



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA- UnB**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**

**IVAN MORAIS RIBEIRO**

**A ANULABILIDADE PERANTE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

**BRASÍLIA**  
**2014**

**IVAN MORAIS RIBEIRO**

**A ANULABILIDADE PERANTE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília, como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Registro de Imóveis e Direito Civil.

**Orientador: Professor Pós-Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima.**

**BRASÍLIA  
2014**

RIBEIRO, Ivan Morais.

A anulabilidade perante a qualificação registral./ Ivan Morais Ribeiro. Brasília: UnB, 2014.

Monografia apresentada como requisito parcial para conclusão do curso de bacharelado em Direito da Universidade de Brasília- UnB. Orientador: Pós-Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima.

1. Direito registral imobiliário. Qualificação registral. 2. Teoria das Invalidades no Direito Civil. 3. Anulabilidade ou nulidade relativa. 4. Teoria da Informação assimétrica. Teoria do filtro estreito. Teoria da passagem. Teoria intermediária. Teoria da dúvida.

## **A ANULABILIDADE PERANTE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

**Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do Título de Bacharel em Direito, no Curso de Graduação da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília.**

### **BANCA EXAMINADORA:**

---

**Prof. Pós-Doutor Frederico Henrique Viegas de Lima  
(Pós-doutor pela Universidade de Genève, Suíça)  
Professor Orientador.**

---

**Prof. Doutor Olindo Herculano de Menezes.  
Integrante da Banca Examinadora**

---

**Prof. Doutorando Hércules Alexandre da Costa Benício.  
Integrante da Banca Examinadora**

---

**Prof. Doutor Guilherme Fernandes Neto.  
Suplente/Integrante da Banca Examinadora**

**Brasília, 02 de Junho de 2014.**

Dedico este trabalho à minha vózinha, mãe, fonte de saudade e amor, *in memoriam*: Maria Morais Ribeiro; ao meu Pai, ídolo e orientador na vida: Bergson Morais Ribeiro; e à minha Mãe, inspiração e recanto de conforto, paz e graça: Mary Lúcia Dias Pereira.

## AGRADECIMENTOS

Saudoso como sou, essa é a parte mais importante de todo este trabalho. É a qual dediquei a maior parte do tempo: 23 anos. Foram 23 anos sendo auxiliado, amparado, cuidado por uma legião. Obrigado. Agradeço cada minuto do viver de cada um. Esse trabalho é de todos vocês;

### Flor de Lis

Sua voz já fraca sempre contrastou com sua garra diante da vida;  
 Mesmo os livros, já pesados para uma vista e memória cansadas  
 Não deixavam de demonstrar que ali estava o cerne de tudo.  
 A estante ostentava aquilo que sempre nos ensinou: o estudo.

O quanto não me ensinou? Hoje consigo perceber.  
 Descobri o que é brigar por alguém, mesmo com tão pouca idade,  
 Vi o que é amizade ao ver quem restou ao seu lado.  
 Senti o que é amor ao me pedir um abraço.  
 Saudade ao lembrar que era o da despedida.

Tive o prazer de cuidar de você  
 Nos momentos que mais precisou  
 Sim, estive ao seu lado.  
 Valorizo cada minuto.  
 Ajudar a ir à feira ou limpar a casa.....  
 .....Sua presença significou muito para mim.  
 Como gostaria de tê-la aqui hoje.

Agradeço por me ajudar nesse trabalho,  
 Que simboliza o fim de uma grande etapa  
 A qual serviu para reafirmar tudo aquilo que você já houvera me ensinado.  
 Obrigado, Maria Morais.  
 Do seu neto e filho, Ivan.

## **Dom Quixote**

Tudo que já viveu  
Tudo que já sofreu  
Tudo que já perdeu  
Tudo que já sonhou

Meu querido Pai,  
Acredite, tua vida é de conquistas.  
Tua hombridade e seriedade são irrefutáveis.  
Sempre assumiu todas as responsabilidades que a vida te encarregou  
Nunca fugiu da luta.

E mesmo tendo crescido sem praticamente nada.  
Hoje não se importa em dar tudo que tem.  
Você plantou muita coisa.  
Boas surpresas ainda te aguardam.

Obrigado por ter me proporcionado tudo até agora.  
Estudei nas melhores escolas, com os melhores professores.  
Tive uma educação exemplar, dentro e fora de casa.  
Os melhores cursos de música, inglês, meus inúmeros esportes.  
Obrigado!!!!  
Ontem, lutávamos contra nós mesmo.  
Hoje, juntos, caminhamos contra o mundo.  
Do seu filho e admirador, Ivan!

## **Mamãe querida**

A inocência é ínsita  
A pureza explícita  
O carinho redobrado

A presença é marcante

Um dia retribuirei todo o cuidado que tem por mim  
Um dia serei eu a pessoa quem passará as noites em claro  
Dando uma espiadela em você  
Só pra ver se tá tudo bem

Mas juro que ainda tem seus 30 anos  
Com um salto alto, vestido verde,  
um cabelão preto, batom rosa claro  
Correndo pra lá e pra cá  
Só para proporcionar o melhor para seus filhos.  
“Seja em uma bicicleta, num carro azulzinho ou à pé.”

Sim, foi Deus quem me deu a Senhora.  
A qual soube me mostrar o que é ter carisma  
O que é ter alegria.  
Homem por parte de Pai, Menino por parte de Mãe.  
A vida não é só feita de dinheiro,  
Mas de muito amor e altruísmo.  
Do seu lindo filho,  
Ivaaaaãããnnnnn.

### **Family**

Gustavo, Vitão, Padilha e Estênio.  
Mais de sete anos de amizade e cá estamos  
Vocês são realmente meus irmãos  
Só nós sabemos da nossa imensa cumplicidade  
De todos os momentos vividos:  
É uma amizade intensamente profunda.  
Tenho muita sorte em ter a presença de cada um de vocês.  
Espero que nossa amizade dure eternamente.



E tenham logo filho, pois quero ser titio!  
Amo vocês.

### **Fabília**

Fabília, obrigado.  
Os momentos contigo foram inesquecíveis.  
Tenha calma e fé, pois  
“Tudo passará”.  
Sempre será minha menininha.  
Xeru. Meu amor.

### **TioZinho**

Acredite em Deus.  
Você sempre foi um excelente Tio.  
“Cachorrinho de balaio”.

### **Dinho**

Obrigado por esses 18 anos juntos.  
Você chegou pequetinho. E hoje tá tão velhinho. Coisa mais linda!  
Sentirei muita saudade!

### **Demais amigos**

Vocês são pessoas maravilhosas e especiais. Saúde, felicidade e amor para todos!  
Merecem tudo de bom em suas vidas.  
A porta da minha casa sempre estará aberta para todos vocês.  
Amigos de Escola, amigos da Faculdade, amigos do Inglês, amigos dos Esportes, amigos da música, amigos de trabalho, amigos da família. Tio Bergmann & família! Obrigado!

### **Professor Frederico Viegas**

Obrigado pela orientação.  
Apesar do pouco tempo que tivemos  
Pode ter certeza que me passou conhecimento não apenas para a monografia  
Mas para toda a vida.  
Professor,

Algumas pessoas precisam se apoiar em livros para ensinar.

Outras se agarram no Código.

Mas poucas entendem a lógica por detrás de tudo.

Tal patamar do conhecimento jurídico é restrito.

É uma vida inteira de dedicação.

FV, um grande jurista.

### **Demais professores**

Ensinar é um ato solene.

Serei eternamente grato a todos vocês.

Por todo o conhecimento e atenção que me proporcionaram.

Sempre me curvarei diante da presença dos Senhores.

Em especial para: Frederico Henrique Viegas de Lima; Guilherme Fernandes Neto; Othon Azevedo Lopes; Lucas Rocha Furtado; Lucas Bevilacqua; Suzana Viegas; Bruno Rangel; Hércules Alexandre da Costa Benício, Carlos Frederico de Oliveira (Fredão); Gabriela Neves Delgado, Olindo Herculano de Menezes; Luiz Gustavo Kaercher Loureiro; Pedro Ivo Cordeiro.

### **DEUS**

Obrigado por me proporcionar tudo isso.

“(…)  
Mes emmerdes aujourd'hui  
quand j'y pense  
Avaient peu d'importance  
Et c'était le bon temps  
Les canulars  
Les pétards  
Les folies  
Les orgies  
Le jour du bac  
Le cognac  
Les refrains  
Tout ce qui fait  
Je le sais  
Que je n'oublierai jamais  
Mes amis, mes amours, mes  
emmerdes”  
(Mes emmerdes, Charles  
Aznavour)

Dai a um homem a possessão segura de uma rocha preta, e ele a transformará em jardim. Dai-lhe, ao contrário, o arrendamento de um jardim por dez anos, e ele o transformará num deserto. A magia da propriedade converte a areia em ouro. (Arthur Young)

Já tentei ser proprietário de um grande amor,  
Usei, Gozei, Reivindiquei, mas nunca dispus.  
Mas o dispor é potência.  
Registrei no cartório,  
E fiz mais: na aliança de ouro novinha,  
Meu nome lá estava. Tudo nos conformes,  
Aquisição originária, princípio da especialidade.  
Pra mim era claro que o Direito real estava  
constituído,  
Janete era minha, minha mulher.  
Mas de repente tudo se foi,  
Me jogaram na cara a função social da propriedade:  
eu era estéril.  
Aleguei que o Código assim não entendia,  
De nada adiantou. Na sentença: “os tempos  
mudaram”.  
Chorei, implorei, soluzei.  
E nada. O Estado invadiu todo meu anseio particular.  
Sem cerimônia.  
Recorri:  
“Apesar de ambos serem instintos,  
O amor não é propriedade,  
Passa longe do que se vê  
É mais que medida que se sente,  
É um vínculo espiritual transcendente  
Ser meu amor, não é meu apenas.  
É meu mais do que se pensa.  
Não há mandato, não há compra venda, tampouco há  
renda.  
Há apenas ser amado, esquecido ou odiado.  
Seja aqui, seja acolá. As regras são universais.  
O domicílio é mais  
Do que mero endereço  
É morada sentimental, longe de ser propriedade vazia,

É amor completo que  
Não pode sofrer desapropriação, limitação ou  
qualquer sanção.  
Na propriedade há sujeição,  
No amor, não.  
Nestes termos,  
Pede-se não ferimento.”

Resultado: perdi, novamente:

Ementa do Acórdão:

DIREITO CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE.  
AMOR. INTERESSE PÚBLICO.  
INTERVENCIONISMO ESTATAL.  
ESTERILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE. NO ATUAL CONTEXTO DE  
FALTA DE CRIANÇAS, O AMOR DEVE SEMPRE  
BUSCAR SEU FIM PRINCIPAL: A PRODUÇÃO  
DE VIDA. AMOR EM MUITO SE CONFUNDE  
COM O DIREITO DE PROPRIEDADE, DE MODO  
QUE É POSSÍVEL, ANALOGICAMENTE, A  
APLICAÇÃO DE REGRAS DESSE INSTITUTO  
ÀQUELE. DESTA FEITA, O ESTADO,  
PRIMANDO, PELO INTERESSE PÚBLICO DEVE  
DESCONSTITUIR O AMOR COM BASE NA  
FUNÇÃO SOCIAL DO AMOR/DA  
PROPRIEDADE. RECURSO AMOROSO NÃO  
PROVIDO.

(Ivan Morais Ribeiro)

## RESUMO

**RIBEIRO, Ivan Morais. A anulabilidade perante a qualificação registral. 2014. 67 f. Monografia – Faculdade de Direito, Universidade de Brasília, Brasília, 2014.**

Trata o presente trabalho de verificar a possibilidade ou não de títulos anuláveis serem qualificados positivamente no Registro de Imóveis Brasileiro. Tal questão tem sido tormentosa para os registradores, visto que, enquanto o oficial tem como função precípua garantir a higidez do registro, não permitindo que títulos maculados adentrem no fólio real, o Código Civil Brasileiro e a teoria das invalidades garantem eficácia plena aos negócios jurídicos anuláveis e entendem que a anulabilidade ou nulidade relativa é vício privado, de maneira que não pode ser arguido de ofício por terceiro não interessado, Ministério Público, Juiz, tampouco o Registrador. A situação conflito é flagrante, de um lado advoga-se a teoria das invalidades consagrada não apenas na doutrina como no Código Civil Brasileiro e do outro, sustenta-se toda uma plêiade de princípios registrais que tem como plano de fundo a segurança jurídica. Terá o registrador que qualificar positivamente um título anulável com fundamento na impossibilidade de arguir, de ofício, o vício particular que é a anulabilidade ou terá que qualificá-lo negativamente, primando pelo princípio da segurança jurídica e higidez no registro público? Para responder tal situação problema serão expostas as correntes doutrinárias que versam sobre o tema, seguidas de uma análise crítica com foco na teoria da assimetria da informação e do interesse público no Registro de Imóveis.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito Registral imobiliário. Direito Civil. Anulabilidade. Qualificação Registral. Teoria do Filtro estreito. Teoria da passagem. Teoria intermediária. Teoria da Informação Assimétrica. Função Social da propriedade no Registro Público.

## ABSTRACT

The aim of this Project is to analyze the most appropriate answer that should be proposed by the Register in face of an annullable title. One of the duties of the Register is to impose a filter that, by the time that the document is received, it prevents the creation of an illegal title. In this way, apparently, the Register of an annullable title should deny its positive qualification. However, the situation is more complex. According to Brazilian's Civil Law and to the theory of anulability, the anulabilities have the characteristic of being part of the private interest sphere, so that the Register should not invade the private sphere, even if based on public interest.

In sum, there is a problem situation: anulabilities in face of qualification by the Register. It is a complex subject due to the fact that behind it, there is a conflict of theories, for instance theory of anulability and asymmetric information

.

**KEYWORDS:** Real Estate Registry – Annullable – Annulability – Efficacy –Asymmetric Information.



## SÚMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>1. HISTÓRICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE</b>	<b>3</b>
1.1. Introdução	3
1.2. Teoria do <i>uti possidetis</i>	3
1.3. Capitâneas Hereditárias	5
1.4. As sesmarias, embrião da propriedade privada, e o caos fundiário.	6
1.5. O direito de propriedade e a Constituição Imperial.	8
<b>2. HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>10</b>
2.1. A necessidade do Registro Imobiliário	10
2.2. A Resolução n.º 76 de 1822.	11
2.3. Registro Geral de Hipotecas	12
2.4. Lei Geral de Terras	13
2.5. Lei n.º 1.237/1864; Lei 3.272/1885; Decreto 169-A/1890; Decreto 451-B/1890 e Decreto 955-A/1890.	15
2.6. O Código Civil de 1916 (lei n.º 3.071, 1º de janeiro de 1916) e Decreto n.º 12.343, 3 de janeiro de 1917.	16
2.7. 1º Lei de Registros Públicos (Lei n.º 4.827 de 7 de março de 1924) ; Decreto n.º 4.857 de 9 de Dezembro de 1939 e Decreto n.º 5.718 de Dezembro de 1940.	17
2.8. Nos dias atuais	17
<b>3. A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL</b>	<b>17</b>
3.1. Conceito	17
3.2. O porquê de ser qualificável?	22
3.3. Extensão da qualificação registral	24
<b>4. O INSTITUTO DA ANULABILIDADE</b>	<b>25</b>
<b>5. A ANULIDADE PERANTE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL</b>	<b>28</b>
5.1. TEORIA DA PASSAGEM DA ANULABILIDADE	29
5.2. TEORIA DO FILTRO ESTREITO	33
5.3. TEORIA INTERMEDIÁRIA	37
5.4. TEORIA DA DÚVIDA	41

	18
<b>6. IMPORTANTE FATOR: A ASSIMETRIA INFORMATIVA.</b>	<b>42</b>
6.1. INTRODUÇÃO	43
6.2. ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.	47
6.3. EFEITO DE TÍTULOS ANULÁVEIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO SOB O ÂNGULO DA TEORIA DA ASSIMETRIA DAS INFORMAÇÕES	51
<b>7. UMA RELEITURA DA TEORIA DA ANULABILIDADE NO DIREITO REGISTRAL</b>	<b>57</b>
<b>CONCLUSÃO</b>	<b>60</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>62</b>

## INTRODUÇÃO

Se antes um titular da serventia notarial ou de registro era um mero indicado político, o qual muitas vezes destituído de qualquer formação jurídica; agora, depois da Constituição de 1988, o ingresso na atividade passou a depender de concurso de provas e títulos. O que acarretou uma profissionalização jurídica dos delegatários. Tal consequência propiciou o surgimento/intensificação de estudos doutrinários na área, exemplo disso são os inúmeros artigos publicados pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

Nesta toada, discussão tormentosa quem vem se tornando cada vez mais ponto de debate é a questão da anulabilidade perante a qualificação registral. Se antes a corrente que reinava era de que os registradores deveriam impedir o registro de um título anulável, tal posição encontrou oposição quando os oficiais começaram a requintar o debate trazendo à baila o diálogo das fontes, em especial com o Direito Civil e a Teoria das anulabilidades.

Dessa maneira, o presente trabalho tem por objetivo analisar a anulabilidade perante a qualificação registral, propiciando ao debate doutrinário informações e sistematizações de modo a ajudar a se encontrar uma solução razoável para o entrave atual. Para isso, serão postos em discussão aspectos históricos, sociais e econômicos, tentando abarcar não apenas a propriedade em diversas suas facetas, mas, sobretudo, o próprio registro de imóveis, braço acessório, mas autônomo do Direito Civil.

Para tanto no capítulo 1 será tratado sobre o surgimento do direito de propriedade no Brasil, desde a teoria do *uti possidetis* e capitâneas hereditárias até a Constituição Imperial. O objetivo desse capítulo é demonstrar as características do surgimento do direito de propriedade no Brasil, o que revelará importantes aspectos que influenciaram o nascimento do próprio Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

O capítulo 2 é dedicado a um breve estudo histórico do Registro de Imóveis no Brasil. O que motivou a escrita de tais linhas foi a necessidade de compreender a evolução histórica para entender o próprio contexto atual do Registro de Imóveis. Falar de um instituto sem compreender sua origem é renegar diversos aspectos intrínsecos que revelam sua natureza e propiciam uma crítica melhor fundamentada.

No capítulo 3 e 4 serão analisados separadamente os dois institutos que são foco dessa monografia: a qualificação registral e a teoria da anulabilidade. A qualificação registral é a principal atividade do registrador, de modo que exercê-la consentaneamente ao ordenamento jurídico é de suma importância para todo o sistema. Já a Teoria da anulabilidade é uma teoria bastante solidificada no meio legal, sendo brilhantemente sintetizada no Direito

Brasileiro por Pontes de Miranda. A motivação para escrever os referidos capítulos é analisar cada instituto de maneira separada e desconstruída, de maneira a dissecar e entender como poderão se excluir ou se coadunar.

Depois de todos esses capítulos, os quais são a base para se entender o problema, o capítulo 5 é onde, verdadeiramente, começa a se tratar do tema dessa monografia: a anulabilidade perante a qualificação registral. Nele serão expostas as principais correntes que versam sobre a questão e também as principais críticas que recaem sobre cada uma.

Posteriormente no capítulo 6 é feita uma crítica com base na teoria da informação assimétrica, revelando diversos aspectos importantes para a doutrina melhor se posicionar. Além disso, também é trazido à baila argumento que demonstra que o Direito Registral Imobiliário deve se coadunar com o momento histórico-social, de maneira a abandonar o liberalismo absoluto, primando dentre muitos outros princípio pelo da função social do registro.

À moda de fecho, serão anunciadas as conclusões correspondentes.

## 1. HISTÓRICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

### 1.1.Introdução

Antes de estudar qualquer tema do registro de imóveis, é necessário compreender o surgimento do direito de propriedade, na medida em que esse se constitui o núcleo do objeto daquele. Sem propriedade privada não há que pensar em registro de imóveis nos moldes atuais, de modo que, no Brasil, o surgimento do direito registral se encontra umbilicalmente ligado ao nascimento do direito de propriedade. Dessa forma, é condição *sine qua non* entender o surgimento do direito de propriedade no Brasil.

### 1.2. Teoria do *uti possidetis*

Reuniram-se a bordo da capitânea os comandantes dos outros navios, e o capitão-mor perguntou se conviria mandar a el-rei a nova do achamento da terra pelo navio de mantimentos, para S. A. a mandar descobrir. Concordaram que sim. Os dias seguintes passaram-se na baldeação dos gêneros e na lavrança de uma cruz para assinalar a posse tomada em nome da coroa de Portugal. A cruz foi chantada a 1 de maio: (...) <sup>1</sup>

E hoje, que é sexta-feira, primeiro dia de Maio, pela manhã, saímos em terra, com nossa bandeira; e fomos desembarcar acima do rio contra o sul, onde nos pareceu que seja melhor chamar a Cruz, para melhor ser vista. Ali assinalou o Capitão o lugar, onde fizessem a cova para a cantar. <sup>2</sup>

Um dos comandantes citados é Pedro Álvares de Cabral, o qual comandou uma armada de treze navios que partiu de Portugal em 09 de Março de 1500 para em 1º de maio fincar a bandeira luso em território virgem. Portugal adquiria o domínio da então ilha de Vera Cruz. Nesse diapasão, recorda Afrânio de Carvalho, que *quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário da posse.* <sup>3</sup>

Contudo, o Dr. Olindo Herculano citando Costa Porto lembra um fato interessante que não poderia passar despercebido nessa rápida análise histórica do registro de imóveis que no começo se confunde com a própria história da propriedade no Brasil:

---

<sup>1</sup> ABREU, Capristiano de. Capítulos da História Colonial. Fundação Biblioteca Nacional. Página 14-15. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/bn000062.pdf>. Acesso em 06 de fevereiro de 2014.

<sup>2</sup> CAMINHA, Pero Vaz Caminha. Carta do Escrivão Pero Vaz Caminha (1º de maio de 1500). Biblioteca Medicina Anima. Estudos Bandeirantes. Página 13- 14. Disponível em [http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/carta\\_do\\_escrivao\\_pero\\_vaz\\_de\\_caminha.pdf](http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/carta_do_escrivao_pero_vaz_de_caminha.pdf). Acesso em 03 de janeiro de 2014.

<sup>3</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n.º 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n.º 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. P.10.

A propósito, anota a doutrina um fato paradoxal: em razão do expansionismo marítimo e de comércio europeu dos fins dos tempos medievais, as terras brasileiras, sobretudo as do litoral, antes mesmo do descobrimento, em 1500, já pertenciam a Portugal em virtude do Tratado de Tordesilhas- Capitulación de la Repartición del Mar Oceano-, celebrado em 07/06/1494. (página 93...)<sup>4</sup>

Nesta controvérsia, Antonino Moura Borges não isolou posição alguma, mas as considerou em conjunto, afirmando que o direito de propriedade de Portugal sobre as novas terras foi em consequência do tratado, assim como da ocupação (através da teoria do uti possidetis: a Nação que ocupasse, adquiriria o domínio).

Novas terras descobertas, como o Brasil, eram consideradas como res nullius, ou coisa de ninguém e, por isso, foram incorporadas ao patrimônio da Coroa Portuguesa como resultado de uma conquista e também, por força do histórico Tratado de Tordesilhas, plenamente consolidado e aplicado aqui em virtude do Descobrimto.<sup>5</sup>

Independentemente do fato histórico, o importante é compreender que as terras brasileiras começaram a ter importância jurídica a partir da sua aquisição por Portugal. Não por menos que o País europeu, externando sua legitimidade da posse, arrendou durante a colonização, às terras Brasileiras para portugueses desbravadores, dentre eles Fernão de Noronha.

As primeiras tentativas de exploração do litoral brasileiro se basearam no sistema de feitorias, adotado na costa africana. O Brasil foi arrendado por três anos a um consórcio de comerciantes de Lisboa, liderado pelo cristão-novo Fernão de Loronha ou Noronha, que recebeu o monopólio comercial, obrigando-se em troca, ao que parece, a enviar seis navios a cada ano para explorar trezentas léguas (cerca de 2 mil quilômetros) da costa e a construir uma feitoria. O consórcio realizou algumas viagens mas, aparentemente, quando em 1505 o arrendamento terminou, a Coroa portuguesa tomou a exploração da nova terra

---

<sup>4</sup> MENEZES, Olindo Herculano de. Perfil da Propriedade Contemporânea (Destaque da propriedade fundiária). Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito. Universidade de Brasília, Brasília. 2009. Pagina 93.

<sup>5</sup> BORGES, Antonino Moura. Registro de Imóveis comentado. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar. 2012. Página 28.

em suas mãos.<sup>6</sup>

Em 1506 a terra do Brasil, **arrendada** a Fernão de Noronha e outros cristãos novos, produzia vinte mil quintais de madeira vermelha, vendida a 2 1/3 e 3 ducados o quintal; cada quintal custava 1/2 ducado posto em Lisboa. Os arrendatários pagavam quatro mil ducados à coroa.<sup>7</sup>

Estabelece-se assim a propriedade de terras brasileiras, a qual no início foi exclusividade da Coroa Portuguesa. Eram terras públicas, fato que perdurou predominantemente, mesmo com as políticas de colonização implementadas nos séculos seguintes que instituíram o embrião da propriedade privada, a qual apenas se firmou de forma marcante e plena em 1824 com a Constituição Imperial.

### 1.3. Capitânicas Hereditárias

Durante um bom tempo, a Coroa Portuguesa viu sua propriedade territorial ameaçada não apenas pelos Espanhóis, mas, sobretudo, pelos Franceses, os quais não reconheciam o tratado de partilha do mundo, o de Tordesilhas, e compartilhavam da concepção de domínio baseada na efetiva ocupação. Assim, durante um bom tempo do século XVI eles praticaram a pirataria e o comércio de pau-brasil no litoral, de maneira a confrontar diretamente o domínio português. Por essa razão, Portugal procurou, rapidamente, um modelo político-jurídico apto a colonizar a imensa colônia, de maneira a não despender muito recurso financeiro e administrativo, na medida em que a terra recém-descoberta não aparentava muitas riquezas.

Neste cenário, D. João III, já por volta de 1534, escolheu um sistema já utilizado em outras colônias: **o modelo das capitânicas hereditárias**.

Na colonização do Brasil, D. João III, aconselhado por um especialista em colonização, o prelado e diplomata português Diogo de Gouveia, decidiu pelo uso dessa fórmula, a partir de 1534, numa espécie de parceria com a iniciativa privada, colaboração que se fazia indispensável, por achar-se o poder público assoberbado com as preocupações do imenso império e, sobretudo, asfixiado pelas enormes despesas a ele inerentes.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> FAUSTO, Boris. História do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 1995. Página 42.

<sup>7</sup> ABREU, Capristiano de. Capítulos da História Colonial. Fundação Biblioteca Nacional. P.16. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/bn000062.pdf>. Acesso em 06 de fevereiro de 2014.

<sup>8</sup> MENEZES, Olindo Herculano de. Perfil da Propriedade Contemporânea (Destaque da propriedade fundiária).

Desse modelo a característica principal para esse estudo é entender que a transmissão da terra não implicava na transferência do domínio da terra, mas apenas a outorga dos poderes de administração e também de jurisdição. O que implica dizer mais uma vez que o domínio da terra era da Coroa e não de um específico particular, não se visualizando, ainda, propriedade privada.

Os donatários receberam uma doação da Coroa, pela qual se tornavam possuidores, mas não proprietários da terra. Isso significava, entre outras coisas, que não podiam vender ou dividir a capitania, cabendo ao rei o direito de modificá-la ou mesmo extingui-la. A posse dava aos donatários extensos poderes tanto na esfera econômica (arrecadação de tributos) como na esfera administrativa. A instalação de engenhos de açúcar e de moinhos de água e o uso de depósitos de sal dependiam do pagamento de direitos; parte dos tributos devidos à Coroa pela exploração de pau-brasil, de metais preciosos e de derivados da pesca cabiam também aos capitães-donatários. Do ponto de vista administrativo, eles tinham o monopólio da justiça, autorização para fundar vilas, **doar sesmarias**, alistar colonos para fins militares e formar milícias sob o seu comando<sup>9</sup>.

Mas, apesar de não serem donos das terras, detinham amplos poderes e é justamente de um dos poderes administrativos dos capitães donatários que sobrevém o embrião da propriedade privada no Brasil: o regime das sesmarias.

#### **1.4. As sesmarias, embrião da propriedade privada, e o caos fundiário.**

Não existia, nesse período histórico, propriedade privada no Brasil, cuja constituição se inaugurou com as doações, sob condição resolutive (implementada) de cultivo e aproveitamento, de terras públicas de sesmarias<sup>10</sup>.

O modelo de sesmarias, já utilizado em outras colônias, consistia em doações onerosas de terras com o objetivo de reforçar a colonização. Seria como uma espécie de ramificação do poder de concessão de terras: no tronco basilar está a concessão, pela Coroa,

---

Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito. Universidade de Brasília, Brasília. 2009. Página 107.

<sup>9</sup> FAUSTO, Boris. História do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 1995. Página 44.g.n.

<sup>10</sup> MENEZES, Olindo Herculano de. Perfil da Propriedade Contemporânea (Destaque da propriedade fundiária). Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito. Universidade de Brasília, Brasília. 2009. Pagina 113.



de terra para formação das capitâneas hereditárias, e em tronco secundário está o poder de doação onerosa, pelos capitães donatários, de terras para o cultivo.

A grande relevância desse sistema foi a aquisição da terra por meio da doação, o que significou um verdadeiro aceno para a constituição da propriedade privada. Se com o declínio das Capitâneas hereditárias, as respectivas concessões de terras se extinguíram, voltando-as ao domínio direto da Coroa Portuguesa, não aconteceu o mesmo com as terras dos sesmeiros, as quais continuaram em posse dos que possuíam carta de doação, posse essa que, aos poucos, foi sendo transformada em verdadeiro domínio, clarificando o instituto da propriedade privada.

As capitâneas foram sendo retomadas pela Coroa, ao longo dos anos, através de compra e subsistiram como unidade administrativa, mas mudaram de caráter, por passarem a pertencer ao Estado. Entre 1752 e 1754, o Marquês de Pombal completou praticamente o processo de passagem das capitâneas do domínio privado para o público.<sup>11</sup>

Assim, o exemplo histórico do Brasil é uma grande exceção, visto que o desdobramento de um instituto sobreviveu à morte de seu principal: simplesmente o regime das capitâneas hereditárias, tronco basilar, sucumbiu, em contrapartida o sistema das sesmarias perdurou não apenas no período seguinte, do Governo Geral, 1548, mas também logo após, totalizando aproximadamente longos 250 anos.<sup>12</sup>

Neste ponto, cabe destacar passagem fulcral: depois de tantas cartas de doação, a propriedade privada se torna um fato indiscutível, bastando apenas ser reconhecida juridicamente com mais clareza. Não sem razão alguns indícios jurídicos começaram a surgir como, por exemplo, a Carta Régia de 20 de Janeiro de 1699 que previa a revisão e confirmação pelo Rei dos atos de doação, de maneira a consolidar o domínio do sesmeiro.

Além disso, é possível imaginar que com tantas propriedades já se sentia necessidade de sistematizar o cenário, de modo a impedir conflitos fundiários e garantir segurança jurídica, ou seja, um sistema de registro imobiliário mesmo que primitivo era necessário. Em uma tentativa inicial de sistematização, foi instaurada pelo Alvará de 05 de outubro de 1795 a necessidade de mediação e demarcação.

---

<sup>11</sup> FAUSTO, Boris. História do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 1995. Página 47.

<sup>12</sup> Obviamente a doação de sesmarias teve objetivos diversos e facetas variáveis durante esse longo período. Não se pode imaginar que um instituto se manteria imutável durante tanto tempo.

A imprecisão dos limites, que, além de ensejar a expansão indevida das áreas, originava frequentes conflitos fundiários entre sesmeiros, posseiros ou meros ocupantes, foi tratada pela Carta- Régia de 27 de dezembro de 1795, que fixou a dimensão máxima em cinco léguas quadradas, embora, na prática, pouco mudasse, até mesmo pela falta de geomêtras. Na ausência de pessoal qualificado, muita medição pode ter sido realizada por um método bizarro de que dá conta a tradição oral do sertanejo: “o medidor enchia o cachimbo, acendia-o e montava a cavalo, deixando que o animal marchasse a passo. Quando o cachimbo se apagava, acabado o fumo, marcava uma lógica.”(PORTO, Costa. Estudo sobre o Sistema Sesmarial, Imprensa Universitária, Recife, 1965, p.93).<sup>13</sup>

No mesmo alvará, encontra-se mais um indício jurídico não só do reconhecimento da efetiva propriedade particular/privada, mas também da necessidade de sistematizá-la.

VXI. Item: Ordeno, que daqui em diante se não dem, nem concedão Sesmarias pelos Governadores, e Capitães Generaes do Estado do Brazil, sem apresentarem as Pessoas, que as pedirem, Certidão, pela qual conste que aquella terra, ou terras, que se pedem, se achao vagas, e como taes ainda não foram concedidas a outro algum Terceiro, cuja Certidão se deverá extrahir dos sobreditos Livros das Juntas, Provedorias, ou Cameras, a fim de que se não dupliquem as Datas de huma mesma terra, como tem muitas vezes acontecido, originando-se destas desordens, Demandas, e odiosas Questões muito prejudiciais ao Socego Público.<sup>14</sup>

Porém o auge do reconhecimento do direito de propriedade só se deu de forma plena na Constituição Política do Império do Brasil- de 25 de Março de 1824.

## **1.5. O direito de propriedade e a Constituição Imperial.**

**Art. 179 inciso 13.** A inviolabilidade dos Direitos Civis e Político dos Cidadãos

---

<sup>13</sup> MENEZES, Olindo Herculano de. Perfil da Propriedade Contemporânea (Destaque da propriedade fundiária). Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito. Universidade de Brasília, Brasília. 2009. Página 120.

<sup>14</sup> PORTUGAL. Collecção da Legislação Portuguesa. Desde as ultima compilação das ordenações, redigida pelo desembargador Antônio Delgado da Silva. Legislação de 1791 a 1801. Lisboa. Disponível em: <http://arisp.files.wordpress.com/2010/02/alvara-de-5-de-outubro-de-1795.pdf>. Acesso em 14 de janeiro de 2014.

Brasileiros, que têm por base a liberdade, a segurança individual e a **propriedade**, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: A lei será igual para todos, que proteja, quer castigue, e recompensará em proporção dos merecimentos de cada um.

**XXII- É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude.** Se o bem público legalmente verificado exigir o uso e emprego da propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lugar esta única exceção e dará as regras para se determinar a indenização.<sup>15</sup>

A Constituição imperial proibiu o confisco de terras; garantiu constitucionalmente o direito de propriedade e instituiu a desapropriação indenizável e vinculada.

Neste diapasão, Antonino Moura Borges destaca:

**Pelo que podemos analisar, esta norma garantiu o direito de propriedade na forma absoluta e com exclusividade**, quando usou a expressão em toda a sua plenitude, pois, só em casos excepcionais se poderia o Poder Público exigir o uso e o emprego da propriedade particular se o bem público exigisse, mas previamente indenizado.<sup>16</sup>

Todavia, percebe-se que, muitas vezes, o reconhecimento jurídico de um fato não significa que o mesmo não existisse, pelo contrário, em grande parte das vezes, o reconhecimento jurídico de um fato é consequência e prova de que ele já é consolidado. Gravar na tábua da lei não cria algo antes inexistente e alienígena, mas antes, espelha um fato já vivo, porém sem definições nítidas que apenas o contorno jurídico pode oferecer. Neste sentido, pode-se afirmar com clareza que a propriedade particular já era existente como fato social bem antes da sua consagração jurídica, mesmo que sem contornos bem delineados.

Em sucinta passagem foi possível compreender o contexto do surgimento do direito de propriedade, cabe agora, com mais profundidade, explorar o histórico do registro de imóveis.

---

<sup>15</sup> BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil de 25 de Março de 1824. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br

<sup>16</sup> BORGES, Antonino Moura. Registro de Imóveis Comentado. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2012. Página 128.

## 2. HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

### 2.1.A necessidade do Registro Imobiliário

Analisar o histórico do direito de propriedade no Brasil é a um só tempo estudar o histórico do direito registral imobiliário. Estudar um, esquecendo-se do outro, é não captar a compreensão do todo que os dois fazem parte.

Nesse caminhar, é possível compartilhar da observação feita por Antonino Moura Borges ao ressaltar que desde o início da descoberta do Brasil já era possível notar a existência de livros de assento das concessões de terras pela Coroa Portuguesa.

No início da colonização das Terras Brasileiras, descobertas por Pedro Álvares Cabral, não existia nenhum sistema de registro nos moldes de hoje, apenas foram adotados livros de assento das concessões de terras pela Coroa Portuguesa nas Provedorias do Rei criadas para este fim. Era o exercício da Metrópole conquistadora que exercia o poder adquirido pelo *uti possidetis* ou teoria da ocupação e colonização de suas terras<sup>17</sup>

Neste diapasão, após pouco mais de 100 anos, a necessidade de um registro imobiliário, mesmo que primitivo, começava a se sentir. Assim, em 1.649, criou-se o sistema precursor do registro de imóveis, cuja finalidade era promover o registro de concessões de títulos de sesmarias com o fito de regular a distribuição de terras pelo Poder Público. Na verdade se tratava mais de acervo de títulos do que propriamente um registro público nos moldes latinos atuais.

O cenário para o surgimento desse sistema embrionário era de crescente desorganização: a Coroa Portuguesa não tinha controle da doação das sesmarias, nem em quantidade, nem do tamanho delas, tampouco se os sesmeiros estavam cumprindo a condição onerosa de cultivo. Ou seja, a Coroa estava impossibilitada de fiscalizar o cumprimento de diversas obrigações impostas para os sesmeiros e também de cobrar impostos. Logisticamente, era evidente a necessidade de um registro que indicasse quem eram os sesmeiros, o tamanho das terras em sua posse, a localização, enfim os dados necessários a se garantir mais que segurança jurídica, mas a própria viabilização das políticas públicas. O ponto de partida era nítido: antes de solucionar um conflito fundiário entre particulares,

---

<sup>17</sup> BORGES, Antonino Moura. Registro de Imóveis Comentado. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2012. Página 27-28.

existia um passo primevo: distinguir o que estava em posse pública e o que estava em posse direta do particular.

## 2.2. A Resolução n.º 76 de 1822.

Com o período Imperial, veio a extinção do sistema de Sesmarias pela Resolução n.º 76, 17 outubro de 1822:

*Fique o suplicante na posse das terras que tem cultivado e suspenderam-se todas as sesmarias futuras até a convocação da Assembléia Geral, Constituinte e Legislativa.*<sup>18</sup>

A razão dessa medida é anotada por Antonino Moura Borges<sup>19</sup> como derivada do caos vivido na situação fundiária brasileira.

Esta medida foi tomada pelo Imperador porque o sistema fundiário brasileiro estava vivendo um verdadeiro caos, ou seja, na mais completa desorganização, já que as obrigações impostas aos proprietários não estavam sendo cumpridas e o Governo não tinha como fiscalizar e disciplinar referido sistema, devido a grande dimensão territorial na jurisdição do País e as dificuldades de acesso e comunicação e transporte na época.

Além disso, também ocorria o fato das posses criadas em terras públicas não regularizadas, *os latifúndios e as disputas que se tornavam comuns em virtude das ocupações desordenadas.*<sup>20</sup>

Cenário observado também por Maria Helena Diniz, a qual cita Costa Porto<sup>21</sup> para salientar a configuração fundiária no início do Brasil imperial:

Costa Porto observa que, entre 1822 e 1850, o quadro fundiário brasileiro apresentava quatro situações:

<sup>18</sup> BRASIL, Resolução n.º 76 de 8 de julho de 1822. Legislação Federal. *Coletânea de Legislação e Jurisprudência Agrária e Correlata* organizada por Joaquim Modesto Pinto Júnior e Valdez Farias (Brasília: MDA, 2007, p. 44. g.n.).

<sup>19</sup> BORGES, Antonino Moura. Registro de Imóveis Comentado. 3º Ed. Campo Grande: Contemplar, 2012. Página 32.

<sup>20</sup> Idem. Página 32.

<sup>21</sup> COSTA PORTO. Sesmarialismo e estrutura fundiária. Revista de Direito Agrário, 1:44.

- “a) Terras não distribuídas, ou que, concedidas a terceiros, haviam voltado ao Estado- chamadas, genericamente, devolutas, com visível impropriedade, pois devoluto, a rigor, se devia considerar o solo que, dado a particulares, fora devolvido ao poder público, tornando ao senhor primitivo;
- b) Terras dadas regularmente de sesmarias, e cujos beneficiários, tendo satisfeito a todas as condições e exigências legais, lhe haviam adquirido o domínio pleno, assegurado pela norma do art. 179, XXII, da Constituição de 25 de março de 1824;
- c) Terras dadas de sesmarias, cujos titulares não haviam atendido às exigências da lei, perdendo assim o direito à data, figurando como ‘sesmeiros não legítimos’ e
- d) Áreas simplesmente ocupadas por pessoas sem nenhum título, situação de fato, a rigor intrusos, apenas amparados pelo princípio romano do melhor est conditio possidentis”<sup>22</sup>

Porém, em vez de convocar rapidamente a assembleia legislativa para resolver o caos implantado, como determinou a resolução supracitada de 1822, as autoridades brasileiras tiveram uma amnésia legislativa por quase 30 anos: de 1822 a 1850, quando então foi publicada a **Lei Geral de Terras**.

Todavia, antes da Lei Geral de Terras, criou-se em 1843 e 1846 o **1º ato legislativo** cujo objetivo era proteger, resguardar os atos relativos ao direito de propriedade: **Registro Geral de Hipotecas**, primeiro regulamento hipotecário do país publicado em 14 de novembro de 1846 (Dec. 482), regulamentando a Lei Orçamentária 317, de 1843.

### 2.3. Registro Geral de Hipotecas

É interessante observar tal peculiaridade, visto que primeiro se criou um sistema para proteger um direito de garantia para só então em 1850 surgir um modelo para proteger efetivamente o direito de propriedade. Ou seja, primeiro se protegeu o credor para só depois proteger a propriedade. “A inscrição da hipoteca antecedeu a transcrição do imóvel, que só veio a ser instituída com a lei antes referida, que transformou o Registro de Hipotecas em “Registro Geral.”<sup>23</sup>

Essa característica histórica revela uma das facetas do registro de imóveis, qual seja: seu caráter econômico, sua influencia no tráfico jurídico-econômico-imobiliário; na

<sup>22</sup> DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de Imóveis. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Página 53.

<sup>23</sup> PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 1998. N.º 43. Janeiro a abril de 1998. P. 42.

medida em que o Registro Geral de Hipotecas tinha por finalidade o assento paroquial das hipotecas garantidoras de empréstimos destinados ao cultivo da terra e à construção de engenho ou outras benfeitorias.

Visto tudo o que foi anteriormente dito, pode afirmar-se que o registro da propriedade, desde uma perspectiva econômica, surgiu essencialmente para conseguir que os bens imóveis pudessem servir de garantia ao crédito, o qual requer, como pressuposto, a segurança da propriedade.<sup>24</sup>

Antes de se proteger plenamente a propriedade, sentiu-se necessidade de fomentar o crédito imobiliário, ou seja, desde 1843 já se percebia a potência do registro imobiliário como instrumento catalisador do desenvolvimento econômico.

É importante esclarecer que esse registro não tinha caráter constitutivo, mas sim publicitário e atribuía eficácia perante terceiros.

#### 2.4. Lei Geral de Terras

O grande marco para a proteção do direito imobiliário se deu com a Lei Geral de Terras. Lei n.º 601, 18 de Setembro de 1850 e o seu decreto regulamentador n.º 1.318, 30 de janeiro de 1854. Em termos gerais, as principais características introduzidas pelas leis foram:

Primeiramente, a Lei se incumbiu da tarefa de diferenciar terras públicas de terras privadas como se observa no artigo 10 da referida lei: ***Art. 10. O Governo proverá o modo pratico de extremar o dominio publico do particular, segundo as regras acima estabelecidas (...).***<sup>25</sup>

Posteriormente, legitimaram-se como propriedade particular as terras dos ocupantes sem nenhum título ou dos que possuíam carta de sesmaria, mas não cumpriram todas as condições, sob os seguintes requisitos:

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por ocupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se **acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual** do respectivo posseiro, ou de

<sup>24</sup> GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica da publicidade registral. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 26. Julho a Dezembro 2003. P. 154.

<sup>25</sup> BRASIL Lei n.º 601 de 18 de setembro de 1850. Lei sobre as terras devolutas no Império. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet- planalto.gov.br. Acesso em 07 de março de 2014. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)

quem o represente, guardadas as regras seguintes<sup>26</sup>:

(...)

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, **que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual** do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.<sup>27</sup>

Adiante, tratou exaustivamente do regime das terras devolutas.

E, por fim, criou-se o primeiro **Registro de direito real imobiliário, regulamentado pelo capítulo IX do Decreto 1.318.**

**Art. 91.** Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou posse, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuírem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, (...).<sup>28</sup>

Apenas com o advento da Lei n.º 601, de 18.09.1850 e seu Decreto Regulamentar n.º 1.318, de 30.01.1854, é que se buscou definir o modo de aquisição de terras públicas e estabelecer obrigações de regularização de posses e domínios dos particulares, em vista também da imposição da obrigatoriedade de registro na Repartição de Terras da Província.

Ficou conhecido como Registro do Vigário, pois os “Vigários de cada uma das Freguezias do Imperio são os encarregados de receber as declarações para o registro de terras” (Artigo 97 do Decreto 1.318/1854).

Outrossim, importante salientar que o Registro tinha caráter meramente declaratório e não constitutivo e também que já existia um superficial procedimento de qualificação. **Ou seja, desde o primeiro Registro Público brasileiro já existia a figura da qualificação, mesmo que timidamente, conforme se observa dos artigos abaixo:**

<sup>26</sup> BRASIL Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Lei dos Serviços Notariais e de Registro. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br

<sup>27</sup> BRASIL Lei n.º 601 de 18 de setembro de 1850. Lei sobre as terras devolutas no Império. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet- planalto.gov.br. Acesso em 07 de março de 2014. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)

<sup>28</sup> BRASIL. Decreto 1.318 de 30 de janeiro de 1854. Regulamenta a Lei n.º 601/1850. Legislação Federal. Sítio eletrônico- planalto.gov.br. Acesso em 07 de março de 2014 g.n. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1851-1899/Anexos/RegulamentoD1318-1854.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/Anexos/RegulamentoD1318-1854.pdf)



**Art. 102.** Se os exemplares não contiverem as declarações necessárias, os Vigários poderão fazer aos apresentantes as observações convenientes a instruí-los de outro modo, por que devem ser feitas essas declarações, no caso de que lhes pareça não satisfazer ellas ao disposto no art. 100, ou de conterem erros notórios: se porêm as partes insistirem no registro de suas declarações pelo modo por que se acharem feitas, os Vigários não poderão recusa-las.<sup>29</sup>

**Art. 100.** As declarações das terras possuídas devem conter: o nome do possuidor, a designação da Freguezia, em que estão situadas: o nome do particular da situação, se o tiver: sua extensão, se for conhecida: e seus limites.<sup>30</sup>

O Decreto 1.318/1854 teve 09 capítulos: I. Da repartição geral das Terras Públicas; II. Da medição das Terras Públicas; III. Da Revalidação, e legitimação das terras, e modo pratico de extremar o domínio publico do particular; IV. Da medição de terras que se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo; V. Da venda das Terras Públicas; VI. Das terras reservadas; VII. Das terras devolutas situadas nos limites do Imperio com Paizes estrangeiros; VIII. Da conservação das terras devolutas e alheias; IX. Do registro das terras possuídas.

#### **2.5. Lei n.º 1.237/1864; Lei 3.272/1885; Decreto 169-A/1890; Decreto 451-B/1890 e Decreto 955-A/1890.**

Até o fim do século XIX, outros diplomas legislativos foram importantes nessa caminhada histórica do Registro de Imóveis: Lei n.º 1.237/1864; Lei n.º 3.272/1885; Decreto n.º 169-A/1890; Decreto n.º 451-B/1890 e Decreto n.º 955-A/1890.

Quase 15 anos mais tarde da Lei Geral de Terras, surgiu diploma específico para tratar apenas do registro de Imóveis, a lei 1.237 de 1864, que foi regulamentada pelo Decreto 3.453 de 1865. Tal lei teve como ponto mais importante ser o embrião para a caracterização do Registro de imóveis como registro constitutivo e não mais apenas declaratório. Substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de transferência da propriedade.

Ampliou, assim, o registro para as transmissões de bens de raiz por atos

---

<sup>29</sup> Idem

<sup>30</sup> Ibidem

intervivos e constituição de ônus reais, firmando o princípio de que a transmissão do imóvel só operava por via de Registro, na data deste e, embora não induzisse prova de domínio, regulou a inscrição hipotecária quer legal, quer convencional, declarando indispensável a transcrição para validade contra terceiros.<sup>31</sup>

A Lei n.º 3.272/1885 e o Decreto n.º 169-A/1890 regulamentaram e modificaram a Lei n.º 1.237, ratificando, inclusive, a questão do registro como constitutivo do direito.

Com o fito de garantir certeza jurídica, o Decreto 451-B/1890 regulamentado pelo Decreto 955-A/1890 teve como objetivo tentar garantir maior liquidez e segurança: Introduziu-se no Brasil o Registro Torrens ou Registro australiano (Sir Robert Torrens). Nesse registro a presunção é absoluta quanto ao domínio e ao seu titular. Acontece que tal registro não vingou, embora presente nos dias atuais, ele continua pouco utilizado.

## **2.6. O Código Civil de 1916 (lei n.º 3.071, 1º de janeiro de 1916) e Decreto n.º 12.343, 3 de janeiro de 1917.**

Inaugurando o século XX, o Código Civil de 1916, regulamentado pelo Decreto n.º 12.343, previu artigos que influenciaram no Registro de Imóveis.

Primeiramente, o Código Civil elevou à qualidade de instituição pública a atividade de registro, atribuindo, também, o efetivo caráter jurídico à atividade e não meramente cadastral.

Posteriormente, inaugurou a expressão registro de imóveis, antes alcunhada de registro de hipotecas e registro predial. E também foi o embrião para a primeira lei de registro Público em 1924.

São os seguintes os pontos culminantes da codificação: “a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por ato intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (art.s 532 a 676); b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (art. 859); c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (art. 533)”<sup>32</sup>

<sup>31</sup> PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais. N.º 43. Janeiro a abril de 1998. 1998. P. 42.

<sup>32</sup> PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. Revista de Direito Imobiliário, n.º 43. Janeiro a abril de 1998. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 1998. P. 44

**2.7. 1º Lei de Registros Públicos (Lei n.º 4.827 de 7 de março de 1924) ;  
Decreto n.º 4.857 de 9 de Dezembro de 1939 e Decreto n.º 5.718 de  
Dezembro de 1940.**

A 1º Lei de Registros Públicos no Brasil foi deficiente, pois, apesar de prever atos, não preceituava qual era o procedimento para a execução deles. Tratava muito pouco da atividade em si. Não sem razão que seus doze artigos não foram suficientes, sendo necessários, pois, os Decretos regulamentadores: Decreto n.º 4.857/39 e Decreto n.º 5.718/40.

Com esse corpo legiferante, a atividade registral possuía boa base para atuar. Pela primeira vez no Brasil, foi editado um conjunto de normas cuja atribuição exclusiva era tratar da instituição jurídica de registro público. Esse é o marco para determinar a autonomia para a função.

**2.8. Nos dias atuais**

A próxima grande mudança na linha histórica é justamente a Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que ainda está em vigor, apesar de constantemente modificada.

Ademais, frisa-se a lei 8.935/94 que regulamentou a atividade notarial e registral, de acordo com o artigo 236 da Constituição Federal.

Por fim, atualmente o que mais se tem é legislação extravagante.

**3. A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

**3.1. Conceito**

Após o enlace histórico, de importância fundamental, impõem-se, de fato, adentrar ao tema ora em evidência: nulidade relativa perante a qualificação registral.

À primeira vista, percebe-se o diálogo de dois institutos: o da nulidade relativa e o da qualificação registral. Como se está seguindo a linha do direito registral, primeiramente se verá o instituto afeto a ele.

No Brasil, não se optou por fazer do registro de imóveis um mero amontoado de papéis que apenas informariam algo. Desde o início, com o registro do vigário, é possível perceber que o registro no Brasil possui um colorido especial derivado da função qualificadora:

Embora reduzidos à tarefa de um confronto de documentos copiados (art. 100) – caso em que o óbice à recepção impedia o registro posterior – ou à de uma recusa apenas acautelatória (art. 102), os vigários das freguesias exerciam, na forma regulamentar, **a função de exame e aprovação dos títulos que se submetiam à registro**. Não eram incumbidos de uma tarefa amanuense, de simples copista, **mas de uma função qualificadora**, de apreciação e decisão acerca dos registros a que deveriam proceder, certo que observar as restrições do âmbito dessa qualificação é já admitir sua existência.<sup>33</sup>

A função qualificadora permite que o acervo presente no registro de imóveis seja apenas de títulos enquadrados dentro de certos parâmetros que a lei estabelecer e que o registrador aplicará. Com essa perspectiva, impede-se que qualquer título acesse o Registro de Imóveis sem um exame apurado do registrador. É o crivo da lei que o operador do direito é o intérprete e aplicador.

No Brasil, assim como em muitos países, preferiu-se ir além da mera publicidade, isto é, a mera disponibilização de uma informação. **Quis-se dotar a notícia de uma especial qualidade**. Optou-se por um procedimento prévio de verificação da pertinência da informação orientada para a publicização, a que se chamou de qualificação registral.<sup>34</sup>

É justamente percebendo a atuação do instituto que sua definição fica mais inteligível, e pelo exposto poder-se-ia, *prima facie*, **conceituar a qualificação como o exame legal do título que pretende acessar o registro**. Todavia, o festejado jurista Ricardo Dip vai além e arremata que *qualificar, assim, é algo mais do que simplesmente examinar ou verificar, porque inclui o império que é próprio da prudência, ao passo que o simples exame ou verificação não passa de uma fase contemplativa do juízo prudencial*<sup>35</sup>.

O citado doutrinador traz à baila um conceito mais requintado da qualificação, fortalecendo, inclusive, a figura do registrador, que, de acordo com ele, ao qualificar não diz no plano abstrato se pode ou não registrar, mas emite decisão efetiva sobre a operação

<sup>33</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro imóveis. Em DIP, Ricardo. Registro de imóveis: (vários estudos)/ Ricardo Dip- Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antonio Fabris Ed., 2005. Página 165 (g.n.)

<sup>34</sup> COSTA JÚNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Hermenêutica registral. Em Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. IRIB. 2011. P. 406. (g.n.)

<sup>35</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. Em DIP, Ricardo. Registro de imóveis: (vários estudos)/ Ricardo Dip- Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antonio Fabris Ed., 2005. Página 158 a 222.

pretendida. Qualificação é um juízo de império e não juízo de conselho. A qualificação não pretende dizer apenas sobre a eventual inscribibilidade de um título, pois se assim fizesse, estaria a meio caminho de cumprir sua função; a qualificação vai além para satisfazer a operabilidade do instituto e **determinar** o registro ou não do título apresentado.

Em resumo, Ricardo Dip define:

Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo **prudencial**, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no **império** de seu registro ou de sua irregistracão.<sup>36</sup>

Percebe-se que o ilustre Autor visualizou ainda um elemento ímpar para a qualificação imobiliária, qual seja: a **prudência**.

Para ele, o elemento prudência é essencial, pois demonstra a postura ativa e interpretativa do registrador diante de uma situação concreta. Para determinar o império da registrabilidade ou irregistrabilidade é importante ter por base os princípios e normas legais, pois eles guardam a abstração em seu espírito, mas não se pode deixar de enfrentar a concretude da situação em suas diversas facetas, de modo que a *consideração dos princípios sinderéticos e das conclusões universais da ciência moral não exclui a tarefa prudencial de, em cada caso, ditar o que se deve fazer e o que se deve omitir, em vista das circunstâncias concretas*<sup>37</sup>.

Foi bem vista a colocação de Ricardo Dip, pois a qualificação como ato de prudência reforça o registrador como peça fundamental na constituição do direito (considerando o sistema registral brasileiro), além de denotar sua qualidade de intérprete e guardião da segurança jurídica, pois a prudência *é o conhecimento do que devemos apeteecer e do que devemos evitar*<sup>38</sup>. Ou seja, o registrador tem que interpretar o caso concreto para garantir a segurança jurídica, apeteecendo o ato válido juridicamente e evitando o ato viciado/nulo.

Defende-se aqui que ao se analisar o caso concreto, não se pode focar apenas em termos legais. O ordenamento jurídico é a base, mas é necessário também através da função interpretativa do Registrador, incluir lentes paradigmáticas sócio-histórico-

---

<sup>36</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no Registro de Imóveis. XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Encontro Elvino Silva Filho), realizado em Maceió-AL, no período de 21 a 25.10.1991. P.12

<sup>37</sup> Idem. Página 14.

<sup>38</sup> Ibidem. Página 14.

econômicas. Por isso, acrescenta-se ao juízo de prudência, o juízo **globalizante**. O registrador tem que estar ciente de que ele é guardião da segurança jurídica, mas também é catalisador do desenvolvimento econômico e agente que garante a confiança da sociedade nos registros, de maneira que tem que ter um olhar global do sistema jurídico e da realidade que o cerca. Conseguir, numa juízo de ponderação coadunar a aplicação da lei com a aplicação da realidade.

Não é apenas um juízo econômico que o registrador tem que estar atento, o oficial registrador, (...) *jurista que, ao interpretar e aplicar as normas vigentes, deve, sem negligenciar a segurança jurídica, dedicar especial cuidado ao atendimento das **novas demandas sociais, econômicas urbanísticas, fundiárias e ambientais, afetas ao seu múnus público***.<sup>39</sup>

Assim, conclui-se que o registrador tem que ter além da visão prudencial, uma visão **global**, do contexto em que se está inserido.

Sob outro ângulo de conceituação, Garcia Garcia traz em sua definição de qualificação a característica do controle: O Estado ao fazer um controle sobre os atos particulares para definir quais vão gerar direitos está condicionando a esfera particular do indivíduo, objetivando o interesse público. O Estado está dizendo: enquanto o particular não seguir os parâmetros legais, não poderá ver seu direito oponível a terceiros, não poderá ter acesso ao registro. O negócio jurídico pode até valer *inter partes*, mas para transcender ao vínculo pessoal e adquirir caráter real terá que seguir as regras estabelecidas no ordenamento. É justamente esse procedimento de análise do título e da lei, dá-se o nome de qualificação:

Controle de legalidade do organismo registral, oficial, público e imparcial e sob sua responsabilidade, da forma e conteúdo dos documentos que pretendam o acesso ao Registro, como requisito para a prática dos assentos registraes e como requisito da publicidade registral geradora de efeitos derivados dos assentos registraes.<sup>40</sup>

Ressalta-se, ainda, que é preciso tomar cuidado com a expressão utilizada por alguns doutrinadores quando definem a qualificação registral como filtro purificador dos títulos. O registrador não tem o condão de sanar, tampouco purificar nenhum título, o que ele

<sup>39</sup> BENÍCIO, Hércules Alexandre da Costa. A (juris) prudência do registrador intérprete. XXXVIII Encontro Nacional dos Registradores de Imóveis. Boletim da Revista do Direito Imobiliário. P. 130. IRIB. Palestra ministrada em 20 de setembro de 2011, Fortaleza.)

<sup>40</sup> GARCIA, José Manuel Garcia. Derecho inmobiliario registral o hipotecário. Madrid: Civitas, 2002, p. 332.

faz é qualificar e conforme anota Sérgio Jacomino<sup>41</sup>, ao citar *Mena y San Millán*<sup>42</sup>, segundo nota etimológica, qualificar é (...) *fazer o bom ou aprovar, muito adequado à função qualificadora do registrador, que há de aprovar o documento antes de dar-lhe aporte in tabulas.*

Ou seja, a qualificação é procedimento de análise, não de purificação, pois ela não modifica nenhum título, mas apenas o examina apto ou não a inscrição no fólio real.

Ademais, é imperioso destacar a função interpretativa do registrador. Enquanto o Juiz detém um acervo colossal de instrumentos hermenêuticos, o registrador fica em zona dúbia, na medida em que se pergunta até que ponto o registrador pode interpretar, determinar o sentido e o alcance das normas jurídicas? Entende-se que o registrador é profissional do direito e detém autonomia para o exercício do seu trabalho, de modo que ele deve usar todo seu conhecimento jurídico, inclusive dos métodos interpretativos para decidir a questão posta. É necessário entender que o registrador desenvolve uma função jurídica que tem consequências importantes. Como poderia um registrador aplicar a lei sem a interpretar diante do caso concreto? O registrador ao qualificar utiliza-se de todo o seu aparato jurídico para encontrar/descobrir a melhor solução ao caso, até mesmo por que a legislação é precária e atécnica, a doutrina é escassa e as regulamentações dos estados não são uniformes. Ou seja,

(...) incumbe ao oficial registrador a tarefa de assimilar, valorar e integrar elementos normativos abertos, vagos e imprecisos ou mesmo legislações conflitantes, no intuito de garantir os objetivos de autenticidade, publicidade, eficácia e, sobretudo, da segurança jurídica, desincumbindo de tal ônus atento à ética, no exercício do poder discricionário que a Administração Pública lhe confere e nos limites da prerrogativa de independência que a lei lhe atribui.<sup>43</sup>

Dessa maneira, o registrador é uma interprete da lei. A sua função hermenêutica é ínsita ao seu labor diário.

Em termos sucintos e voltados ao tema deste trabalho, foi possível captar diversas facetas da qualificação registral, de modo que se chega a seguinte definição de qualificação registral:

---

<sup>41</sup> JACOMINO, Sérgio. A Qualificação registral – questão de terminologia. 8 de janeiro de 2013. Disponível em: <http://cartorios.org/2013/01/08/qualificacao-registral-questao-de-terminologia>. Acesso em 03 de Março de 2014.

<sup>42</sup> MENA Y SAN MILLÁN, José Maria. Calificación registral de documentos judiciales. Barcelona: Bosch, 1985, p. 7. trad. Sérgio Jacomino

<sup>43</sup> (RODRIGUES, Marcelo. A segurança jurídica e o registrador intérprete. XXXVIII Encontro Nacional dos Registradores de Imóveis. IRIB. P. 135. Palestra ministrada em 20 de setembro de 2011, Fortaleza.)

**-É o procedimento de análise do título feito pelo registrador, o qual é também intérprete, que utilizando como crivo as normas legais, os princípios, a prudência e uma visão global da realidade, determina, de modo imperioso, se o título apresentado deve ingressar no Registro de Imóveis para produzir todos os efeitos que o acesso lhe permite. Apenas os títulos sem nenhuma mácula merecem estar protegidos pela confiabilidade do registro.**

### **3.2. O porquê de ser qualificável?**

Mas qual é o real motivo de existir a qualificação, não seria muito mais prático e rápido existir apenas um acervo público que contivesse todos os títulos?

A resposta para a questão não é singela, visto que possui além de raízes históricas, um viés econômico que muitos não conseguem enxergar. Em sucinta incursão sobre a resposta, lança-se mão do direito comparado.

Ramírez Gomes citando os argentinos García Coni y Ángel Frontini, destaca: *Ya no se discute que el registrador debe calificar los documentos, pues es no un amontador de papeles que mecaniza su labor, sino um especialista que cumple uma tarea intelectual*<sup>44</sup>

Todavia, não são em todos os países que vigora a tal máxima. Historicamente, países que perfilham o *commom law* tem o registro de imóveis como mero arquivo, ou seja, não possuem o instituto da qualificação. E a falta da qualificação muda muita coisa?

Sim, em termos jurídico-econômicos o referido acervo não tem confiabilidade e segurança jurídica, por que o que lá estão são apenas informações desprovidas de análise. São apenas dados fáticos, de modo que para garantir a veracidade das informações e aconselhar o acerto da transação são necessários outros instrumentos como, por exemplo, o *adviser* e o seguro de títulos, conforme relata Bianca Sant'anna Della Giustina:

No sistema saxônico, a aquisição e a oneração de qualquer direito real sobre o imóvel são mais complexas do que no sistema latino. Além do “*adviser*”, necessário na fase pré-contratual, é preciso que se realize também o “seguro de títulos”, próprio da fase pós-contratual.<sup>45</sup>

<sup>44</sup> RAMÍREZ, Wilson Gómez. Alcances de la calificación registral y el exceso calificadorio. Revista de Direito Imobiliário. Ano 34. Julho a Dezembro 2011. São Paulo: Revistas dos Tribunais: 2011. P. 384.

<sup>45</sup> DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais: Ano 33. Julho a Dezembro de 2010. Página 213.



É previsível que um arquivo de documentos (*recording*) sem qualquer processo qualificante somente garanta a certeza da existência do documento registrado, de modo que não assegura se a matéria instrumentalizada respeita o ordenamento jurídico e os princípios do direito registral como o da especialidade, continuidade, disponibilidade, entre outros. Ou seja, o acervo não expressa segurança jurídica, tampouco confiabilidade. De modo que o mercado para suprir a lacuna buscou supedâneos como, por exemplo, nas figuras do “adviser” e do “seguro de títulos”. Todavia, não tem a mesma eficácia do Registro latino. Primeiramente, por que o *adviser* apenas aconselha, não garantindo certeza de nenhum negócio, ele normalmente é uma empresa que presta consultoria. Por isso de um instituto complementar: o do seguro de títulos, que mesmo renovado anualmente, também não garante a plenitude da propriedade, mas somente assegura uma indenização. Por tudo isso, os custos desse sistema são enormes em comparação ao sistema romano-germânico.

Assim, Della Gistaina arremata lecionando que é o sistema romano-germânico que oferece melhores condições de mercado.<sup>46</sup>

É nos momentos de ausência que se percebe a real importância de algo, de maneira que é exatamente analisando um sistema desprovido do instituto da qualificação que se percebe no grau mais alto a sua relevância. Portanto, ao contrário do que possa parecer, a qualificação registral não atrasa nem encarece o registro imobiliário, mas sim diminui os custos transacionais, conferindo maior agilidade e eficácia às relações econômicas.

Neste sentido, é salutar resgatar o exemplo da bolha imobiliária ocorrida recentemente nos Estados Unidos. Se o País tivesse um registro imobiliário romano-germânico, com efetivo controle do Estado, a crise das hipotecas podres poderia ter sido mais amena ou até mesmo evitada.

A crise norte-americana é um exemplo emblemático dos efeitos nefastos de um sistema de direitos de propriedade sem uma regulação mínima e fora do controle do Estado. Se desde logo as regras de propriedade tivessem sido estabelecidas, conhecidas por todos, impostas e cobradas (enforcement) pelo Estado, provavelmente o cenário teria sido outro.<sup>47</sup>

Outrossim, a relevância de um registro imobiliário sólido é tido como um fatores determinantes para o desenvolvimento econômico de um país, conforme salienta o

---

<sup>46</sup> Idem.

<sup>47</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas. O Registro de direitos diante da crise imobiliária global. Boletim do IRIB em revista. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. P. 13. Palestra ministrada em 20 de setembro de 2011, Fortaleza.

Banco Mundial: (RDI 54):

Um registro da propriedade torna-se fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional. Melhora a segurança da titularidade e da posse, diminui os custos das transferências de bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens<sup>48</sup>

Um registro público sólido é aquele que possui um sistema com parâmetros legais e principiológicos bem definidos, sobre os quais o registrador se debruçará. **É inconcebível imaginar um registro confiável sem o instituto da qualificação.** O que dignifica os títulos presentes no registro público é justamente terem o caráter de presumidamente válidos, condizentes com o ordenamento jurídico. Só se registra o que é legal, esse aspecto traz uma segurança jurídica fenomenal para as relações econômicas imobiliárias, de modo que garante os custos transacionais em patamar baixo, assegurando fomento ao desenvolvimento econômico.

Volta-se a pergunta do presente tópico: o porquê de ser qualificável? O motivo principal é garantir segurança jurídica aos títulos registrados. Mas não apenas isso:

Os serviços registrais (e notariais) são de organização técnica e administrativa, **destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos títulos jurídicos** (art. 1º da Lei n.º 8.935/94). E a qualificação registral é peça central no exercício da atividade registraria, de modo que garante além de segurança, todas as outras características acima explanadas.

### 3.3. Extensão da qualificação registral

Por fim, para completar os assuntos sobre qualificação que são requisitos para entender a tese aqui sustentada, cabe fazer uma superficial análise da extensão da qualificação registral.

A extensão da análise qualificatória depende de que título está em foco: se for um título judicial, a qualificação é bem mais restrita; agora se tratar de atos administrativos ou escrituras públicas notarias, a qualificação é ampla.

---

48 GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. Conferência pronunciada no Club Siglo XXI, em 21/ 3/ 2002, no ciclo "Espanha em um mundo globalizado". Disponível em <http://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 06 de abril de 2014. Tradução Ramón de Barros Leonel.

Contudo, os limites da qualificação registral é tema controvertido na doutrina e jurisprudência. É certo que uma parte defende que o registrador tem que se ater apenas às **características extrínsecas** do título apresentado. Entretanto, outra parte entende que as características intrínsecas do título também entram no exame qualificatório.

Outro ponto de discórdia é em relação ao ângulo de análise, visto que alguns defendem que o exame deve ser estritamente jurídico, enquanto outros que o conteúdo e alcance da qualificação devem ser preponderantemente jurídicos, percebe-se que preponderante significa a maioria e não a totalidade, visto que o registrador também tem discricionariedade para ter uma visão também econômica, social, porém sempre sob uma plataforma jurídica.

Os limites são controvertidos, de maneira que ao decorrer desse estudo, esse tópico será mais bem pormenorizado.

Cabe antes do fim, destacar brilhante passagem de Wilson Gómez Ramírez:

En el registro solo deben ingresar negocios jurídicos de disposición perfectamente sanos, o al menos aparentemente sanos; no existen rayos X en los registros con que poder examinar las enfermedades internas y ocultas, que pueden escapar a toda mirada inquisitiva; pero basta con aquella apariencia para que la institución cumpla con su cometido y llene su misión de garantía para cuantos a ella se acogieron con un deseo y un afán justísimo de tranquilidad.<sup>49</sup>

#### 4. O INSTITUTO DA ANULABILIDADE

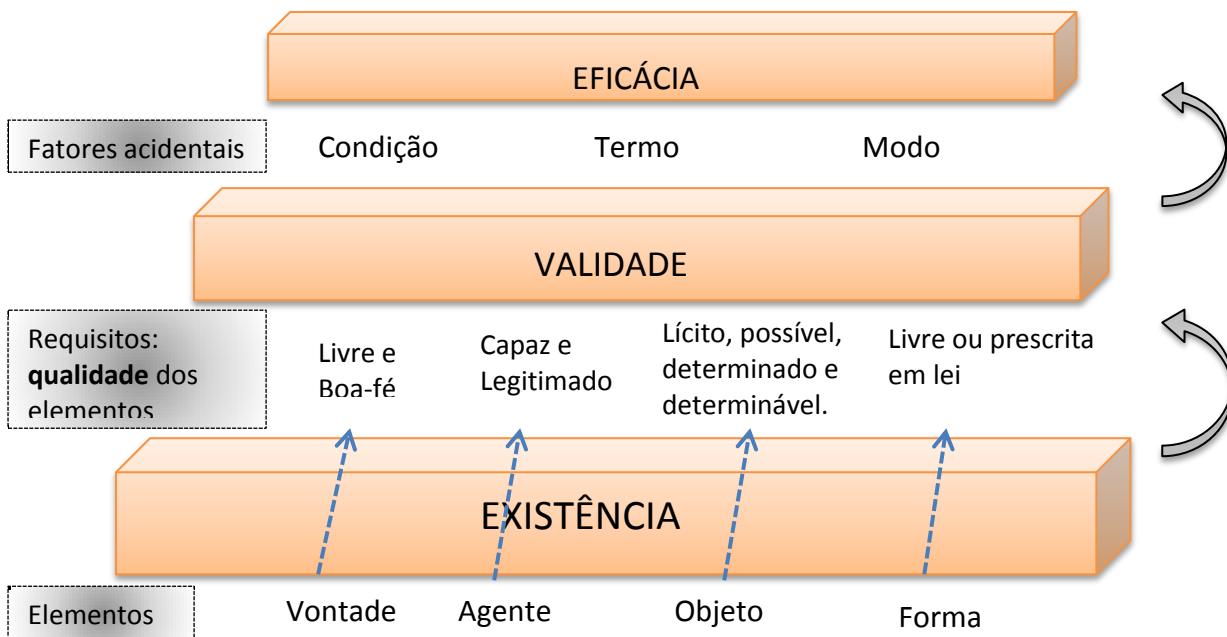
Após alguns tópicos relacionados ao instituto da qualificação, cabe discorrer sobre o instituto da anulabilidade, que é o outro assunto que compõe o tema desse estudo: anulabilidade perante a qualificação registral.

In(válido) possui o prefixo “in” expressando negação, de maneira que o substantivo adjetivado por esse termo expressa o significado de não válido.

No campo jurídico, ao se falar em ato inválido, é fácil se lembrar do segundo degrau da escada pontean, visto que o segundo degrau se refere justamente ao campo da validade do negócio jurídico.

---

<sup>49</sup> RAMÍREZ, Wilson Gómez. Alcances de la calificación Registral y el exceso calificadorio. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais: Ano 34. Julho a Dezembro 2011. P. 381.



Para que o negócio jurídico seja válido é necessário que possua agente **capaz**, objeto **lícito**, e forma **prescrita** ou **não defesa em lei**, conforme consubstancia o artigo 104 do Código Civil. Ou seja, não basta que os elementos do negócio jurídico estejam presentes, percorrendo assim o 1º degrau, **mas também que eles sejam qualificados adequadamente, consubstanciando assim o degrau da validade**. Por exemplo, se o agente contratante tiver seis anos, o negócio jurídico será existente, contudo não será válido, pois o agente não detém a qualidade que o elemento impõe: a capacidade, de forma que o negócio jurídico não será perfeito, pois não conseguiu atravessar sequer o segundo degrau. Assim, se no decorrer do processo formativo houver falha, desvio, embora existente, o negócio jurídico será **inválido**.

Percebe-se da explanação acima que um ato jurídico (*latu sensu*) pode existir, porém não ser válido, ou seja, inexistência e invalidade são conceitos diversos. Como também é distinto o conceito de ineficácia, o qual ao invés de atingir os degraus da existência e invalidade, incidirá sobre o terceiro degrau da escada pontea ilustrada acima. Ou seja, cada degrau detém seus vícios próprios.

Existir, valer e ser eficaz são conceitos tão inconfundíveis que o fato jurídico pode ser valer e não ser eficaz, ou ser, não valer e ser eficaz. As próprias normas jurídicas podem ser, valer e não ter eficácia (H. Kelsen, Hauptprobleme, 14). O que se não pode dar é valer e ser eficaz, ou valer, ou ser eficaz, sem ser, porque

não há validade, ou eficácia do que não é<sup>50</sup>

Após essa sumária introdução, é necessário entender um pouco mais sobre o degrau da (in) validade.

Um ato jurídico válido é um ato em consonância com o ordenamento jurídico, até mesmo por que quem determina as qualificações que os elementos de existência necessitam ter é a própria lei. Quem determina a forma é a lei, a capacidade do agente também é a lei. O âmbito da validade é determinado pela lei; é o adjetivo legal do substantivo, o qual é o próprio elemento de existência.

Se, ao contrário, na formação do ato jurídico tiver um desvio, ou seja, não se seguir corretamente a observância do adjetivo legal, restará configurada a invalidade(não validade).

A invalidade é vício congênito, pois macula o ato jurídico desde a sua formação e se subdivide, de acordo com a doutrina majoritária, em nulidade e a anulabilidade.

A distinção entre o instituto da nulidade e anulabilidade foi brilhantemente sistematizada por Zeno Veloso, o qual não só distinguiu como também dissecou as características dos dois institutos. São sete as principais diferenças apontadas pelo Professor de Direito Civil<sup>51</sup>:

1. A nulidade tem o objetivo de tutelar interesses gerais, prevendo situações que a própria ordem pública quer que se desfaçam; **a anulabilidade visa, em regra, a proteger interesses privados, individuais, de uma das partes que figuraram no negócio jurídico.**
2. A pretensão para apresentar a ação de nulidade é imprescritível; **a pretensão de anulação prescreve;**
3. A nulidade é insuprível, insanável, inconfirmável; **a anulabilidade pode ser sanada, confirmando-se o negócio anulável;**
4. A nulidade, se for manifesta, pode ser decretada, ex officio, pelo juiz, e pode, em qualquer caso, ser alegada pelo Ministério Público; **a anulabilidade não pode ser declarada ex officio, nem requerida pelo MP;**
5. A nulidade pode ser requerida por qualquer interessado; **a anulabilidade, pela parte para cuja proteção foi estabelecida, seu representante legal ou seus sucessores, ou sub-rogados, credores e terceiros prejudicados;**

<sup>50</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de direito privado, cit., t. IV, § 359, p.15.

<sup>51</sup> VELOSO, Zeno. Invalidade do negócio jurídico: nulidade e anulabilidade. Belo Horizonte: Del Rey, 2002. P. 267-268.

6. O negócio nulo não produz efeitos jurídicos; **o anulável produz efeitos, enquanto não for anulado;**

7. **A anulabilidade sempre vem prevista em lei, expressamente,** a nulidade pode ser textual (expressa) ou virtual (implícita).

Então, pode-se ressaltar que a anulabilidade é espécie do gênero invalidade e consiste em ser um vício que interessa apenas ao círculo privativo de algumas pessoas que a lei elegeu. Ou seja, é um vício que ofende o interesse privado. Essa característica vai ser uma das mais importantes ao se tratar do tema desse estudo em capítulos posteriores. Ademais, cabe pôr abaixo em evidencia as características da anulabilidade, esmiuçadas pelo Professor Zeno Veloso:

- a) Sempre vem prevista em lei
- b) Não pode ser declarada *de officio*, nem requerida pelo Ministério Público.
- c) A pretensão para requerê-la prescreve
- d) Protege interesses individuais
- e) Pode ser sanada
- f) Produz efeitos até ser anulada
- g) Só pode ser arguida pela parte, representante ou sucessores, credores, sub-rogados ou terceiros prejudicados.

Outrossim, os casos de anulabilidade estão bem dispostos no artigo 171 do Código Civil: “**Além dos casos expressamente declarados na lei,** é anulável o negócio jurídico: I- por incapacidade relativa do agente; II- por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores”.

Percebe-se que o artigo 171 quis trazer apenas alguns casos de anulabilidade, ressaltando que outros estão dispostos em lei como é o caso do artigo 496 do Código Civil. Mas se deve atentar que todos os casos devem vir previstos em lei.

## **5. A ANULIDADE PERANTE A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

É clarividente que se o registrador verificar uma nulidade deve de pronto obstar o ingresso do título ao fôlio real. Todavia e se não for nulidade, mas sim anulabilidade? Nesse caso há uma penumbra doutrinária e jurisprudencial que está aos poucos desaparecendo, contudo o tema ainda é controvertido. Os registradores, em regra geral, com receio de

possível responsabilidade civil, não registram um título anulável. Mas parte da doutrina começa a relutar contra tal posição, com o argumento de que o registrador não pode suscitar um vício que nem mesmo o Juiz ou Ministério Público poderão de ofício arguir. Então o relativamente incapaz poderia registrar algum título sem a recusa do registrador? Enfim são tão diversas indagações que merecem um estudo aprofundado.

Com os conhecimentos anteriormente aqui expostos, serão descritas as quatro teorias e seus fundamentos; logo após, uma análise crítica com base na teoria da assimetria das informações e a teoria do interesse público será desenvolvida para se tentar chegar a pelo menos uma conclusão que possa ajudar o debate doutrinário.

### 5.1. TEORIA DA PASSAGEM DA ANULABILIDADE

Muito mais fácil para o Direito, numa interpretação sistemática, aceitar que a anulabilidade **não** pode ser arguida de ofício, de modo que o título anulável ingresse no registro sem nenhuma restrição. O registrador, profissional jurídico, tem que em sua atividade interpretativa levar em conta o caráter sistematizado do ordenamento jurídico, de modo que não pode, *a priori*, furtar-se de observar artigo do Código Civil, o qual impõe que a anulabilidade não poderá ser arguida de ofício por qualquer um, mas por ser um vício particular, apenas por interessados, sejam partes, credores, sucessores, etc. (artigo 177 do Código Civil).

**Art. 177.** A anulabilidade não tem efeito antes de julgada por sentença, **nem se pronuncia de ofício; só os interessados a podem alegar**, e aproveita exclusivamente aos que a alegarem, salvo o caso de solidariedade ou indivisibilidade.

. Se para o bem do caráter sistemático do Direito é mais fácil, para o Registro de Imóveis não é tão fácil assim. A despeito da posição atual de alguns juristas e do apoio de Corregedorias Estaduais, os registradores principalmente por receio de uma responsabilidade civil e por uma prática já reiterada (costume), acabam impedindo o acesso do título ao registro que contém vício anulável, até que seja suprida tal mácula.

Independentemente disso, para a teoria da passagem (“passagem”, pois se permite a passagem da anulabilidade pelo filtro qualificatório), o filtro legal do registrador não pode ir além do próprio ordenamento jurídico. Como poderia ele violar frontalmente uma

lei tão importante como é o Código Civil para **negar** a constituição de um direito?

É justamente isso: o acesso ao registro constitui um direito e negar essa qualidade por conta de um vício particular não é da estirpe do ordenamento jurídico. Não compete ao registrador invadir a esfera particular para negar um direito que a própria parte quer ver constituído. É do arbítrio da parte convalidar, sanar, desfazer ou deixar que o tempo cure o vício relativo que incide sobre o ato jurídico; **não pode o registrador invadir esse campo e obrigar que se sane a anulabilidade, sob o pena de não ver um direito seu constituído. Seria uma verdadeira coerção que não procede sob o foco de que a anulabilidade é um vício particular, que nem o Juiz pode suscitar de ofício.**

Alguns doutrinadores, todavia, relatam que o Registrador é autônomo, independente e tem além de atividade hermenêutica, atuação discricionária. Os doutrinadores estão corretos, contudo não se devem levantar tais características para fundamentar violação a comando legal. Como já diria Kelsen, quem estabelece a moldura hermenêutica é o quadrilátero legal.

Inclusive o Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, no 26.º Encontro Regional dos Registradores de Imóveis, Gramado/RS, em julho de 2010, esclareceu que na falta de disposições especiais que regulamentam o alcance do exame de qualificação, podem ser aplicadas aquelas gerais em vigor para o juiz.

Qual é o fundamento jurídico apto a barrar a passagem de atos anuláveis pelo filtro do registro? Não há!

O próprio Instituto de Registro imobiliário Brasileiro em o “IRIB responde” ao analisar a compra e venda de ascendente a descendente adota a Teoria da Passagem com a ressalva das normas das Corregedorias Estaduais:

Com acima exposto, e atendo-nos ao que de forma direta está a desejar o consulente, nenhum impedimento vai ter o Registrador de Imóveis para recepcionar uma escritura em que se vê o vendedor como ascendente do comprador, e com notícias de ter ele outros descendentes, sem necessidade de se exigir para a prática do ato de sua competência a manifestação desses outros descendentes, e até mesmo do cônjuge do vendedor, quando for o caso, podendo, desta forma, proceder ao devido registro sem qualquer preocupação com exigências na direção aqui reportada.

Sobre a questão, temos importantes ensinamentos de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, em obra intitulada "Coleção Cadernos IRIB - vol. 1 -



Compra e Venda", p. 27. Vejamos:

"6.1 Venda de ascendente a descendente

Os ascendentes podem vender bens aos descendentes, desde que haja consentimento dos demais descendentes. Deve haver, também, a anuência do cônjuge do alienante, exceto se o casamento for pelo regime de separação obrigatória de bens. A falta de consentimento torna o ato anulável, conforme art. 496 do CC, cabendo aos interessados arguir a nulidade. Tratando-se de anulabilidade, não compete ao registrador de imóveis verificar se houve ou não o comparecimento dos descendentes na escritura, podendo tal escritura ser lavrada e registrada normalmente. O vício tem de ser alegado no prazo de dois anos após o interessado tomar conhecimento do contrato, e, tratando-se de imóvel, esse prazo começa a correr na data do registro da escritura pública na matrícula do imóvel. Mas a escritura, tendo ou não a anuência dos demais descendentes, poderá ser registrada."

(...)

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, proceda aos ditames das referidas Normas, bem como a orientação jurisprudencial local.<sup>52</sup>

Outrossim, a Lei n.º 6.015/73, Lei de Registros Públicos, apenas trata do tema nulidade, não citando a anulabilidade em nenhum momento. Ou seja, se o intuito do legislador fosse também elencar o tema anulabilidade para fazer parte do filtro qualificatório o teria feito como fez quanto ao tema nulidade:

**Art. 214** - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.<sup>53</sup>

Neste sentido, essa teoria vem ganhando adeptos não só na doutrina como na Jurisprudência, assim se percebe da votação unânime em 31 de maio de 2012 no Conselho

---

<sup>52</sup> Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Notícias. IRIB Responde - Compra e venda de ascendente a descendente. Questão esclarece acerca da compra e venda celebrada entre ascendente e descendente. Disponível em <http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=2725> Acesso em 25 de maio de 2014.

<sup>53</sup> BRASIL Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Lei dos Registros Públicos. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br.

Superior da Magistratura Paulista:

**Ora, se o Código Civil dispõe que a compra e venda celebrada entre ascendentes e descendentes é anulável, significa que ela produz todos os seus efeitos jurídicos até que, eventualmente, seja anulado por meio de ação judicial.**

**E, se produz todos os seus efeitos, não se pode recusar seu regular registro na Serventia de Imóveis.**

Posto isso, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis, afastando a recusa da nota devolutiva.<sup>54</sup>

Também no Acórdão proferido nos autos da Apelação Cível 0029136-53.2011.8.26.0100, comarca da Capital, publicado no DOE de 17.08.2012<sup>55</sup>:

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Compromisso de compra e venda celebrado sem anuência dos demais descendentes – Negócio jurídico anulável – Interesse privado – Inviabilidade do exame da validade do contrato em processo administrativo – Necessidade de processo jurisdicional – Cabimento do registro – Recurso não provido.**

Na doutrina, destaca-se José Hildor Leal:

Destarte, tendo-se que o ato é válido, não comporta recusa do tabelião de notas em lavrá-lo, e tampouco do Oficial de Registro de Imóveis em acolhê-lo, uma vez que eventual anulabilidade deverá ser objeto de apreciação pelo Poder Judiciário, devendo o primeiro formalizar juridicamente a vontade das partes e o segundo efetuar o registro, não lhes competindo impedir a realização de atos válidos, ou deixar de praticá-los, desde que não contrário à ordem pública, e uma vez adotadas as medidas assecuratórias das providencias tomadas, como a inserção, nos documentos lavrados, acerca do conhecimento dado aos seus participantes e de suas implicações legais.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 1º Vara de Registro Público. Sr. Juiz de Direito Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Processo n.º 0029136-53.2011.8.26.0100, 1º VRP. Publicado no D.J.E. de 19.08.2011

<sup>55</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC 0029136-53.2011.8.26.0100. Relator Corrêa Viana. Publicado no DOE de 17.08.2012.

<sup>56</sup> LEAL, José Hildor. Anulabilidade e validade da alienação sem vênua conjugal e venda de ascendentes a descendentes – Escritura Pública e registro. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2006. São Paulo:

Além disso, tem que se observar o ensinamento de Serpa Lopes que (...) *em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro (...)*<sup>57</sup>

Ou seja, não se pode ser rigoroso a tal ponto de dar ensejo a um aumento do mercado informal. Assim, se se começar a partir para um estreitamento demasiado do filtro da qualificação haverá um incremento do mercado informal conjuntamente a um enriquecimento da própria economia.

Nesta toada, Ramírez Gómez lembra:

Al referirse a la calificación desmedida el autor mexicano Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro Derecho registral, afirma: “Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse ‘juez de jueces’ y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes... Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción”.<sup>58</sup>

Dessa forma, para a teoria da passagem, o Registrador não detém o condão de, num piscar de olhos, fechar os olhos para o ordenamento jurídico. Pelo contrário, o Registrador, assim como qualquer outro profissional do direito deve respeitar as normas jurídicas. Dessa forma, o filtro qualificatório tem que ser largo o suficiente para dar passagem à anulabilidade.

## 5.2. TEORIA DO FILTRO ESTREITO

O próprio nome da teoria já chancela a ideia de que o filtro da qualificação é mais estreito, de modo que a anulabilidade será barrada na qualificação registral.

Essa é a visão mais tradicional dos Registradores. Para isso se baseiam na segurança jurídica e fogem de uma possível responsabilidade civil.

---

Revistas dos Tribunais. 2006. P. 154

<sup>57</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos registros públicos. 3. ed. Rio de Janeiro:Freitas Bastos, 1955. vol. II, p. 346 apud Santos, Flauzilino Araújo dos. Algumas linhas sobre a prenotação. Disponível em [www.primeirosp.com.br/flauzilino1.htm]. Acesso em 17.03.2014.

<sup>58</sup> RAMÍREZ, Wilson Gómez. Alcances de la calificación Registral y el exceso calificadorio. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 34. Julho a Dezembro 2011. P. 386.

O maior expoente dessa teoria é Afrânio de Carvalho, o qual apesar de levar em consideração a expressa previsão que a anulabilidade é vício privado, numa ponderação de valores, acredita que o Registrador tem que primar sobremaneira pela segurança jurídica. Assim, embora “parece acerta a primeira doutrina, a segunda lhe seja preferível”<sup>59</sup>.

Independentemente de não ser um vício público, mas sim privado; o Registrador tem por função primordial garantir segurança jurídica, o que lhe demanda uma visão interpretativa influenciada por esse princípio fulcral. A segurança jurídica e a publicidade são a gênese do Registro Público.

Não sem razão os primeiros artigos das duas mais importantes leis sobre Registro Públicos no Brasil trazem justamente o princípio da segurança jurídica em seu cerne:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, **segurança** e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.<sup>60</sup>

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, **segurança** e eficácia dos atos jurídicos.<sup>61</sup>

Essa questão da segurança jurídica é tão intrínseca ao Registrador que talvez o caso de maior efeito simbólico para essa teoria é: **Qual registrador registraria uma escritura em que o marido, devidamente qualificado como casado, vende o imóvel sem a assinatura da mulher?**

OUTORGA UXÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – TRANSFERÊNCIA – FALTANDO NO TÍTULO A ASSINATURA DA MULHER DO OUTORGANTE, INVIÁVEL O REGISTRO<sup>62</sup>

Realmente, a resposta tende a ser uma qualificação negativa para o caso exposto; Como admitir um título que possui germes infestar o acervo registral? “Assim

<sup>59</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 231.

<sup>60</sup> BRASIL Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Lei dos Registros Públicos. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br

<sup>61</sup> BRASIL Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Lei dos Serviços Notariais e de Registro. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br

<sup>62</sup> BRASIL. Acórdão CSM 237.012, julgado em 04.10.1974, da Comarca de São Paulo (10.ºSRI), relator o Des. Márcio Martins Ferreira.

porque não se deve recepcionar no fólio um título recheado de germes causadores de futuras demandas, o que iria de encontro à finalidade maior da atividade, justamente a de emprestar segurança às relações jurídicas”<sup>63</sup>.

Neste sentido, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul respondeu negativamente à consulta de associado acerca da possibilidade do registro de atos anuláveis junto ao Registro de Imóveis, em 05.07.2011. Para o Colegiado, convém que as anulabilidades aferíveis de plano em face do título sejam pronunciadas.

Como se pode observar, o COMITE se mostra claramente contrário aos registros que não tragam certeza jurídica, nem mesmo quando as partes queiram e aceitem os riscos. Citamos também que dentre as conclusões do XVI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, realizado em Valencia, Espanha, de 20 a 22 de maio de 2008, encontramos: Los sistemas registrales más eficientes en la consecución de este fin son aquellos que no se limitan a hacer descansar sólo en el sistema judicial la solución de los conflictos, sino que lo previenen, adoptan instituciones de control preventivo que impidan la aparición de litigios.

(...)

La calificación de la validez de los actos dispositivos de las escrituras públicas, supone que el registrador examinará si el título es plenamente válido y eficaz, rechazando no sólo los títulos nulos de pleno derecho o determinantes de la inexistencia de un negocio jurídico, sino también, según los sistemas, **los meramente anulables**. Evidentemente, la calificación que el Registrador haga no impide el procedimiento que se pueda seguir ante los Tribunales acerca de la validez o nulidad del título, ni prejuzga su resultado.<sup>64</sup>

O ponto em que se sustenta a teoria do filtro estreito é justamente a segurança jurídica, que é fim precípua do exercício registral. Todo o caminho laboral do oficial de registro tem a segurança jurídica como norte. “O Registrador sempre zela pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessárias”<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> MARTINS, Sérgio Ávila Doria. A anulabilidade e o registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário. Ano 35. Julho a Dezembro 2012. Volume 73. Revista dos Tribunais: São Paulo. P. 386.

<sup>64</sup> Colégio Registral do Rio Grande do Sul. Seção Perguntas e Respostas, Registro de Imóveis, palavra-chave “anuláveis”. Disponível em: [www.colegioregistrals.org.br] ou [http://www.colegioregistrals.org.br/associado\_perguntaeresposta\_resposta.asp?codArea=5&codPerg=1113] Acesso em: 12.05.2014.

<sup>65</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. Revista de

Contudo essa teoria tem como dificuldade não ter um arcabouço teórico apto a superar as críticas emanadas pelos adeptos da teoria da passagem da anulabilidade. Muito mais fácil e coerente dizer para se observar o ordenamento jurídico a construir uma teoria que supere a observância de um artigo para consagrar um fim ínsito e fundamental. Afirmar a concretude do artigo é mais singelo que demonstrar realidade da abstração de um princípio fulcral.

A atividade notarial e registral no Brasil, apesar de ter início há mais de 150 anos, ainda possui uma legislação atécnica, ultrapassada e lacunosa, e se somado a isso o fato de que cada estado da federação possui regras próprias: o cenário é de caos. Quase sempre o Código Civil é utilizado como o “faz tudo” para os Registradores, como um suplemento nutricional para a osteoporose legislativa registral.

A discussão aqui tratada é importante, não se trata somente de uma briga de teorias, mas sim de uma excelente oportunidade para a carreira registrária fincar de vez sua autonomia e independência. É momento do Oficial de Registro consagrar o princípio basilar que sustenta sua atividade. De ovacionar o princípio da segurança jurídica como princípio especial apto a derrubar artigos comuns. Urge-se à especialidade, pois é consequência da independência.

Com a devida vênia, a teoria da passagem da anulabilidade que começa a ganhar cada vez mais adeptos é fraca e tem como fundamento apenas o respeito à teoria das anulabilidades; não levando em conta, contudo, a própria atividade registral que tem contexto próprio e autônomo. Todo setor do direito que importa institutos jurídicos de outros setores não o importa em sua integralidade, mas, em regra geral, o referido instituto é moldado àquele setor, é moldado ao novo contexto. Isso é reflexo da autonomia e independência. Só a título de exemplo, a teoria da nulidade no direito do trabalho tem características diversas que no direito civil.

Por ironia, passagem do texto de Hildor Leal, defensor da primeira teoria, se encaixa perfeitamente à situação:

Parte-se da premissa de que os profissionais do direito, afetos aos serviços cartorários, têm conhecimento, senão pleno, ao menos necessário, do sistema jurídico em toda a sua complexidade, sendo inadmissível, nos dias atuais, que notários e registradores sejam aptos a fazer as suas próprias conclusões a partir do texto legal, e inaceitável que sigam, sem discussão de mérito, ensinamentos

doutrinários evasivos, sem maior aprofundamento diante das inovações trazidas pela legislação vigente, e que inclusive em certos casos desvirtuam o real sentido de suas disposições, ou ainda que fogem, por comodismo ou insegurança no trato da matéria, a um exame mais fecundo dos temas ligados aos serviços notariais e de registros, o mesmo se dando em relação à jurisprudência pretérita, não aplicável nos dias atuais.<sup>66</sup>

Não se pode admitir, e isso Afrânio Carvalho quis expressar, que uma teoria excepcione toda uma base de um ramo do direito: o registral. Se assim se proceder, qual será a próxima a minar referida independência?

Para alguns tal assertiva é tormentosa, para outros é simplória e se trata do processo de adaptação de um instituto a um setor do direito. Não se concebe a ideia que um instituto importado tenha a capacidade de modelar todo um ramo do direito. O que tem que haver é justamente o contrário. A independência aqui é do direito registral e não da teoria da anulabilidade e do Código Civil.

Ao que parece o marco formal de autonomia que a função ganhou com um corpo legiferante próprio (1º Lei de Registros Públicos em 1924 e seus Decretos Regulamentadores) não está sendo entendido como um marco de independência. Até quando?

E mais, se fosse realmente fazer uma releitura adequada do instituto da anulabilidade no registro de imóveis, chegar-se-ia a conclusão de que aqui ele é um vício que afeta o interesse público e não o privado.

Esse ponto é muito importante, pois se demonstrará a releitura da teoria da anulabilidade perante o registro de imóveis, ratificando sua autonomia e independência. Para isso, lançar-se-á mão de uma teoria econômica: a teoria da assimetria informativa.

### **5.3. TEORIA INTERMEDIÁRIA**

Uma terceira teoria surgiu em decorrência do acirramento dos debates. Em um ânimo conciliatório, porém não menos jurídico, surge a teoria intermediária.

Aqui se privilegia o registro, sem esquecer, todavia, de primar pela publicidade e segurança jurídica. O comando dessa teoria é: o título anulável tem que ser registrado, porém com uma averbação para indicar essa mácula na matrícula do imóvel.

---

<sup>66</sup> LEAL, José Hildor. Anulabilidade e validade da alienação sem vênua conjugal e venda de ascendentes a descendentes – Escritura Pública e registro. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2006. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2006. P. 145.

Ou seja, o registrador não pode negar o registro, porém, ao mesmo tempo, tem que proceder de ofício para averbar que aquele título tem uma anulabilidade presente, podendo vir em certo tempo a ser anulado.

A ideia é interessante, pois tem como intuito justamente coadunar a teoria da anulabilidade com a teoria do registro público. Mas será que é possível proceder ao referido ato informativo por meio de averbação?

A averbação é ato praticado pelo registrador e que não se confunde com registro em sentido estrito. Enquanto esse tem por objetivo constituir, modificar ou extinguir direitos; a averbação tem por finalidade fazer constar na folha do registro do imóvel qualquer ocorrência que possa alterar a própria condição do que consta na matrícula.

Em termos mais límpidos, Maria Helena Diniz assinala:

Surge, ao lado do registro *stricto sensu*, um ato específico – a averbação –, ante a necessidade de se fazerem exarar, na história da propriedade imobiliária, todas as ocorrências ou atos que, embora não sendo constitutivos de domínio, de ônus reais ou de encargos, venham a atingir o direito real ou as pessoas nele interessadas e, conseqüentemente, o registro, alterando-o, por modificarem, esclarecerem ou extinguirem os elementos dele constantes, anotando-os à margem da matrícula ou do registro.<sup>67</sup>

Assim, *prima facie*, o caráter informativo da anulabilidade se coaduna com o caráter acessório e informativo da averbação.

Contudo, uma primeira crítica levantada a essa teoria foi que o art. 167, II, da Lei de Registro Público, não alberga a averbação por anulabilidade. Ou seja, a crítica se fundamenta na hipótese de o rol de atos averbáveis é exaustivo. Porém, a referida crítica não encontra respaldo na doutrina majoritária.

Walter Ceneviva esclarece:

Averbação como ato acessório - A ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro deve ser averbada ao pé daquele, dele sendo distinguida na forma do art. 232, **esteja ou não incluída nas hipóteses do art. 167.**<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis. 4. ed. rev. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 410.

<sup>68</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. 20ª Edição. São Paulo: Saraiva. 2010. P. 387.



O rol não é taxativo, mas sim exemplificativo. Até mesmo a própria Lei n.º 6.015/73 destaca em seu artigo 246:

**Art. 246** - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Assim, a lista de atos averbáveis presente na lei 6.015, art. 167, II, é uma lista exemplificativa, portanto, é plenamente possível, sob a luz desse foco, averbar uma anulabilidade.

Todavia, ainda existe uma segunda indagação doutrinária: pode o registrador **DE OFÍCIO** proceder a uma averbação?

Primeiramente cabe destacar que no Registro de imóveis vigora o princípio da instância. Ou seja, a atividade registral depende de provocação, seja por requerimento das partes, Ministério Público, ou Juiz. “Não pode o registrador atuar sem requerimento do interessado (*ne procedat ex officio*), salvo nas exceções que serão examinadas no item 4.1.2.1.”<sup>69</sup> Assim, salvo nos casos previstos em lei, os registros devem permanecer intactos, caso não ocorra requerimento de pessoa legitimada.

Ou seja, a regra geral é que a atividade do registrador tem que ser provocada, devendo apenas agir de ofício em casos excepcionais, que por serem exceções devem vir previstos em lei. Não pode o registrador atuar de forma exceptiva sem ter uma lei o balizando. “O lançamento de ofício no registro público é medida que excepciona o princípio da instância registral. Só tem cabimento mediante expressa previsão legal e vincula o registrador, que é obrigado ao exato cumprimento da lei.”<sup>70</sup>

Então, a segunda crítica encontra maior fundamento e é realmente difícil de ser superada. Averbar uma anulabilidade de ofício é ir contra o princípio da rogação ou instância sem ter uma norma legal explícita que fundamente esse ato exceptivo. Mesmo que o fim seja a própria publicidade e garantia da segurança jurídica, para o registrador averbar de ofício precisa de norma legal que o autorize.

Dessa forma, enquanto não existir uma norma expressa que permita a averbação, não é possível praticá-la de ofício. Assim, sob o referido foco, não é possível

<sup>69</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registro Públicos- Teoria e Prática. São Paulo: Método. 2011. P. 217

<sup>70</sup> MELO JR., Regnoberto Marques de. Lei de registros públicos comentada. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003. P.414.

averbar uma anulabilidade.

Diante das críticas, Eduardo Pacheco, com fundamento no princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, advoga para superá-las:

A averbação em questão pode ser embasada no art. 167, II, in fine, bem como no caput do art. 246 da Lei 6.015, valendo salientar que não se discrepa quanto a ser o rol de averbações meramente exemplificativo, **havendo mesmo uma tendência a concentrar no registro imobiliário todas as informações, circunstâncias e vicissitudes que possam afetar o imóvel.**<sup>71</sup>

O princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel é comando que tende a reunir o maior número de informações em um só lugar visando a diminuir a assimetria informativa. É um princípio de suma importância no Registro imobiliário brasileiro, pois em um país de característica continental, com regimes de direito público cada vez mais intervencionistas no direito privado como é o da política de direito ambiental e com a propriedade tendo um fortíssimo viés econômico o que tende a inúmeras transações envolvendo direito reais, por tudo isso, esse princípio tem colocação especial na estrutura registral brasileira.

Nesta toada, ninguém melhor que Décio Antônio Erpen e Lamana Paiva para asseverarem:

Assim, a nossa ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou as mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhora, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comoatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parceria, enfim, **todos os atos e fatos que possam**

---

<sup>71</sup> Souza, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Compra e venda de imóveis de ascendente para descendente. Breves anotações sobre a atuação notarial e registral. Jus Navigandi. n. 1443. ano 12. Teresina, 14.06.2007. Disponível em: [<http://jus.com.br/revista/texto/10010>]. Acesso em: 12.05.2014. g.n.

**implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.**<sup>72</sup>

Ou seja, traz-se à baila o argumento que o registrador tem que averbar a anulabilidade com fundamento no princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Contudo, não se vislumbrou ainda argumento jurídico apto a permitir o registrador agir de ofício para tal procedimento.

Já Luciano Passarelli em artigo publicado levanta o ponto do registrador agir por cautela.

Creio que o registro deve ser feito, mas havendo elementos indicativos de que o artigo 496 não foi observado, penso que, “ad cautelam”, deve o Registrador fazer o registro mas noticiar essa circunstância para alertar terceiros interessados sobre a possibilidade de haver ajuizamento de ação dessa natureza<sup>73</sup>

Enfim, apesar da corrente da teoria intermediária ter conquistado alguns adeptos, a crítica fundamentada no princípio da instância ainda está fortemente solidificada, não tendo nenhum doutrinador conseguido superá-la.

#### 5.4. TEORIA DA DÚVIDA

A ideia desta teoria é simples: em caso de anulabilidade, o registrador deve suscitar dúvida para que o Juiz possa analisar a situação. Ou seja, o oficial não vai qualificar o título, remetendo-o diretamente ao Juiz para que determine qual a orientação a ser tomada ou como o ato será executado.

Dúvida principal que se coloca é se pode o Registrador, **de ofício**, suscitar a dúvida. O mais correto seria o Oficial convencer a parte a fazer o requerimento, subsidiando a suscitação da dúvida. Contudo se isso não for possível, o registrador poderá suscitar de ofício?

---

<sup>72</sup> ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. Revista de Direito Imobiliário. Ano 23. Julho a Dezembro 2000. Volume 49. Revista dos Tribunais: São Paulo. P. 49. g.n.

<sup>73</sup> PASSARELLI, Luciano. A anulabilidade ou nulidade relativa e qualificação registral imobiliária. Acesso em 03 de março de 2014 em <http://lucianopassarelli.wordpress.com/2012/08/23/anulabilidade-ou-nulidade-relativa-e-qualificacao-registral-imobiliaria/>.

A questão é tormentosa, estudá-la demandaria um grande esforço, o que se distanciaria do objeto ora em estudo. Contudo, em sucinta análise do problema, é possível perceber que o entendimento majoritário é de que descabe a suscitação de dúvida de ofício nos casos não previstos em lei.

Neste sentido, *in verbis*:

**Art. 198** - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, **a seu requerimento** e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

(...)<sup>74</sup>

**EMENTA:** DIREITO REGISTRAL - APELAÇÃO - SUCITAÇÃO DE DÚVIDA, DE OFÍCIO, PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - IMPOSSIBILIDADE - PROCEDIMENTO DE CONSULTA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL - AÇÃO EXTINTA - RECURSO PREJUDICADO. Nos termos do artigo 198 da Lei de Registros Públicos, **não se admite a "suscitação de dúvida"** de ofício, pelo oficial de registro; tampouco há na lei previsão de 'procedimento de consulta'.<sup>75</sup>

Ou seja, há casos em que a suscitação de ofício está previsto em lei como, por exemplo, o art. 156 da Lei de Registros Públicos, contudo senão existir lei balizando a exceção, não será possível a suscitação de dúvida de ofício.

Dessa forma, apesar de essa teoria ser interessante, pois retira do Registrador qualquer imputação de responsabilidade civil, ela encontra forte óbice jurídico no fato da impossibilidade da dúvida ser suscitada de ofício sem respaldo legal. No mais, reitera-se que o procedimento de a dúvida de ofício demanda maiores estudos.

## 6. IMPORTANTE FATOR: A ASSIMETRIA INFORMATIVA.

<sup>74</sup> Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Art. 198. g.n.

<sup>75</sup> (TJMG - Apelação Cível 1.0051.11.001019-9/001, Relator(a): Des.(a) Moreira Diniz , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/06/2012, publicação da súmula em 24/07/2012)

## 6.1. INTRODUÇÃO

Muitas vezes o Direito se fecha para o intercambio com outras disciplinas, o que é um erro; visto que para entender a si mesmo, necessita-se compreender não só sua raiz, mas seu contexto e seu fim. O Direito é fruto da sociedade, inserido na sociedade, e para onde seu objeto é direcionado. Por isto, compreendê-la é tarefa fundamental do Direito; e entendê-la pressupõe-se passar por outras disciplinas como a sociologia, antropologia e a própria economia. Estar atento às facetas sociais é necessidade do estudo do direito.

Não sem razão, quando o Direito se apropriou da teoria dos jogos, ou teoria custos transacionais, sua dimensão científica aumentou, ganhou mais força. O estudo do Direito ao mesmo tempo em que se tornou mais complexo, tornou-se mais rico.

Nesta toada, este capítulo traz à baila teoria da economia que se ajusta ao entendimento do problema ora exposto.

A informação nos dias atuais é muito mais abundante e acessível que no passado. Mas não se trata meramente de números quantitativos, o contexto atual é de mudança paradigmática:

Este fim de século acena com uma mutação revolucionária para toda a humanidade, só comparável à invenção da ferramenta e da escrita e que ultrapassa largamente a Revolução Industrial. (...). A Revolução Informacional está em seus primórdios e é uma revolução tecnológica que se segue à Revolução Industrial. (...). A transferência para as máquinas de um novo tipo de funções cerebrais abstratas encontra-se no cerne da Revolução Informacional<sup>76</sup>

Neste caminhar, o avanço das tecnologias de informação permitiu a um responsável comprador antes de efetuar uma transação não olhar apenas o preço do produto, mas verificar também o número de reclamações que a empresa tem contra si (vide o sítio da internet [www.reclameaqui.com.br](http://www.reclameaqui.com.br)), o número de processos que a outra parte contratante responde (vide sítios de diversos tribunais de justiça), a qualidade do serviço de atendimento ao consumidor, além de diversos outros fatores. A par de tais informações, a chance de sua negociação ter êxito é maior, visto que “a sobrevivência de um “sistema” (seres vivos, máquinas ou sociedades) depende da capacidade que eles têm em utilizar a informação para

---

<sup>76</sup> LOJKINE, J. A revolução informacional. São Paulo, Editora Cortez, 1995. P. 11.

se autorregular, aumentando assim suas chances de sobrevivência”.<sup>77</sup>

Dessa forma, a informação tem papel crucial nas transações atuais: “All business are information business. The main task for the companies and managers that want to survive and triumph in the XXI century is to use information to create for all participants in the value chain, from suppliers.”<sup>78</sup>

Porém, independentemente da abundância de informação e do zelo do comprador ou vendedor, sempre existirá o fenômeno da informação assimétrica, visto que nenhum mercado é perfeito.

A informação assimétrica é uma falha de mercado e se caracteriza quando uma das partes que ocupa um dos polos da transação econômica detém mais informações qualitativamente ou quantitativamente superiores aos da outra parte. Isso pode gerar diversos efeitos deletérios como a seleção adversa ou o perigo moral.

A seleção adversa ocorre quando produtos de distintas qualidades são ofertados no mercado e uma das partes não consegue diferenciá-los. Isso gera uma desconfiança da parte menos informada, pois pode escolher um produto de qualidade não desejada. Tal fenômeno propicia que os bens ruins expulsem os bens bons do mercado.

A **seleção adversa** surge quando produtos de qualidades distintas são vendidos ao mesmo preço, porque compradores e vendedores não estão suficientemente informados para determinar a qualidade real do produto no momento da compra. Como resultado, muitos produtos de baixa qualidade e poucos de alta são vendidos no mercado.<sup>79</sup>

Tal problemática foi devidamente analisada em publicação de George A. Akerlof, *The Market for “lemons”: quality uncertainty and the Market mechanism*.

Em sucinta passagem, o Autor analisou o mercado de carros usados nos EUA: Quando um comprador decide comprar um carro usado, ele não sabe se estará comprando um bom carro ou um mau carro, ou seja, há assimetria da informação, pois o comprador não detém todas as informações, diferentemente do vendedor que conhece a fundo o carro que está vendendo. Assim, o comprador não se sente seguro de pagar um valor alto pelo carro,

<sup>77</sup> WINNER. Nobert. *Cybernetics: Control and communication in the animal and the machine*. Paris, (Hermann & Cie) & Camb. Mass. (MIT Press) ISBN 978-0-262-73009-9; 2nd revised ed. 1961.

<sup>78</sup> DRUCKER. Peter F. *Management Challenges for the 21st Century*. HarperBusiness; 1st edition (June 26, 2001).

<sup>79</sup> PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD Daniel L.; **Microeconomia**. São Paulo: Pearson Prentice Hall. Tradução Eleutério Prado; Thelma Guimarães. 2006. P. 532

visto que corre um sério risco de errar, até mesmo porque se o carro está à venda, há uma sinalização de que o carro é pouca qualidade. Por tal razão oferece uma quantia abaixo do que estaria disposto a pagar caso o carro fosse um bom carro. Contudo ao oferecer uma quantia a menor, o vendedor que possui o carro bom não estará pretendo a vendê-lo por aquele preço; apenas o vendedor do carro ruim. Restando então, depois de certo tempo, no mercado, predominantemente carros ruins. Por exemplo, um comprador está disposto a pagar por um carro bom a quantia de custo R\$ 50.000. Contudo, por não saber a procedência do carro, ou seja, por não ter informações completas (se o carro já foi batido, se já teve um sério problema que foi maquiado, etc.) que só o vendedor possui, não se sentirá seguro em oferecer o referido valor. Mas se sabe que ele pagaria pelo mesmo carro, caso ele fosse ruim, o valor de R\$ 40.000. Ou seja, o comprador está disposto a pagar 40 mil por um carro ruim e 50 mil por um bom carro. Como ele não sabe a qualidade do carro nunca pagará 50 mil. Provavelmente o preço flutuará na casa dos R\$ 45.000, visto que a probabilidade para o carro ser ruim ou bom é de 50%. Se o carro for ruim, o vendedor venderá rapidamente por R\$ 45,000. Contudo se o carro for bom, o vendedor não irá querer vender por aquele preço. Então a tendência é o aumento da venda dos carros ruins, expulsando os carros bons do mercado.

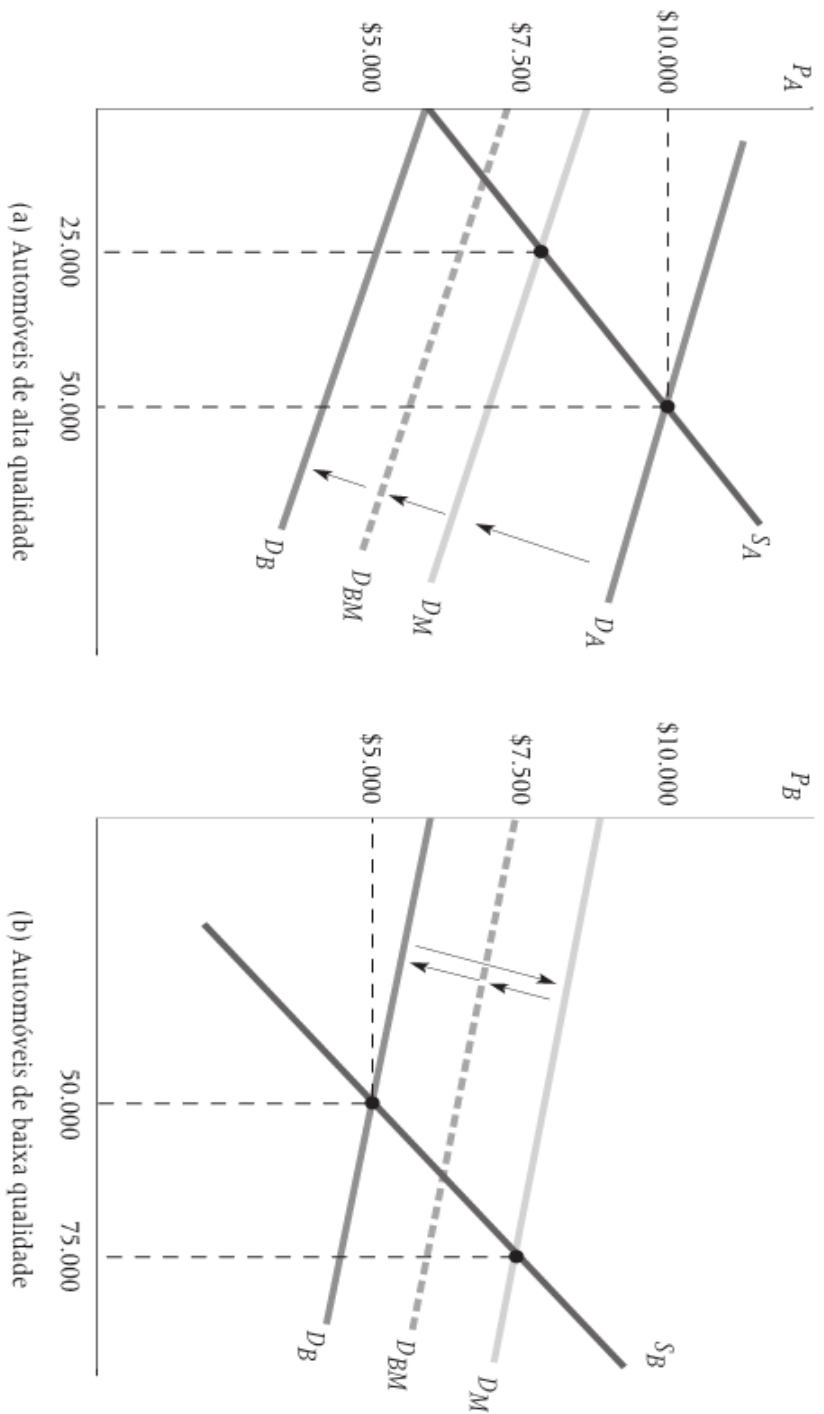
Tal situação é uma rápida análise para entender um dos efeitos perversos da assimetria da informação: a seleção adversa, a qual acarreta um mercado deficitário, propiciando um decréscimo das transações econômicas. Logicamente, é uma visão simplificada, não levando em consideração diversos fatores, todavia ratifica a visão de quão importante são as informações críveis disponíveis e a ampla publicidade.

Estudos sobre a assimetria das informações foram premiados com o Nobel de Economia em 2001.<sup>80</sup>

O quadro seguinte ilustra bem em termos gráfico-econômicos:

---

<sup>80</sup> Joseph E. Stiglitz; A. Michael Spence; George A. Akerlof; receberam o Nobel de Economia em 2001 por seus estudos em assimetria da informação.



**Figura 17.1** O mercado de automóveis usados

Quando os vendedores de produtos têm melhor informação do que os compradores, o problema dos produtos de qualidade duvidosa (*lemons problem*) pode surgir de uma maneira em que os produtos de qualidade inferior expulsam os produtos de melhor qualidade. Em (a), a curva da demanda por automóveis de melhor qualidade é  $D_A$ . Entretanto, à medida que os compradores reduzem suas expectativas a respeito da qualidade média dos automóveis no mercado, a curva da demanda percebida desloca-se para  $D_M$ . Do mesmo modo, em (b), a curva da demanda percebida para automóveis de baixa qualidade desloca-se de  $D_B$  para  $D_M$ . Como resultado, a quantidade de automóveis de alta qualidade vendidos cai de 50.000 para 25.000, e a quantidade de automóveis de baixa qualidade vendidos aumenta de 50.000 para 75.000. Ao final, apenas automóveis de baixa qualidade serão vendidos.

<sup>81</sup> PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD Daniel L.; Microeconomia. São Paulo: Pearson Prentice Hall. Tradução Eleutério Prado; Thelma Guimarães. 2006. P. 531.



Contudo, há antídotos e prevenções para essa assimetria informativa como, por exemplo, as sinalizações, varredura (screening), instituições sociais, regulação estatal, entre outros.

Com efeito, há instituições sociais que ajudam a resolver essa ineficiência de mercado. É o caso, por exemplo, dos empregadores que oferecem planos de saúde para seus empregados como parte do pacote de benefícios. A companhia de seguros pode basear suas taxas nas médias do conjunto de empregadores e é **assegurado que todos os empregados têm de participar do programa, o que elimina a seleção adversa.**<sup>82</sup>

Até mesmo o próprio marketing que incide sobre uma marca visa a assegurar a confiança dos seus produtos, de modo que o consumidor esteja disposto a pagar mais caro para ter mais qualidade. Inclusive existem diversos certificados, garantias e prêmios do ano; tudo isso para sinalizar a diferença entre os produtos e demonstrar ao consumidor a vantagem em se pagar mais caro pelo produto do ano.

Ademais, a assimetria de informações favorece o oportunismo entre agentes econômicos, decorrente da imperfeição de mercado no processo de obtenção das informações necessárias. Em relação ao aspecto exógeno da assimetria das informações, seleção adversa, o oportunismo será na fase pré-contratual. Sempre existirão pessoas aptas a retirar vantagens da ignorância informativa que recai sobre a outra parte.

Dessa forma, a assimetria da informação é uma deficiência do mercado que produz efeitos deletérios. Logo precisa ser reduzida através de diversos institutos como a sinalização, varredura, regulação do Estado, etc.

## **6.2. ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.**

Todas las transacciones empresariales y de propiedad comparten, pues, una estructura común: las decisiones de especialización e intercambio que adoptan los propietarios y sus agentes conducen a transacciones originarias que multiplican y reasignan derechos, originando asimetrías informativas que pueden perjudicar a las transacciones subsiguientes de carácter impersonal, ya

---

<sup>82</sup> VARIAN, Hal R. Microeconomia: conceitos básicos. Tradução Maria José Cyhlar Monteiro e Ricardo Doninelli. Rio de Janeiro: Elsevier. 7ª Edição. 2006. P.750. g.n.

que los terceros pueden albergar dudas sobre las facultades del agente para comprometer al principal.<sup>83</sup>

O mercado imobiliário assim como qualquer outro sofre do fenômeno da assimetria de informações. Normalmente é o adquirente quem é o deficitário de informações em relação ao transmitente, mas não só de compra e venda que funciona o mercado imobiliário, a constituição de diversos outros direitos reais também sofre influência da quantidade e qualidade de informações existentes. No Brasil, o Registro de Imóveis é bem eficiente de modo que consegue minimizar os efeitos mais perversos do fenômeno da assimetria informativa. Basta citar o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, da ampla publicidade e o principal: que modo geral o registro tem caráter constitutivo, de maneira que para a constituição de direitos reais frente a terceiros, depende-se de registro no Registro de Imóveis, o que permitirá ratificar a ampla publicidade.

Ademais, os registros gozam de fé pública, de forma que as informações ali presentes são críveis.

Em termos esquematizados, a instituição que é o Registro de Imóveis brasileiro consegue minimizar de forma extremamente eficaz a assimetria das informações, pois:

- a) As informações ali presentes gozam de fé pública, de maneira em que são informações confiáveis.
- b) O princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel orienta que todos os atos de suma importância estejam gravados na matrícula do imóvel, de forma a diminuir os custos por procura de informações, já que se presume que todas serão encontradas em um só lugar.
- c) A publicidade que o Registro de Imóveis apregoa é ampla
- d) O registro é de direitos e não de documentos, de maneira que para a constituição de direitos reais é necessário o registro no Registro de Imóveis.
- e) Forte proteção que a legislação dispense em relação aos direitos de propriedade.
- f) A qualificação registral propicia que apenas títulos formalmente consentâneos ao ordenamento jurídicos adentrem ao Registro de Imóveis.

Para se entender a importância de tais características, lança-se mão de um

---

<sup>83</sup> ARRUÑADA, Benito. **Las instituciones del intercambio impersonal**. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2013. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2013. Volume 74. P. 221.

exemplo: Caso incida sobre o imóvel uma hipoteca, o adquirente conhecerá tal fato bastando solicitar uma certidão de ônus reais no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel. Ou seja, uma informação importantíssima, visto que diminui o valor do imóvel e projeta restrições ao direito do potencial comprador é adquirida com uma simples certidão. Não precisará de uma árdua busca, contratação de consultoria, de um seguro; enfim, basta um simples pedido de certidão. Não deixar a informação oculta, publicizando-a, reduz os custos transacionais e diminui a informação assimétrica, desestimulando oportunismos e fomentando a economia.

A certidão, documento no qual o registrador exprime sua qualificação de saída, sua interpretação do conteúdo do registro, é o único documento público que pode creditar em prejuízo de terceiro o estado de liberdade ou ônus de um imóvel. Sua finalidade é eliminar incertezas em quem pretende realizar a nova operação de intercambio e poupar-lhe os custos superiores de informação que deveria investir em outro caso.<sup>84</sup>

Proteger los intereses de los propietarios y adquirentes requiere instituciones y, en concreto, registros contractuales. Por ejemplo, si los jueces atribuyen la propiedad de los activos a quienes figuran inscritos como propietarios en un registro público, los adquirentes pueden superar la asimetría informativa sin más que consultar el registro.<sup>85</sup>

Agora, também é necessário observar os custos em se obter a informação, pois se forem demais elevados, possivelmente frearão o mercado imobiliário e a informação continuaria oculta:

As incertezas a essa situação converter-se-iam em uma fonte de custos pessoais que o comprador teria de levar em conta. Se a soma de todos esses custos é demasiado elevada em relação às futuras utilizadas que a operação de compra e venda poderia produzir, tal operação não se celebraria, e os recursos ficariam infra-utilizados, de que segue, como veremos, que o mecanismo que faz com que os recursos se dirijam às atividades mais úteis para a sociedade ficaria bloqueado e a economia e a sociedade seriam menos eficazes.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica da publicidade registral. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 26. Julho a Dezembro 2003. P. 145.

<sup>85</sup> ARRUÑADA, Benito. Las instituciones del intercambio impersonal. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2013. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2013. Volume 74. P. 198.

<sup>86</sup> Idem.

Assim, independentemente do dever de informação estar presente na nova ordem constitucional-civil, sendo um dos braços do princípio da boa-fé, tal comando é uma orientação, de modo que não elimina a assimetria da informação no tráfico jurídico imobiliário. O que realmente ameniza tal assimetria são as sinalizações, instituições jurídicas, instituições sociais, varredura, networking do corretor, etc.

Além disso, cabe destacar que quanto mais a propriedade é vista em seu caráter econômico, podendo, inclusive a ser encarada como *commodity*, maior aumenta o grau de assimetria. Se em um passado não muito distante, as relações negociais eram feitas entre pessoas conhecidas como vizinhos, hoje em dia, o tráfico imobiliário tem como partes pessoas totalmente desconhecidas. Quando as partes se conhecem, a assimetria das informações é menor, visto que a parte menos informada sabe mais sobre o imóvel do que a parte que nada conhece. Ou seja, o aprofundamento das relações econômico-imobiliárias aumentou a assimetria informativa, de modo que, o próprio sistema econômico para espalhar-se, urgiu por mecanismos que atenuassem essa assimetria.

Não sem razão que no Brasil, a primeira espécie de registro instituído foi o Registro Geral de Hipotecas, 1850, (conforme item 2.3.). Para hipotecar uma terra, a outra parte teria que se certificar de quem era a terra, o tamanho da terra, o valor da terra, se já incidia hipoteca pré-existente, etc. São diversas informações que sem um modelo institucional apto a reduzir drasticamente a assimetria informativa, o sistema negocial seria inviável, a um porque os juros seriam absurdos por conta do risco, a dois porque os efeitos da seleção adversa seriam perversos.

Enfim, a assimetria de informações tem papel crucial no tráfico econômico-imobiliário, de modo que desconsiderá-la seria um grande risco, podendo inclusive a inviabilizar o próprio mercado. Dessa forma, reafirmar-se que o Direito tem que estar atento à sociedade, e a sociedade não envolve apenas o Direito, mas diversas outras questões, dentre elas a Economia.

Por fim, Benito Arruñada destaca a importância da teoria da assimetria da informação no mercado imobiliário:

Una variante de este ejemplo de intercambio individual de “limones” ilustra el problema de asimetría informativa que provocan los intercambios secuenciales. ¿Cómo puede saber el comprador si el vendedor es realmente el propietario o, en general, si tiene poder de disposición para vender el coche? En caso negativo, el comprador podría perder todo el precio de compra. **Por lo tanto, esta asimetría**

informativa, a la que me referiré como relativa al “título” jurídico (asociada, por ejemplo, a la transacción originaria previa entre el anterior propietario y el vendedor actual) puede ser incluso más grave que la relativa a la calidad material del activo, la cual suele conducir a que el comprador pierda sólo una parte del precio de compra.<sup>87</sup>

Dessa forma, a assimetria de informações no mercado imobiliário brasileiro existe, tem consequências importantes, mas é drasticamente minimizada por um eficaz sistema público de registro imobiliário que garante ampla publicidade, um sistema de registro de direito e informações que gozam de fé pública com presunção *iuris tantum*.

### **6.3. EFEITO DE TÍTULOS ANULÁVEIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO SOB O ÂNGULO DA TEORIA DA ASSIMETRIA DAS INFORMAÇÕES**

A teoria da passagem apregoa que o registrador não deve inserir em seu filtro qualificatório a observância da anulabilidade. Ou seja, se um título tiver o germe da anulabilidade, o registrador nada pode fazer, a não ser deixá-lo ter acesso ao fôlio real.

Mas antes de analisar qual efeito poderá gerar a adoção dessa teoria, é preciso destacar quais são os vícios de anulabilidade mais comuns de ocorrerem no registro de imóveis. As anulabilidades estão espalhadas por todo o Código Civil, porém as que o Registrador poderia verificar são aquelas extrínsecas ao título, as quais não precisariam de dilação probatória para a sua verificação. As mais comuns são:

- I.** Autocontrato do representante. (Art. 117 CC)
- II.** Representante em conflito de interesse com o representado com conhecimento do terceiro. (Art. 199 CC)
- III.** Compra e venda de ascendente para descendente sem anuência dos demais descendentes e cônjuge. (Art. 496 CC)
- IV.** Permuta de valores entre ascendente e descendente sem anuência dos demais descendentes e cônjuge. (Art. 533 CC)
- V.** Ausência de outorga conjugal para a alienação ou oneração de imóveis (Art. 1.647).

---

<sup>87</sup> ARRUÑADA, Benito. Las instituciones del intercambio impersonal. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2013. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2013. Volume 74. P. 212-213.

Não interessa para este trabalho o estudo aprofundado de cada artigo. Cabe apenas lembrar as características gerais da anulabilidade já estudadas no item 4 deste trabalho, quais sejam: Não pode ser declarada *de officio*, nem requerida pelo Ministério Público; A pretensão prescreve; Protege interesses individuais; Pode ser sanada; Pode produzir efeitos até ser anulada; Só pode ser arguida pela parte, representante ou sucessores, credores.

A par da teoria da passagem, tais títulos eivados dos vícios acima expostos serão registrados e constituirão direitos; **mas podem vir a ser anulados pelos interessados**. Porém a pretensão para tal intento teria prazo certo, o qual, em regra geral, é de 02 anos, salvo disposição específica legal em contrário. Enquanto não anulados, os títulos produziram efeitos normalmente. Ou seja, estariam registrados, mas poderiam vir a ser anulados. Registrados com o risco de serem anulados. O risco é realmente necessário? O que isso causa em termos econômicos?

Por exemplo, um homem casado no regime parcial de bens vende o imóvel que hoje é residência de sua família, mas que no passado foi oriundo de herança, para pagar algumas dívidas. No escritura de compra e venda consta que é casado. O título é levado ao registro e o Oficial, mesmo percebendo que há a falta da anuência conjugal, nada requer, dando ao título amplo acesso ao fôlio real, de acordo com a teoria da passagem e os precedentes já citados no item 5.1. Depois de 08 anos da venda, ocorre a dissolução da sociedade conjugal. 01 ano após esse fato, sua esposa propõe demanda judicial questionando o referido negócio jurídico, ocorrido há 09 anos, por faltar sua anuência, de acordo com o art. 1.647 do Código Civil. Sim, o Juiz irá deferir o pedido, anulando o negócio jurídico celebrado há quase uma década.

Mas tudo isso poderia ser evitado caso o registrador barrasse a entrada do título, ratificando a tutela preventiva de resolução de conflitos que também é função do Sistema de Registro de Imóveis brasileiro:

A qualificação registral principal e mais nobre função do Registro de Imóveis é exercida exclusivamente pelo Oficial de Registro; é pública e de natureza administrativa, **preventiva de conflitos** e constitutiva na medida em que cria direitos ou confere efeitos, sendo ainda independentemente e imparcial.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 33. Janeiro a Junho de 2010. P. 86.

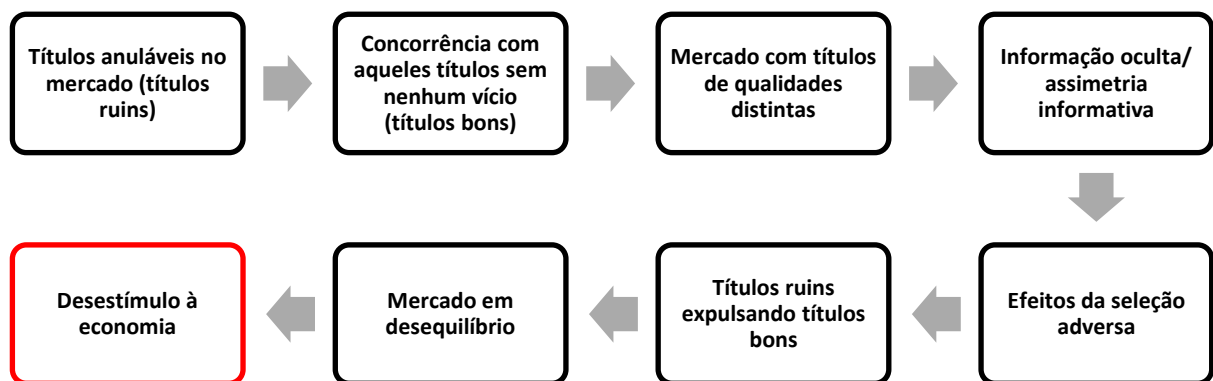
Além do mais, ao impedir a entrada do título, estar-se-ia primando pelo princípio maior do registro de imóveis que é o da segurança jurídica. Tudo isso já foi exposto no ponto 05 dessa monografia. Mas há um ponto novo a se considerar: o aumento da informação assimétrica.

Ao se permitir que títulos, mesmo que momentaneamente, irregulares em seu plano da validade adentrem ao Registro de Imóveis, criar-se-ão títulos de qualidades distintas: títulos bons (aqueles sem nenhum risco) e títulos ruins (aqueles que podem vir a ser anulados). Mas o pior é que, pela teoria da passagem, uma das partes não conseguirá diferenciar o que é título bom do que é título ruim, recaindo no problema da seleção adversa, consequência da assimetria de informações.

Logicamente que o mercado tentará esclarecer a diferenças entre os títulos, por exemplo, através de sinalização dos transmitentes ou da própria varredura (screening) dos adquirentes. Contudo, não se terá a mesma confiabilidade que o registro de imóveis transparece.

Isso tudo acarretará a seleção adversa e seus efeitos como já estudado no item 6 do presente trabalho. A presença de títulos bons e ruins pode ser comparada ao Market for lemons, em que os títulos ruins expulsarão os títulos bons com o passar do tempo, causando uma falha no mercado, desequilibrando-o.

O que aqui está se defendendo é que a presença de títulos anuláveis no mercado imobiliário pode ser comparada ao de carros ruins (lemons) o que pode levar ao seguinte:



Ou seja, quem arriscaria comprar um título que poderia vir a ser anulado? Um

título ruim? O adquirente possivelmente iria querer pagar menos, pois seu risco seria maior diante das circunstâncias. Por exemplo, o adquirente sabe que existem títulos bons e títulos ruins, mas ele não consegue distinguí-los. Para um título bom pagaria 50 mil reais, para um ruim pagaria no máximo 30 mil, já que caso anulado, teria que se esforçar (contratar um advogado, esperar o longo trâmite processual, depender da eficácia do enforcement jurídico do País, etc.) para reaver o dinheiro, através do direito de regresso contra o transmitente. Porém só de ter que ir para as vias judiciais, já demonstra que a superfície de equilíbrio do mercado foi atingida. Enfim, o adquirente, não conhecendo a natureza de validade do título, não arriscaria pagar 50 mil reais, que é o valor que desembolsaria para um título sem nenhum vício. Dessa forma, oferecia mais de 30 mil e menos de 50 mil. Possivelmente, o valor giraria na média, qual seja, 40 mil reais. Entretanto, o transmitente de um bom título possivelmente não aceitaria 40 mil reais, já o transmitente de um título ruim facilmente aceitaria os 40 mil reais. Tal quadro evidencia que os títulos ruins teriam uma liquidez maior que os títulos bons, o que poderia levar a enxurrada de títulos ruins no mercado, expulsando os títulos bons e causando um forte desestímulo às transações imobiliárias.

Evidentemente que o próprio mercado poderia se auto-regular, utilizando dos já comentados antídotos e prevenções contra a seleção adversa; Por exemplo, o transmitente de bom título poderia adotar estratégias (sinalização) para demonstrar a qualidade do que tem em mãos. Assim, oferecia garantia de que se o título viesse a ser anulado, ou seja, que se possuísse alguma anulabilidade, pagaria certa quantia, além da indenização; ou ainda, poderia sinalizar através de empresas certificadoras. Ou o próprio adquirente poderia fazer a varredura (screening) em relação ao transmitente, contratando, por exemplo, uma consultoria (adviser). Ou poderia até mesmo contratar uma seguradora.

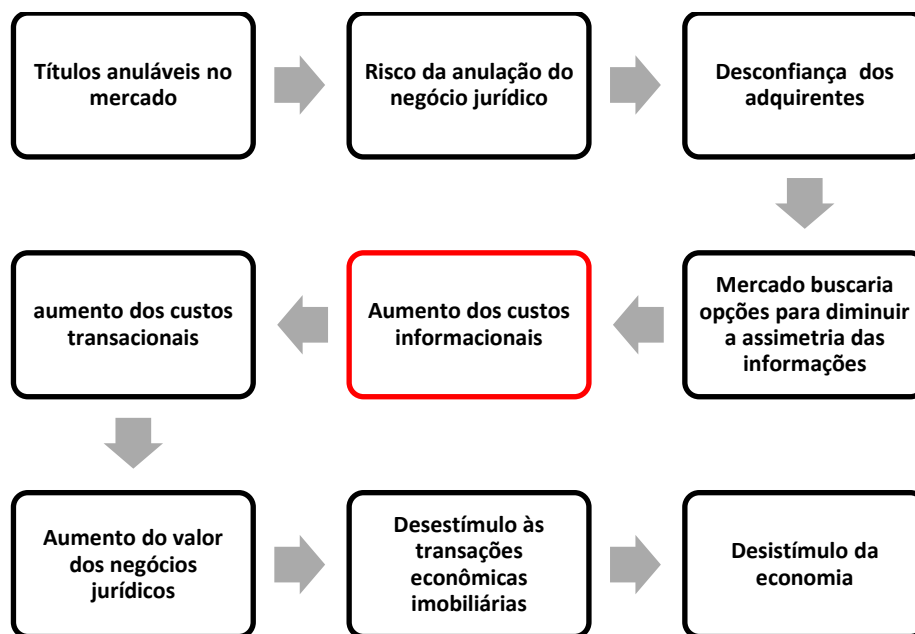
Muchas de estas soluciones las pueden adoptar las propias partes, por ejemplo, plasmando los contratos por escrito (lo que denomino “formalización documental”), verificando la calidad del bien e investigando cuál es la reputación de la contraparte. También pueden acudir a un juez para completar y hacer cumplir el contrato. En particular, las partes pueden especificar en el contrato el funcionamiento esperado del coche. Además, el vendedor puede garantizar un nivel mínimo de calidad, comprometerse a que las reparaciones futuras vayan a su cargo o a devolver una parte del precio si se produce una avería grave. Especificar y verificar todos estos extremos relevantes del funcionamiento del coche es costoso. Por ejemplo, las partes tienen que pactar las cláusulas, ponerlas por escrito, y conservar una copia del contrato para,



llegado el caso, poder usarla en el futuro. Pero si las obligaciones contractuales no se cumplen, la parte perjudicada puede acudir al juez para que haga cumplir el contrato, utilizando esa copia como medio de prueba para sustentar la decisión judicial.<sup>89</sup>

Em suma, são diversas outras opções disponíveis para minimizar os efeitos que os títulos anuláveis poderiam causar. Porém, se comparadas em termos de eficácia não fazem frente ao Registro de Imóveis brasileiro. Sem o Registro de Imóveis, os custos transacionais iam subir muito, podendo chegar, inclusive, ao desestímulo da própria economia.

O quadro seguinte ilustra a possível situação do mercado se auto-regulando sem a figura do Registro de Imóveis:



A eficácia do Registro de imóveis se dá por conta da confiabilidade das informações ali contidas, da ampla publicidade aferida, da qualificação feita por profissional em direito, entre outros motivos. Tudo isso faz diminuir os custos transacionais e estimular as transações imobiliárias.

Neste sentido, é importante ressaltar que os custos de transação são:

- a) Custos da busca e da informação
- b) Custos de negociar e de decisão
- c) Custos de policiar e do *enforcement*.

<sup>89</sup> ARRUÑADA, Benito. Las instituciones del intercambio impersonal. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2013. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2013. Volume 74. P. 212.

O instituto do Registro de Imóveis brasileiro cumpre todos esses caracteres de forma mais eficiente e, portanto, menos custosa do que qualquer alternativa. Isso fomenta as transações econômicas e a própria economia.

**Se a regisração se mostra como um eficiente mecanismo (dos conhecidos, o mais eficiente) de redução de custos de informação,** e, portanto, de negociação, e este mecanismo requer- como vimos- barreiras de entrada rigorosas, sem dúvida, as idealizadas por nosso sistema mostram-se altamente eficazes. Os guarda-barreiras (gatekeepers, expressão que tem feito fortuna na análise econômica do direito e que Paz Ares aplicou a notários e registradores) o são também respectivamente. E a lógica do sistema impõe-lhes a cooperação como estratégia dominante.<sup>90</sup>

Do contrário, ou os custos informativos seriam elevados ou a informação continuaria oculta, ambos os casos desequilibram o mercado. Assim, deixar o título anulável entrar no mercado é um risco não apenas para a economia, mas para toda a sociedade.

De fato, a entrada no mercado de títulos anuláveis, sem a intervenção do Registrador, produzirá um aumento da assimetria de informações e também seleção adversa. Como resposta, o próprio mercado produzirá ferramentas de redução da assimetria, o que irá encarecer os custos transacionais, desestimulando as transações imobiliárias. Outros efeitos também podem ser previstos: aumento dos oportunistas, aumento dos riscos, aumento dos juros.

Em suma, a adoção da teoria da passagem sob o ângulo de análise da teoria econômica da assimetria das informações é uma escolha equivocada. Mesmo que o próprio mercado se regule e consiga distinguir a diferença entre títulos anuláveis (lemon) e títulos perfeitos (títulos bons) o custo transacional será maior, afetando a intensidade das negociações imobiliárias. Então o mais correto é impedir o título anulável de ingressar no Registro de Imóveis ou informar que o título pode vir a ser anulado (teoria do filtro estreito e teoria intermediária, respectivamente) Assegura-se, assim, a informação a custo menor, garante-se a segurança jurídica, ratifica-se a confiança em termos gerais nas negociações envolvendo imóveis.

---

<sup>90</sup> GONZÁLEZ, Fernando Méndez. A função econômica da publicidade registral. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 26. Julho a Dezembro 2003. P. 147. g.n.

## 7. UMA RELEITURA DA TEORIA DA ANULABILIDADE NO DIREITO REGISTRAL

Pode-se perceber que para o Direito Civil a nulidade relativa é vício menos grave do que a nulidade absoluta; todavia quando analisada sob a ótica do Direito Registral, a anulabilidade tem a mesma intensidade que a nulidade absoluta. Visto que um título com invalidade, seja nulo ou anulável, pode vir a ser desconstituído e isso tem que ser informado/observado pelo Direito Registral para o bem de toda a sociedade. Ou seja, a anulabilidade aqui tem característica que importa ao interesse público, diferentemente do que apregoa a doutrina majoritária da teoria das invalidades no Direito Civil, a qual considera que a anulabilidade é exclusivamente intrínseca à esfera particular.

É preciso entender que são ramos distintos, cada qual com sua autonomia. O que confere ao Direito Registral Imobiliário a capacidade de fazer uma releitura de qualquer instituto que importar é justamente a independência e autonomia que possui.

**No caso, saber da existência da anulabilidade é de interesse público no Direito Registral.** Essa é a diferença principal que a teoria da invalidade tem que observar para entrar em harmonia com o Direito Registral Imobiliário.

O Registrador não tem a intenção de sanar, coagir a confirmação, tampouco denegar a constituição de direitos; contudo ele não pode deixar um título com germe contaminar a higidez do registro ou deixar de informar caso adentre. (teoria do filtro estreito e teoria intermediária, respectivamente.)

Sim, o artigo 177 do Código Civil afirma que a anulabilidade não pode ser pronunciada de ofício. Contudo, um artigo não pode fazer frente a toda uma base principiológica e doutrinária própria do Direito Registral. O Direito Civil é fonte subsidiária e a teoria das anulabilidades é teoria alienígena, não podem, pois, invadir o Registro de Imóveis e ditar as regras que bem entenderem. O Direito Registral é autônomo e deve seguir seu próprio *ethos* e *physis*.

Não há fundamento algum para se considerar a anulabilidade como vício estritamente privado no campo Registral. É necessário amoldar a referida teoria ao Direito Registral Imobiliário.

Apenas como fonte de exemplo, no Direito do Trabalho/processual do trabalho, a teoria das invalidades sofreu mutação em prol do trabalhador, porque então no Direito Registral não pode sofrer modificação em benefício de toda a sociedade?

Afinal de contas, a quem interessa esconder uma anulabilidade em um negócio

jurídico? Apenas aos oportunistas que querem ocultar uma informação, aproveitando-se da assimetria de informações, auferindo benefícios da sua própria torpeza.

Sob esse ângulo de análise, novamente se ataca a teoria da passagem e, de certa forma, ratifica-se a teoria do filtro estreito e a teoria intermediária.

Nesta toada, sustenta-se que a teoria das invalidades precisa sofrer uma releitura, assim como ocorreu no Direito Processual do Trabalho, para se adaptar à essência do importador. A modificação é a não aplicação integral do artigo 177 do Código Civil, para permitir que o Registrador obste a entrada de um título anulável ou informe à sociedade, caso adentre, que aquele título possui vício de anulabilidade.

Não se afirma nesse trabalho a interferência total do direito público na teoria das anulabilidades, pois sua natureza continua tendo caracteres privados muito fortes como o poder de confirmação/saneamento, contudo, é necessária uma releitura no Direito Registral. Pois, aqui o aspecto de se observar/informar a presença de uma anulabilidade é essencial, tendo em vista o princípio da segurança jurídica e da ampla publicidade.

Além disso, é preciso considerar que o paradigma do direito privado como direito absoluto e inviolável, típico do período Liberal, já não se sustenta na modernidade. A intervenção do Direito Público no Direito privado é latente em diversos momentos. O indivíduo não é visto mais atomizado, mas sim integrante de um todo e que precisa, muitas vezes, ver seus direitos restringidos para se alcançar um bem social maior. Ao viver em sociedade, abre-se mão de direitos individuais para se ter direitos sociais. “O Estado Social introduziu uma ampla gama de normas de ordem pública cujo objetivo era frear a autonomia da vontade em relações jurídicas marcadas pela assimetria”<sup>91</sup>

Como visto no capítulo anterior, o qual analisa a teoria da assimetria das informações no mercado imobiliário, pode-se perceber que o impedimento ou informação de uma anulabilidade é essencial para o interesse público.

Quanto mais informações puder dispor a sociedade sobre aquele bem, menor serão a informação assimétrica e os custos transacionais; fomentando as relações imobiliárias. Publicizar um dos aspectos da anulabilidade não é ferir a intimidade, tampouco a dignidade da pessoa humana. Não estará se ferindo nenhum direito, apenas se estará agregando ao interesse público. Não há razão para não se fazer tal releitura. Não há razão plausível para o Registrador não observar a anulabilidade. O tempo dos Códigos e da letra fria da Lei passou. O entendimento do Direito é outro. São princípios e normas abertas para que os juristas

---

<sup>91</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direito dos contratos. Volume 4. Bahia: Editora JusPodivm. 2012. P. 16.

possam preencher da melhor forma possível. As diretrizes são apenas diretrizes e não comandos fechados. O verdadeiro jurista necessita compreender a verdadeira essência de todo um instituto. O do Direito Registral é a publicidade e segurança jurídica. Tudo que vai contra isso necessita ser ponderado da melhor forma possível.

.

## CONCLUSÃO

A importância do Registrador de Imóveis é fundamental, na medida em que contribui decisivamente para que o Registro Imobiliário tenha confiabilidade, certeza e possa garantir segurança jurídica e publicidade. No Brasil, sua importância é ainda mais valorizada, na medida em que o registro do título se caracteriza como ato constitutivo de um direito e não meramente declaratório.

Assim, estudar o Direito Registral é de suma importância não só para o Direito, mas para toda a sociedade. Nesta toada, o referido estudo pretendeu contribuir positivamente para o aprofundamento da análise de um tema complexo na seara do Direito Registral Imobiliário: a anulabilidade perante a qualificação registral.

Diante do exposto neste trabalho, asseverou-se que a anulabilidade no Registro de Imóveis tem que ser observada. Primeiramente, sob uma ótica econômica é interessante o Registrador obstar a formação de um título com germe da anulabilidade ou informar sobre esse vício caso adentre ao fôlio real. Tal atitude diminuirá a assimetria das informações a um menor custo transacional possível, fomentando, assim, a própria economia. Para tal afirmação, a base de fundamentação é a teoria econômica da assimetria das informações.

Um segundo ponto é que a teoria das anulabilidades precisa se adequar ao Direito Registral, visto que ele tem autonomia e independência para ditar suas próprias regras. E sua essência e fim principal são a segurança jurídica e a ampla publicidade, de maneira que é necessária uma releitura da referida teoria, primando para que tal vício relativo possa ser observado pelo Registrador para a garantia de um fim público e social. Nesse ponto, argumentou-se que a entrada de títulos anuláveis no Registro Imobiliário, mesmo embasada pelo Código Civil, vai de encontro ao princípio fundamental do Direito Registral que é a garantia de segurança jurídica. Assim, o Registrador ao se deparar com um título extrinsecamente anulável, deve observar o presente vício. Não se pode admitir que a teoria da anulabilidade presente no Código Civil adentre a um Direito especial que é Direito Registral e dite suas próprias regras, fulminando toda uma principiologia e *ethos* do sistema registral. É o instituto importado que tem que se moldar ao importador. Não sem razão, a teoria da invalidade sofreu mutação ao ser importada pelo Direito do Trabalho. Assim, privilegia-se a higidez do Registro Imobiliário, a despeito do caráter aparentemente privado das anulabilidades. Contudo, por todo o exposto, percebe-se que a observância da anulabilidade é de interesse público e não privado; assim quando o Registrador observa a falta da outorga conjugal, ele não está resguardando o cônjuge desavisado, mas sim a sociedade inteira que o

negocio jurídico pode vir a ser anulado. A anulabilidade, apesar de seu caráter privado, perante a qualificação registral fantasia-se com trajes de interesse público.

Dessa forma, o presente trabalho sustentou a inviabilidade da adoção da teoria da passagem; não manifestando, contudo, predileção entre a teoria do filtro estreito e a teoria intermediária; pois ambas cumprem bem o papel de informar/barrar a anulabilidade, ratificando-se o interesse público e garantindo a segurança jurídica. Ou seja, em relação às outras teorias, a monografia teve muito mais um olhar descritivo do que crítico ao expor a concepção, os fundamentos e críticas que recaem perante cada uma, não emitindo opinião sobre qual seria mais adequada.

Em outro ponto, o trabalho analisou criticamente a teoria da passagem, concluindo pela inviabilidade de tal corrente, a despeito da contínua adesão doutrinária e jurisprudencial à referida teoria.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS <sup>92</sup>

ABREU, Capristiano de. **Capítulos da História Colonial**. Fundação Biblioteca Nacional. Disponível em <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/bn000062.pdf>. Acesso em 06 de fevereiro de 2014.

ARRUÑADA, Benito. **Las instituciones del intercambio impersonal**. Revista de Direito Imobiliário, janeiro a junho de 2013. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2013. Volume 74.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro. 2002. 7p.

\_\_\_\_\_. **NBR 12225**: informação e documentação: lombada: apresentação. Rio de Janeiro, 2004. 3 p.

\_\_\_\_\_. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2005. 9 p.

\_\_\_\_\_. **NBR 6024**: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação. Rio de Janeiro, 2003a. 3 p.

\_\_\_\_\_. **NBR 6027**: informação e documentação: sumário: apresentação. Rio de Janeiro, 2003b. 2 p.

\_\_\_\_\_. **NBR 6028**: informação e documentação: resumo apresentação. Rio de Janeiro, 2003c. 2 p.

BENÍCIO, Hércules Alexandre da Costa. **A (juris) prudência do registrador intérprete**. XXXVIII Encontro Nacional dos Registradores de Imóveis. Boletim da Revista do Direito Imobiliário. IRIB. Palestra ministrada em 20 de setembro de 2011, Fortaleza.

BORGES, Antonino Moura. **Registro de Imóveis comentado**. 3º Ed. Campo Grande: Contemplar. 2012.

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil de 25 de Março de 1824**. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - [planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm). Acesso em 06 de março de 2014.

\_\_\_\_\_. **Decreto 1.318 de 30 de janeiro de 1854**. Regulamenta a Lei n.º 601/1850. Legislação Federal. Sítio eletrônico- [planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1851-1899/Anexos/RegulamentoD1318-854.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/Anexos/RegulamentoD1318-854.pdf). Acesso em 07 de março de 2014.g.n.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º 601 de 18 de setembro de 1850**. Legislação Federal. Lei sobre as terras devolutas no Império. Sítio eletrônico internet- [planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm). Acesso em 07 de março de 2014

<sup>92</sup> De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 6023.



\_\_\_\_\_. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Lei dos Serviços Notariais e de Registro. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm). Acesso em 07 de Março de 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Legislação Federal. Sítio eletrônico internet - planalto.gov.br. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm). Acesso em 24 de março de 2014.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 1º Vara de Registro Público. Juiz de Direito Gustavo Henrique Bretas Marzagão. **Processo n.º 0029136-53.2011.8.26.0100**, 1º VRP. Publicado no D.J.E. de 19.08.2011

\_\_\_\_\_. **Apelação Cível 0029136-53.2011.8.26.0100.** Relator Corrêa Viana. Publicado no DOE de 17.08.2012.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura. **Acórdão CSM 237.012**, julgado em 04.10.1974, da Comarca de São Paulo (10.ºSRI), Relator o Des. Márcio Martins Ferreira.

\_\_\_\_\_. **Resolução n.º 76 de 8 de julho de 1822.** Legislação Federal. Coletânea de Legislação e Jurisprudência Agrária e Correlata organizada por Joaquim Modesto Pinto Júnior e Valdez Farias (Brasília: MDA, 2007, p. 44. g.n.).

CAMINHA, Pero Vaz Caminha. **Carta do Escrivão Pero Vaz Caminha (1º de maio de 1500)**. Biblioteca Medicina Anima. Estudos Bandeirantes. Disponível em [http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/carta\\_do\\_escrivao\\_pero\\_vaz\\_de\\_caminha.pdf](http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/carta_do_escrivao_pero_vaz_de_caminha.pdf). Acesso em 03 de janeiro de 2014.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n.º 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n.º 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada.** 20ª Edição. São Paulo: Saraiva. 2010.

COSTA JÚNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Hermenêutica registral.** Em Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. IRIB. 2011.

COSTA PORTO. **Sesmarialismo e estrutura fundiária.** Revista de Direito Agrário, 1:44.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'anna. **O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário.** Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais: Ano 33. Julho a Dezembro de 2010.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Sobre a qualificação no registro de imóveis.** Em DIP, Ricardo. Registro de imóveis: (vários estudos)/ Ricardo Dip- Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antonio Fabris Ed., 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de Imóveis.** 10ª ed. São Paulo: Saraiva. 2012.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 1998. N.º 43. Janeiro a abril de 1998.

\_\_\_\_\_ **A autonomia registral e o princípio da concentração**. Revista de Direito Imobiliário. Ano 23. Julho a Dezembro 2000. Volume 49. Revista dos Tribunais: São Paulo. P. 49.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direito dos contratos**. Volume 4. Bahia: Editora JusPodivm. 2012.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 2º ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 1995.

GARCIA, José Manuel Garcia. **Derecho inmobiliario registral o hipotecário**. Madrid: Civitas, 2002.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. **A função econômica dos sistemas registrais**. Conferência pronunciada no Club Siglo XXI, em 21/ 3/ 2002, no ciclo “Espanha em um mundo globalizado”. Disponível em <http://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 06 de abril de 2014. Tradução Ramón de Barros Leonel.

GONZÁLEZ, Fernando Méndez. **A função econômica da publicidade registral**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 26. Julho a Dezembro 2003. P. 136.

JACOMINO, Sérgio. **A Qualificação registral** – questão de terminologia. 8 de janeiro de 2013. Disponível em: <http://cartorios.org/2013/01/08/qualificacao-registral-questao-de-terminologia>. Acesso em 03 de Março de 2014.

LOJKINE, J. **A revolução informacional**. São Paulo, Editora Cortez, 1995. P. 11.

LEAL, José Hildor. **Anulabilidade e validade da alienação sem vênua conjugal e venda de ascendentes a descendentes** – Escritura Pública e registro. Revista de Direito Imobiliário. janeiro a junho de 2006. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 2006.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. **O Registro de direitos diante da crise imobiliária global**. Boletim do IRIB em revista. XXXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. P. 13. Palestra ministrada em 20 de setembro de 2011, Fortaleza.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955. vol. II, p. 346 apud Santos, Flauzilino Araújo dos. Algumas linhas sobre a prenotação. Disponível em [[www.primeirosp.com.br/flauzilino1.htm](http://www.primeirosp.com.br/flauzilino1.htm)]. Acesso em 17.03.2014

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos** - Teoria e Prática. São Paulo: Método. 2011.

MARTINS, Sérgio Ávila Doria. **A anulabilidade e o registro de imóveis**. Revista de

**Direito Imobiliário.** Ano 35. Julho a Dezembro 2012. Volume 73. Revista dos Tribunais: São Paulo.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos.** Revista de Direito Imobiliário. Ano 33. Janeiro a junho 2010. Revista dos Tribunais: São Paulo.

MELO JR., Regnoberto Marques de. **Lei de registros públicos comentada.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.

MENA Y SAN MILLÁN, José Maria. **Calificación registral de documentos judiciales.** Barcelona: Bosch, 1985. trad. Sérgio Jacomino.

MENEZES, Olindo Herculano de. **Perfil da Propriedade Contemporânea (Destaque da propriedade fundiária).** Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de Direito. Universidade de Brasília, Brasília. 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. **Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil.** Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revistas dos Tribunais. 1998. N.º 43. Janeiro a abril de 1998.

---

**A autonomia registral e o princípio da concentração.** Revista de Direito Imobiliário. Ano 23. Julho a Dezembro 2000. Volume 49. Revista dos Tribunais: São Paulo. P. 49.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado, cit., t. IV, § 359.**

PORTUGAL. **Colleção da Legislação Portuguesa.** Desde as ultima compilação das ordenações, redigida pelo desembargador Antônio Delgado da Silva. Legislação de 1791 a 1801. Lisboa. Disponível em: <http://arisp.files.wordpress.com/2010/02/alvara-de-5-de-outubro-de-1795.pdf>. Acesso em 14 de janeiro de 2014.

RAMÍREZ, Wilson Gómez. **Alcances de la calificación registral y el exceso calificadorio.** Revista de Direito Imobiliário.. São Paulo: Revistas dos Tribunais. Ano 34. Julho a Dezembro 2011.

PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD Daniel L.; **Microeconomia.** São Paulo: Pearson Prentice Hall. Tradução Eleutério Prado; 2006.

VARIAN, Hal R. **Microeconomia – Uma abordagem Moderna.** 8 ed. Rio de Janeiro: Elsevier – Campus, 2012.

VELOSO, Zeno. **Invalidade do negócio jurídico: nulidade e anulabilidade.** Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

WINNER. **Nobert. Cybernetics: Control and communication in the animal and the machine.** Paris, (Hermann & Cie) & Camb. Mass. (MIT Press) ISBN 978-0-262-73009-9; 2nd revised ed. 1961.1948.1948.