordo de vontades. De igual maneira, poderíamos nos socorrer no art. 190 do CPC, que prevê a possibilidade de as partes formalizarem negócios jurídicos processuais, em demandas que versem sobre direitos disponíveis, podendo pactuarem sobre ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes mesmo do processo.

Tal dispositivo legal, longe de se tratar de uma regulamentação de uma autotutela privada, se trata de, nas palavras de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (2019, p. 668) um “dispositivo que autoriza a criação de pactos processuais independentemente de homologação judicial”. Todavia, estes mesmos juristas apontam que (2019, p.670) “ninguém pode contratar contra a *constitutionem*,

*contra legem* ou ainda contra a ordem pública”, premissa esta que encontra amparo no parágrafo único do art. 2.035 do CC, que expressamente estabelece que “nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.” (BRASIL, 2002). Não bastasse isso, o próprio CPC estabelece balizas principiológicas a serem observadas pelas partes, relacionadas à boa-fé, dignidade da pessoa humana, legalidade, e do contraditório e ampla defesa.

Ante tais considerações, as disposições autoexecutórias dos *smart contracts*, estando calcadas em cláusulas contratuais, são autorizadas pelo ordenamento brasileiro. No entanto, questão de mais complexa análise vem a ser a aplicação destes ditames na área imobiliária, que, embora tenha observados inequívocos avanços tecnológicos nos últimos anos, ainda é primordialmente analógica. Conforme mencionamos no item acima, temos observado a aplicação - muito incipiente, de artifícios para tentar criar uma propriedade digital imobiliária, que não tem amparo na legislação brasileira atual.

Mas para consideramos a aplicação do *smart contract* na área imobiliária, mormente no que tange à compra e venda de imóveis, veríamos como imprescindível a utilização da propriedade *tokenizada*, conforme considerações que foram expostas anteriormente, que trata da aplicação dos *NFTs* e do *blockchain*.

Tal apontamento, inclusive, foi objeto de recente reportagem do jornal Valor Econômico (2022), em que foi apontado que a “*tokenização* de imóveis cria novas opções de investimento nos mundos real e virtual. Tecnologia ajuda a descentralizar os negócios do setor e facilita o acesso aos bens”, de modo que, a partir da implementação (e regulamentação) desta propriedade convertida para o mundo real, possivelmente será ampliado o leque de possibilidades de utilização do *smart contract* no setor imobiliário, conforme também apontam Talamini e Cardoso (2022, p. 172/173), que destacam que “quanto mais virtual ou digital o direito ou o ativo objeto da obrigação, maior a possibilidade de estabelecimento de arranjos obrigações autoexecutáveis.”

Fora tal hipótese, seria dificultoso pensar como um contrato que goza de autoexecutoriedade, advinda de prévia programação eletrônica, teria o condão de afetar, por exemplo, um registro de propriedade que é analógico. Por óbvio seria necessário a prática de atos fora do ambiente digital, o que, quer nos parecer, desnaturaria a condição de contrato eletrônico do referido instrumento, entendimento



este também destacado por Talamini e Cardoso (2022, p. 170), já que o contrato inteligente pressupõe a programação computacional de atos que serão praticados em determinadas hipóteses, de modo que seria impossível um comando, pelo menos com a tecnologia atual, que, por exemplo, automaticamente transferisse a propriedade de um imóvel de uma pessoa para outra.

Portanto, o atual estágio tecnológico da sociedade brasileira, na questão imobiliária, mostra a pouca viabilidade de utilização dos *smart contracts* neste setor, mas não se pode excluir a hipótese de que, considerando os inegáveis avanços da tecnologia na área, veremos em breve a utilização destes contratos para as transações virtuais de propriedades digitais.

Por outro lado, poderíamos também elucubrar a viabilidade de utilização dos contratos inteligentes nos contratos de locação. Hoje cada vez mais vemos a utilização da automação das residências. Casas e condomínios são equipados com controles ou sensores de aproximação (*tags*) que permitem que o morador entre sem prévia autorização humana. O uso de fechaduras eletrônicas, em que o morador digita um código para entrar, vem se popularizando como uma alternativa ao uso de chaves. Sistemas de controle de iluminação, de cortinas elétricas, de acionamento por comando de voz de eletrodomésticos também vem sendo cada vez mais utilizados. São inúmeras as possibilidades advindas do uso da tecnologia para a automação das residências.

Amparadas nestas inovações, não se tornaria utópico pensar na possibilidade de uma casa que tenha sistemas informatizados de entrada e saída, ao serem utilizadas em um contrato de locação, possam, no cenário de inadimplência, ter o acesso ao seu interior bloqueado, até que o locatário faça o pagamento dos encargos locatícios atrasados.

Tal situação já é realidade em locais que tem o acesso controlado pela tecnologia, sendo um exemplo corriqueiro o que acontece em academias de ginástica, que muitas vezes vedam o acesso do usuário que está inadimplente. Seria possível, portanto, aventar tal cenário nas relações locatícias que tem o acesso ao imóvel locado completamente automatizado?

Primeiro deve-se pensar que, para além da necessidade de informatização da propriedade, o contrato de locação firmado entre as partes teria que se consubstanciar em um *smart contract* e prever expressamente o uso do aparato tecnológico na relação contratual, configurando-se assim, em um negócio jurídico processual previsto

no art. 190 do CPC. Tal reflexão leva, ato contínuo, a análise de alguns dispositivos da Lei de Locação, do CC e do CPC, para que se possa verificar a viabilidade das partes preverem em contrato as regras para desocupação do imóvel em caso de inadimplência.

A Lei nº 8.245/1991 estabelece que expressamente em seu art. 5º que a ação que o locador deve manejar, a fim de reaver o imóvel locado, é a de despejo. Ao regulamentar o procedimento da referida ação, a referida lei estabelece que, ao ser citado, o locatário poderá impedir a rescisão do contrato, mediante a realização da purga da mora, que deve englobar os aluguéis vencidos, multas, penalidades contratuais, juros de mora, as custas e os honorários advocatícios, nos termos do que estabelece o art. 62, inciso II. Ademais, ainda é garantido legalmente a possibilidade do locatário desocupar o imóvel de forma voluntária, seja quando já deferida a liminar de despejo (prazo de 15 dias), ou seja quando proferida a sentença (30 dias).

Neste sentido, poderia o auto regramento da vontade do locador e do locatário, com base no citado art. 190 do CPC, prever em contrato que o inadimplemento do pagamento dos encargos locatícios ocasionaria a proibição de entrada do locatário no imóvel, mediante bloqueio automatizado do acesso do locatário? A resposta que nos parece mais adequada é pela impossibilidade de tal estipulação, na medida em que a leitura conjugada dos dispositivos da Lei de Locação, do CC e do CPC vedam o negócio jurídico processual que vá de encontro a uma disposição normativa. Não obstante, não se pode deixar de apontar que tal proceder violaria não só a disposição de que a desocupação do imóvel se dá através do despejo, mas também retira dos locatários diversas garantias que lhe são garantidas por lei, como a já citada possibilidade de purga da mora.

A dinamicidade dos *smart contracts*, a *priori*, parecem não encontrar, pelo menos na atual conjuntura, terreno fértil na seara contratual imobiliária, ante as disposições deste tipo contratual conflitar com as normas atualmente vigentes para os modelos contratuais que regulamentam a propriedade e a posse.

As inúmeras disposições legais que asseguram o exercício da propriedade e da posse em nosso ordenamento, ainda muito ligados à tramites analógicos – que, embora estejam sofrendo inúmeras alterações recentes -, ainda se mostram pouco profícuos para aplicação dos contratos inteligentes. Eventual flexibilização legislativa poderá facilitar a aplicação dos ditames dos contratos inteligentes na área imobiliária.

## CONCLUSÃO

A análise do panorama histórico das tratativas que envolvem a propriedade e os instrumentos contratuais demonstrou que tais relações, bem como a legislação que as regulam, mantiveram certa estabilidade no curso da história, considerado desde a sua concepção na legislação romana até o século XX.

No entanto, a partir do advento da denominada Sociedade da Informação, forjada no *boom* tecnológico observado a partir dos anos 1970, observou-se uma mudança paradigmática nos meios comunicacionais, que foi derivada do aprimoramento da tecnologia e do surgimento da *internet*. As formas de interação foram modificadas, tornando-se céleres e mais acessíveis. A rapidez na comunicação trouxe diversos impactos na sociedade. Na seara negocial, representou um aumento nas tratativas contratuais, ante a inequívoca desburocratização que foi observada, sendo que a celeridade nas relações atuais é a tônica da sociedade pós-moderna.

As tratativas envolvendo a área imobiliária, que mantinham certa estabilidade na manutenção das vestes formais para consecução dos contratos a ela inerentes, também sofreram o impacto do uso massivo dos instrumentos tecnológicos, que deram dinamicidade às negociações, principalmente às que envolviam a locação e a compra de imóveis urbanos. O uso de contratos eletrônicos para tal desiderato representou uma mudança paradigmática na forma de se realizar tais contratos, já que até então a contratação realizada de forma física encontrava-se arraigada na sociedade brasileira.

Neste diapasão, a legislação brasileira, que foi arquitetada em uma época anterior ao uso intenso da tecnologia, foi posta à prova, tendo demonstrado que a normativa atinente aos negócios jurídicos, cujos requisitos de validade encontram-se positivados no art. 104 do Código Civil, podem ser aplicados à contratação eletrônica, embora não haja expressa menção a esta forma de tratativa no texto legal.

Apesar disto, o legislador acertadamente esteve atento ao cenário de constantes mudanças tecnológicas e passou a fomentar a edição de leis que visavam adaptar o ordenamento jurídico às práticas eletrônicas, como ocorreu com a promulgação do Marco Civil da *Internet*, da Lei nº 14.063/2020, que regulamentou o uso das assinaturas eletrônicas e, mais recentemente, da Lei nº 14.382/2022, que modernizou o serviço de cartório no país.

É imprescindível que as modificações legislativas se mantenham fiéis ao uso de conceitos indeterminados, que podem se adequar às futuras demandas que envolvam o uso da tecnologia, já que eventual tratamento específico de uma matéria que abranja os aparatos tecnológicos poderá rapidamente tornar-se obsoleto, dadas as constantes mudanças observadas.

A principiologia contratual advinda da releitura da dogmática civil-constitucional, que buscou a funcionalização de institutos como a propriedade e os contratos, também se mostrou adequada para abarcar as relações contratuais eletrônicas, com a aplicação dos ditames da autonomia privada para manutenção das tratativas conforme o pactuado, mas que devem observar as balizas da boa-fé objetiva, da função social e do equilíbrio econômico do contrato.

Tais princípios encontram plena aplicação nos contratos eletrônicos, sendo importantes balizas para se promover a maior inclusão digital (a partir da observância da função social) e, ainda, a prática de atos que visem a permitir que o usuário das ferramentas digitais tenha pleno conhecimento acerca do objeto do contrato eletrônico, bem como tenha pleno acesso às informações inerentes à tratativa que está formalizando.

Neste sentido, a maior utilização dos contratos realizados de forma eletrônica torna imprescindível que haja um fomento da educação digital, a permitir não só a inclusão nestas tratativas daqueles que já tem acesso à *internet*, mas também de forma a trazer uma maior compreensão da população acerca das vicissitudes dos contratos eletrônicos. Tal necessidade se mostra ainda mais premente quando se trata da utilização de contratos eletrônicos na área imobiliária, já que, via de regra, estas negociações envolvem contratos complexos, que nem sempre são totalmente compreendidos pela população em geral, além de envolverem valores expressivos, como no caso da compra e venda de imóveis.

Por conseguinte, ante as intensas alterações promovidas pelo uso massivo da tecnologia na sociedade, com a utilização cada vez maior dos contratos eletrônicos, foi necessário que o operador do direito se dedicasse a analisar as vicissitudes deste contrato, o que levou à constatação que o contrato eletrônico não se trata de um novo tipo contratual, mas um meio através do qual a tratativa é realizada, que obrigatoriamente está vinculada à utilização de um meio eletrônico para sua formalização, não restrito ao uso da *internet*, na medida em que o aprimoramento tecnológico já permite que transações sejam realizadas sem o uso deste meio.

O proveito cada vez mais expressivo dos instrumentos tecnológicos fomentou o desenvolvimento da denominada economia do compartilhamento, que representou uma mudança paradigmática na forma de utilização dos bens, sendo o uso privativo e exclusivo substituído por um uso compartilhado.

A aplicação da economia do compartilhamento no âmbito imobiliário representou uma inequívoca modificação na forma de se usar e adquirir a propriedade, que passou a ser utilizada com um maior aproveitamento, atendendo, assim, à principiologia funcionalizada da propriedade e dos contratos. Neste cenário, surgiram as locações de curtíssima temporada, em que imóveis residenciais e comerciais passaram a ser locados para o uso por um período curto de tempo, através de plataformas que são responsáveis por intermediar as contratações.

Já a aquisição da propriedade foi impulsionada pelo uso da *internet* para a venda das frações de tempo da multipropriedade imobiliária, bem como para a compra da propriedade do imóvel, atos estes que foram estimulados a partir da maior utilização das ferramentas tecnológicas, mormente após o período pandêmico (o ano de 2020), quando houve uma maior integração dos cartórios de notas e de registro de imóveis à utilização do aparato tecnológico para o desenvolvimento das suas atividades.

A dinamicidade das contratações realizadas de forma eletrônica levou ao questionamento acerca da garantia da segurança jurídica nestas relações, já que a imaterialidade da contratação tornou difícil a aferição dos elementos essenciais do contrato, como a correta identificação dos contratantes e a sua capacidade jurídica, bem como dificultou a identificação do objeto do contrato, por não ter o contratante a proximidade com o bem. Ademais, o tráfego da informação no ambiente eletrônico suscitou inquietações acerca da possibilidade de os dados serem acessados ou modificados por terceiros, gerando insegurança quanto à confidencialidade destes dados e a possibilidade de ocorrência de fraudes.

No entanto, apesar de o uso das ferramentas tecnológicas engendrar preocupação com a insegurança das tratativas realizadas no ambiente eletrônico, concluiu-se no presente estudo que, paradoxalmente, é a própria tecnologia que detém os dispositivos que podem resguardar a segurança jurídica da contratação eletrônica. Diversas ferramentas estão sendo utilizadas e aprimoradas diuturnamente, com o objetivo de se permitir a inequívoca identificação das partes na contratação

eletrônica, bem como assegurar a imutabilidade e confidencialidade no trânsito das informações no ambiente eletrônico.

O uso das assinaturas eletrônicas, dos certificados digitais, da criptografia, da biometria e do *QRCode* já é uma realidade, sendo que tais ferramentas garantem uma maior segurança jurídica para a tratativa realizada de forma digital, por serem capazes de garantir a identificação das partes, bem como resguardar a segurança no tráfego da informação, afastando a possibilidade de a mesma ser acessada ou alterada por terceiros.

E já se vislumbra o uso de outros instrumentos como forma de garantir maior segurança para as tratativas realizadas de forma *online*, como por exemplo, o uso do *blockchain*, que garante a imutabilidade da informação que transita no meio virtual e dos *non fungible tokens*, garantidores da identidade do seu titular.

Também foi observado que, caminhando a sociedade brasileira para um sistema totalmente eletrônico de registros imobiliários, que foi impulsionado pela Lei nº 14.382/2022, será possível a utilização dos contratos inteligentes (*smart contract*) na área imobiliária, em que será possível prever no contrato eletrônico comandos que possam levar à autoexecutoriedade do contrato que envolva transações imobiliárias, diminuindo o risco de tais contratações.

O direito deve acompanhar as mudanças da sociedade, com o desenvolvimento de ferramentas tecnológicas que assegurem ser possível fazer a correta identificação do contratante, e, ainda, que permitam que a informação constante no contrato eletrônico não seja passível de interceptação por terceiros nem de modificação. Com isso estaremos diante de um cenário em que será garantida a segurança jurídica das transações eletrônicas, aliada aos instrumentos tecnológicos que permitam que as transações ocorram com a celeridade que é característica da nossa Sociedade da Informação.

Diante destes instrumentos tecnológicos já aplicáveis às contratações eletrônicas, é inegável que a realidade jurídica contratual ganha novos contornos na Sociedade da Informação, ante as modificações que as ferramentas tecnológicas estão ocasionando nos elementos tradicionais dos contratos, considerando que estes emergiram de uma realidade de contratações físicas. Soluções jurídicas adequadas devem acompanhar as mudanças sociais, o que não significa prever normas específicas para cada novidade tecnológica, engessando-as, já que o regramento legal não consegue acompanhar as constantes alterações ocasionadas pela

tecnologia. As regras atinentes à contratação eletrônica devem ser construídas em um caráter geral e indeterminado, seguindo a normativa observada no Código Civil.

Foi possível constatar no presente estudo que as regras estabelecendo as premissas gerais do negócio jurídico devem ser mantidas. Deve ser considerado que o elemento formal tem importância no contexto social, pois ampara interesses que são considerados socialmente relevantes, clarificando as negociações e, por conseguinte, trazendo segurança jurídica, não se tratando, pois, de algo arcaico que impõe a sua abolição no contexto da Sociedade da Informação.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**, 18ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 7 ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

AMARAL, Francisco. **Introdução ao estudo do direito romano**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2009.

AVILA, Humberto. **Teoria da segurança jurídica**. 6ª ed. Salvador: Juspodium, 2021.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Contrato de uso de loja em *shopping center*. In: BARBOZA, Heloisa Helena. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Lei do inquilinato**: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema. Indaiatuba: Editora Foco, 2021. P. 407/426.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4 ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

BANDEIRA, Paula Greco. **O contrato como instrumento de gestão de riscos e o princípio do equilíbrio contratual**. Revista de Direito Privado. vol. 65/2016. p. 195 – 208. jan - mar/2016.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

BEZERRA, Rodrigo José Rodrigues. **Limitações à autonomia contratual no estado social de direito**: aspectos da intervenção estatal nas relações contratuais. Orientador: Paulo Luiz Netto Lôbo. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal de Alagoas. Maceió, 2012. Disponível em:

<https://www.repositorio.ufal.br/jspui/bitstream/riufal/5595/1/Limita%20a%20autonomia%20contratual%20no%20estado%20social%20de%20direito%20aspectos%20da%20interven%20estatal%20nas%20rela%20contratuais.pdf>. Acesso em 02 nov. 2022.

BIAZI, Danielle Portugal de. **Propriedade**: reconstruções da era do compartilhamento. 6. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2022.

BRAGA JUNIOR, Antonio Carlos Alves. **Perspectivas para a escrituração digital no registro de imóveis**. Disponível em:

<https://irib.org.br/noticias/detalhes/blockchain-e-o-futuro-do-registro-de-imoveis-eletronico-undefined-palestra-iii>. Acesso 04 abr. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 05 de outubro de 1988. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em 12 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em 05 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 04 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6530.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm). Acesso em 30 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 04 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso 02 mai. 2022.

BRASIL. Medida provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/antigas\\_2001/2200-2.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm). Acesso em 08 abr. 2022.

CAMBI, Eduardo. BUENO, Filipe Braz da Silva. Segurança jurídica e efetividade processual. **Revista dos Tribunais Sul**, vol. 4/2014, p. 175 – 190, mar. – abr. 2014.

CARVALHO FILHO, Antonio. CARVALHO, Luciana Benassi Gomes. PRESGRAVE, Ana Beatriz Ferreira Rebello. O uso de QR Code nos processos judiciais: por que



não? **Revista Brasileira de Direito Processual Civil**. RBDPro | Belo Horizonte, ano 26, n. 102, p. 99-115, abr./jun. 2018

CASSETARI, Christiano. **Elementos de direito civil**. 6ª ed. São Paulo, Saraiva Educação, 2018.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. Vol. 1. São Paulo: Paz e Terra, 2011.

CAVALCANTI, Ana Elizabeth Lapa Wanderley. **Nfts e as questões relevantes que essa inovação tecnológica está levantando para o mercado de arte**. Revista dos Tribunais. vol. 1033/2021. p. 397 – 401. nov/2021.

*CODE CIVIL*. 1804. Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117904/1804-03-30/#LEGISCTA000006117904](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117904/1804-03-30/#LEGISCTA000006117904). Acesso em 26 abr. 2022.

Colégio Notarial do Brasil. Disponível em: <https://www.e-notariado.org.br/>. Acesso em 01 fev. 2021.

COSTA, Célio Juvenal et. al. História do direito português no período das ordenações reais. In: **V Congresso Internacional de História**. Anais eletrônicos. Universidade de Maringá, 2011. Disponível em: <http://www.cih.uem.br/anais/2011/trabalhos/153.pdf>. Acesso em 16 nov. 2022.

COSTA, José Augusto Fontoura. **Contratação no ambiente digital: mudanças profundas ou superficiais?** Revista de Direito e as Novas Tecnologias. Vol. 4/2019. Jul - Set/2019.

DIDIER, Fredie. OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. O uso da tecnologia blockchain para arquivamento de documentos eletrônicos, particulares ou públicos, e negócios probatórios segundo a lei de liberdade econômica e seu regulamento. In: ROQUE, André Vasconcelos. OLIVA, Milena Donato (coord). **Direito na era digital: aspectos negociais, processuais e registrais**. São Paulo: Juspodium, 2022. p. 189-212.

EICHLER, Hermann. Codificação do direito civil e teoria dos sistemas de direito. **Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos**. vol. 1. p. 125 – 147. jun/2011.

FACHIN, Luiz Edson. A reforma no direito brasileiro: novas notas sobre um velho debate no direito civil. **Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos**. vol. 1. p. 229 – 236. jun/2011

FACHIN, Luiz Edson. FACHIN, Rosama Amara Girardi. Espécies de locação de imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana**. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema. Indaiatuba: Editora Foco, 2021. P. 15-36.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direito dos contratos**. vol. 4. 3 ed. Salvador, Juspodium, 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. Salvador: Juspodium, 2017.

FINKELSTEIN, Maria Eugênia Reis. **Direito do comércio eletrônico**. 2 ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

FORBES. *NFTs And The Future Of Commercial Real Estate*. Disponível em: <https://www.forbes.com/sites/forbesbusinesscouncil/2022/02/16/nfts-and-the-future-of-commercial-real-estate/?sh=5b27ba569bac>. Acesso em 29 mai. 2022.

FRANÇA. *Code civil*, de 21 de março de 1804. Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070721/1804-03-24](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/1804-03-24). Acesso em 26 abr. 2022.

FRANÇA. *Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen*, de 26 de agosto de 1789. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/droit-national-en-vigueur/constitution/declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen-de-1789>. Acesso em: 26 abr. 2022.

FUJITA, Jorge Shiguemitsu; SILVA, Rosemeire Solidade Matheus da. Atividade notarial frente às transformações de uma sociedade digitalizada: Fé Pública na Sociedade da Informação. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho - PR, n. 35, p. 479-502, dez. 2021. ISSN 2317-3882. Disponível em: <http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/2086>. Acesso em: 06 abr. 2022.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. RODRIGUES, Luiza Azambuja. **Notas preliminares sobre o novo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP)**. Genjurídico. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2022/01/31/serp/>. Acesso em: 15 nov. 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: contratos**. vol. 4. 2ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GIORDANI, José Acir Lessa. Locação por temporada e as modernas formas de ocupação do imóvel urbano. In: BARBOZA, Heloisa Helena. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana**. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema. Indaiatuba: Editora Foco, 2021. P.347-369.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. rev. e atual por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMES, Orlando. **Raízes históricas e sociológicas do código civil brasileiro**. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. Vol. 3. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. vol. 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

JHERING, Rudolf von. **O espírito do direito romano nas diversas fases do seu desenvolvimento**. Tradução de Rafael Benaion. vol. I. Rio de Janeiro: Alba, 1943.

LAMAS, João Pedro. Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS: entenda como funciona o sistema. **G1 Globo**. 23 out. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml>. Acesso: 05 abr. 2022.

LÉVY, Pierre. **Cibercultura**. Tradução de Carlos Irineu da Costa. 1ed. Rio de Janeiro: Editora 34, 1999.

LISBOA, Roberto Senise. BIONI, Bruno Ricardo. **A formação e a conclusão dos contratos eletrônicos**. FMU Direito. v. 30 n. 44 (2020). Disponível em: <https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/2419>. Acesso: 13 abr. 2022.

LISBOA, Roberto Senise. Direito na sociedade da informação. **Revista dos Tribunais**. vol. 847/2006. p. 78 – 95. maio/2006.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: contratos. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 3.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Princípios sociais dos contratos no CDC e no novo código civil**. Jus Navigandi, Teresina, a. 6, n. 55, mar. 2002, disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2796>. Acesso em 14 nov. 2022.

LORENZETI, Ricardo Luis. Informática, cyberlaw y e-commerce. Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil. vol. 8. p. 1047 – 1080. Out/2011.

LORENZETI, Ricardo Luis. Trad. Fabiano Menke. **Comércio eletrônico**. São Paulo: Revista do Tribunais, 2004.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 9 ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodium, 2018.

MALHEIRO, Emerson Penha. Negócios, atividades por meio digital e seu regime jurídico na sociedade da informação. **Revista dos Tribunais**, vol. 988/2018, p. 217 – 230, fev. 2018.

MALHEIRO, Emerson Penha. RIVAROLLI, Marcelo Assis. Consumidor digital na sociedade da informação. **Revista dos Tribunais**. vol. 1038/2022. Abr/2022. p. 169 – 186.

MARQUES, Claudia Lima. A nova noção de fornecedor no consumo compartilhado: um estudo sobre as correlações do pluralismo contratual e o acesso ao consumo. **Revista de Direito do Consumidor**. Vol. 111. ano 26. p. 247-268. São Paulo: Ed. RT, maio-jun. 2017.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de time-sharing e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos. **Revista de Direito do Consumidor**. vol. 22/1997. p. 64 – 86. Abr-Jun/1997.

MARQUES, Claudia Lima. Estudo sobre as correlações do pluralismo contratual e o acesso ao consumo. **Revista de Direito do Consumidor**. vol. 111/2017, p. 247 – 268, maio - jun/2017.

MARTINS, Solange. SANTIAGO, Mariana Ribeiro. Coworking: relações entre sustentabilidade e consumo colaborativo nos espaços de trabalho compartilhados. **Revista de Direito do Consumidor**. vol. 132/2020. p. 197 – 217. Nov - Dez/2020.

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

MAZZEI, Rodrigo. O princípio da relatividade: dos efeitos contratuais e suas mitigações. **Argumentum Revista de Direito Unimar**. n. 8, p. 135-168. 2008.

MEDINA, José Miguel Garcia. MESQUITA, Renata Paccola. **A responsabilidade contratual sob os princípios da nova teoria do contrato**. *Revista dos Tribunais*. vol. 896/2010, p. 35 – 60, jun/2010.

MIRAGEM, Bruno. A lei geral de proteção de dados (lei 13.709/2018) e o direito do consumidor. **Revista dos Tribunais**. vol. 1009/2019, p. 173 – 222, nov/2019.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. RITO, Fernanda Paes Leme Peyneau. Subsídios para o equilíbrio funcional dos contratos. In: TEPEDINO, Gustavo. TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. ALMEIDA, Vitor (coords.). **O direito civil entre o sujeito e a pessoa**: estudos em homenagem ao professor Stefano Rodotà. Belo Horizonte: Forum, 2016. p. 425/442.

NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de Processo Civil comentado**. 18 ed. rev., atual., e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

NERY, Carmen. BRITTO, Vinícius. Internet já é acessível em 90,0% dos domicílios do país em 2021. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/34954-internet-ja-e-acessivel-em-90-0-dos-domicilios-do-pais-em->



RITO, Fernanda Paes Leme Peyneau. **Princípio do equilíbrio funcional dos contratos**. 2016. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil** – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/502/328>. Acesso em: 15 abr. 2022.

RODRIGUES, Cássio Monteiro. Contornos da validade dos contratos eletrônicos: a assinatura eletrônica como requisito frente à autonomia das partes. *In*: ROQUE, André Vasconcelos. OLIVA, Milena Donato (coord). **Direito na era digital**: aspectos negociais, processuais e registrais. São Paulo: Juspodium, 2022. P. 75-96.

RODRIGUES, Clóvis Fedrizzi. Celeridade processual versus segurança jurídica. **Revista de Processo**, vol. 120/2005, p. 289 – 299, fev / 2005.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.

SANTOS, Deborah Pereira Pinto dos. MENDES, Eduardo Heitor. Função, funcionalização e função social. *In*: SCHREIBER, Anderson. KONDER, Carlos Nelson. (coord.). **Direito civil constitucional**. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2016. P. 88-112.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 12<sup>a</sup> ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCHREIBER, Anderson. Contratos eletrônicos e consumo. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, vol. 01, jul.-set./2014.

SILVA, Clóvis V. do Couto. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

SILVA, Jeniffer Gomes da. SIQUEIRA, Mariana Ribeiro. Contratação eletrônica à luz da economia do compartilhamento. *In*: ROQUE, Andre Vasconcelos. OLIVA, Milena Donato. **Direito na era digital**: aspectos negociais. São Paulo: Juspodium, 2022. p. 429-448.

SILVA, Rodrigo da Guia. PINTO, Melanie Dreyer Breitenbach. Contratos inteligentes (smart contracts): esses estranhos (des)conhecidos. **Revista de Direito e as Novas Tecnologias**. vol. 5/2019. out - dez / 2019.

SOUZA, Eduardo Nunes. RODRIGUES, Cássio Monteiro. Tutela da vulnerabilidade contratual nas relações de economia de compartilhamento. Pensar: **Revista de Ciências Jurídicas**, vol. 25, 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada artigo por artigo**. 12 ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

SIMÃO, José Fernando. **Direito civil nos tempos da peste**. Amazon kindle, 2021.

SPINELLI, Beatriz. O impacto da sociedade da informação nos negócios jurídicos imobiliários. **XXII Congresso Nacional do CONPEDI**: GT Direito do Consumidor. São Paulo: 2013. P. 469-498.

SZABO, Nick. **Smart contracts**. 1994. Disponível em: [www.fon.hum.uva.nl/rob/Courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LOTwinter school2006/szabo.best.vwh.net/smart.contracts.html](http://www.fon.hum.uva.nl/rob/Courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LOTwinter school2006/szabo.best.vwh.net/smart.contracts.html). Acesso em: 28 mai. 2022.

TAKAHASHI, Tadao (Org.). **Sociedade da informação no Brasil**: livro verde. Brasília: Ministério da Ciência e Tecnologia, 2000. Disponível em: <https://www.ufmg.br/proex/cpinfo/cidadania/wp-content/uploads/2014/04/Livro-verde.pdf>. Acesso em 16 nov. 2022.

TALAMINI, Eduardo. CARDOSO, André Guskow. *Smart Contracts*, autotutela e tutela jurisdicional. In: BELLIZE, Marco Aurelio et al (coord.) **Execução civil**: novas tendências. Indaiatuba: Editora Foco, 2022. P. 163-211.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie – v.3. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TEPEDINO, Gustavo. CAVALCANTI, Lais. Notas sobre as alterações promovidas pela Lei nº 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do Código Civil. In: SALOMÃO, Luis Felipe. CUEVA, Ricardo Villas Bôas. FRAZÃO, Ana. (coord.) **Lei de liberdade econômica e seus impactos no direito brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 487/513.

TEPEDINO, Gustavo. KONDER, Carlos Nelson. BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil**: contratos. vol. 3. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. OLIVEIRA, Camila Helena Melchior Baptista de. Contratos eletrônicos de licença em serviço de *streaming*. In: ROQUE, Andre Vasconcelos. OLIVA, Milena Donato. **Direito na era digital**: aspectos negociais. São Paulo: Juspodium, 2022. p. 231/256.

TEPEDINO, Gustavo. SILVA, Rodrigo da Guia. Smart contracts e as novas perspectivas de gestão do risco contratual. **Pensar Revista de Ciências Jurídica**. v. 26 n. 1 (2021). Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/11737>. Acesso: 05 abr. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. ALMEIDA, Vitor (coords). **O direito civil entre o sujeito e a pessoa**: estudos em homenagem ao professor Stefano Rodotà. Belo Horizonte: Fórum, 2016.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Tomo II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

VALERIO, Marco Aurélio Gumieri. **Atos notariais por meio eletrônico**: a quarentena trouxe o futuro aos cartórios e tabelionatos. RIL Brasília a. 58 n. 231 p.

201-211 jul./set. 2021. Disponível em:

[https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/231/ril\\_v58\\_n231\\_p201.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/231/ril_v58_n231_p201.pdf). Acesso: 04 abr. 2022.

VALOR ECONÔMICO. Blockchain e NFT chegam com força ao mercado imobiliário.

Disponível em: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/03/18/blockchain-e-nft-chegam-com-forca-ao-mercado-imobiliario.ghtml> Acesso em: 28 mai. 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. WELL, Livia Van. **Condomínio em edifício**: teoria e prática. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.

VIEIRA, Hugo Otavio Tavares. **As ordenações filipinas**: o DNA do Brasil. Revista dos Tribunais. vol. 958/2015. Ago/2015. p. 317 – 327.

WALD, Arnold. **Direito civil**: direito das coisas. 13 ed. atual., ref. São Paulo: Saraiva, 2011.

WANDERLEY, Gabriela de Sá Ramires. Smart contracts: uma nova era do direito obrigacional? **Revista de Direito e as Novas Tecnologias**. vol. 7/2020 | Abr-Jun / 2020.