

**XXVII ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI SALVADOR – BA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

LARISSA MARIA DE MORAES LEAL

ROBERTO SENISE LISBOA

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

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

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

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

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

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

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

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

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

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

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

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul)

Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais)

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

D597

Direito civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFBA

Coordenadores: Larissa Maria de Moraes Leal; Roberto Senise Lisboa – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-593-5

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, Cidade Sustentável e Diversidade Cultural

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVII Encontro Nacional do CONPEDI (27 : 2018 : Salvador, Brasil).

CDU: 34



XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI SALVADOR – BA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

Esta coletânea reúne artigos científicos que, por conexão das matérias, foram divididos em quatro grupos.

Inicialmente, o Grupo de Trabalho em Direito Civil Contemporâneo apresenta três artigos que tratam, de modo direto, da temática que é o atual pano de fundo de boa parte das chamadas transformações do direito: a sociedade da informação. A prática de "sharenting", a preocupação com a privacidade na era do Big Data e as discussões mais recentes sobre o Marco Civil da Internet e suas implicações conformam esse grupo de abertura.

No segundo grupo, a obra traz questões que vão resgatar discussões jurídicas, como a dicotomia público-privado (aqui, com especial destaque para a função social da propriedade) e as múltiplas faces que a responsabilidade civil tem apresentado como desafios no campo das obrigações. Da proposta de uma responsabilidade civil imputada sem a comprovação, ou mesmo a existência de dano, até as questões de reparação "in natura" nos casos de danos ambientais, os artigos aprovados estão em sintonia com os debates postos na academia e instigam o leitor à tomada de decisão opinativa.

No terceiro conjunto de artigos são tratadas questões de família e a propriedade, ou não, de regulação dessas questões pelo direito. O resgate de perspectivas históricas, feito na maioria dos artigos deste grupo, ressalta a metodologia de trabalho do direito civil contemporâneo e oferece densidade aos textos, também provocativos e de inegável atualidade.

Por fim, no quarto grupo, a obra oferece dois artigos que ocupam-se em investigar interessantes questões acerca da atividade notarial e de registro no Brasil: a relevância da atividade notarial para a garantia da dignidade da pessoa humana e o registro de negócio jurídico anulável, como forma de garantir direitos.

A obra encontra conexão entre todos os escritos.

Na urgência dos temas tratados e na metodologia aplicada por seus autores, a coletânea justifica-se e, ao mesmo tempo, qualifica-se no âmbito da pesquisa jurídica de qualidade.

Profa. Dra. Larissa Maria de Moraes Leal - UFPE

Prof. Dr.Roberto Senise Lisboa - FMU

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

O INGRESSO DO NEGÓCIO JURÍDICO ANULÁVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS THE ENTERING OF THE VOIDABLE LEGAL BUSINESS IN THE REAL ESTATE REGISTRY

Leila Maria Fistarol Campos

Resumo

O presente estudo tem por objetivo traçar os entendimentos existentes acerca da possibilidade ou não de ingresso de título consubstanciado em negócio jurídico anulável no registro de imóveis. A divergência de posições exigiu uma análise dos argumentos apresentados por cada uma das teorias, as quais foram divididas em três: uma que admite o ingresso do título, outra que nega a possibilidade de registro e a terceira que registra o título mas informa que se trata de negócio anulável.

Palavras-chave: Negócio jurídico, Anulabilidade, Registro, Possibilidade

Abstract/Resumen/Résumé

The objective of the present study is to lay out the current understandings about the possibility or not of entering consubstantiated titles in voidable legal business in the real estate registry. The divergence among understandings demanded an analysis of the arguments presented by each one of the three theories: one of them admits the entering of the title, another denies the possibility of registry, and the third one admits registering the title but informs that it is a voidable business.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Legal business, Nullity, Registry, Possibility

1 INTRODUÇÃO

O registro de imóveis possui papel relevante na sociedade ao conferir segurança jurídica aos atos submetidos a registro, revestindo-os principalmente de autenticidade, publicidade e eficácia. Por tal motivo, à primeira vista, mostra-se incoerente permitir o registro de título consubstanciado em negócio jurídico que sabe ser anulável.

Contudo, o regramento civil não deixa dúvidas da produção de efeitos deste negócio até declarado por sentença, bem como do interesse meramente particular no caso, justificando a qualificação positiva do título. Logo, seria indevida a barragem feita pelo registrador em relação a tais títulos.

Vários são os fundamentos apresentados tanto para negar quanto para aceitar o ingresso de negócio jurídico anulável no registro de imóveis e o presente artigo, produzido com base em monografia apresentada em curso de pós-graduação, busca analisar os argumentos de cada posicionamento.

Para tanto, utilizou-se de pesquisa bibliográfica brasileira, com abordagem qualitativa.

2 ASPECTOS GERAIS SOBRE A ATIVIDADE REGISTRAL DE IMÓVEIS E O NEGÓCIO JURÍDICO ANULÁVEL

A propriedade, como destacado por Brandelli (2008), sempre teve importância fundamental para o ser humano, seja para a família, que tem como base um lar, seja para o nômade, pois “a caça com a qual se alimentava certamente seria defendida por "ser sua"; da mesma forma as peles de animais com que se protegia das intempéries” (BRANDELLI, 2008).

Mostra-se tão essencial a propriedade que constitui, “conforme defende Rousseau, uma das justificativas do contrato social, em que o homem troca a insegurança da liberdade natural (...) pela segurança jurídica da liberdade civil e do direito de propriedade” (AUGUSTO, 2013, p. 74).

Com o passar do tempo, a valorização da propriedade passou a ser vista sob uma perspectiva diferente: a da dignidade da pessoa humana. Assim leciona Brandelli:

(...) após a primeira grande guerra mundial, começou o Estado a sofrer uma metamorfose. Detectou-se que o afastamento total do Estado, conforme o norte estabelecido a partir da Revolução Francesa, em virtude da situação social de então, tinha o efeito de produzir nefastas consequências econômicas e jurídicas, porquanto

a premissa de igualdade formal na qual se baseava era falsa e gerava a franca - e amparada pelo ordenamento jurídico - supremacia dos economicamente mais fortes, isto é, aqueles que mais *tinham* o direito central da propriedade, dominavam, por assim dizer, a vontade dos que menos tinham naquele direito. (...) Disto decorreu profundas injustiças, e a constatação da necessidade de o Estado intervir, tutelando a pessoa, como *bem jurídico* em si mesmo, o valor máximo do ordenamento, e não meramente como um sujeito de direitos que deveriam ser protegidos. (...) Entretanto, reitere-se, essa nova visão jurídica do direito de propriedade, não como um fim em si mesmo, mas como um meio de alcance da plena dignidade humana, torna tal direito muito mais relevante, porquanto se passa a tratar não mais da propriedade no sentido do bem objeto do direito, mas sim, da propriedade como um direito que tutela uma situação inata ao ser humano, e que lhe é essencial e indissociável, e, por isso mesmo, ao tratar da propriedade, não se está mais tratando de um direito abstrato, que tem um titular igualmente abstrato, mas se está tratando do próprio ser humano, e dos meios de obter seu desenvolvimento integral. (2008)

Dada a importância da propriedade privada para o ser humano, concluiu (BRANDELLI, 2008) ser inegável a relevância do registro de imóveis para a sociedade e para o seu desenvolvimento econômico, pois "quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico, e, portanto, maior a possibilidade de se encontrar o bem-estar social e a dignidade humana" (BRANDELLI, 2008).

No mesmo sentido, traz-se a lição de Ademar Fioranelli, citado por Marcelo de Melo:

O eminente e atuante registrador paulistano ADEMAR FIORANELLI nos ensina que "a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área". (2016)

Concluiu Natasha Bernal acerca da segurança jurídica decorrente da atuação registral, afirmando que se trata de "diretriz de desenvolvimento econômico e não o contrário. Pois, a fé pública conferida aos notários e registradores os possibilitam a produzir documentos autênticos, com força probatória plena." (2012) E para garantir essa segurança jurídica, Juliana Ribeiro (2008, p. 105-106) afirma que o registro de imóveis se vale dos princípios do registro imobiliário e elenca, dentre outros, o da presunção¹ e fé pública, da legalidade, da legitimidade (qualificação) e da instância. Acrescentam-se à referida lista os princípios da segurança, autenticidade, eficácia e publicidade dispostos nos arts. 1º das Leis n. 6.015/73 e 8.935/94.

¹ Conforme lembra Eduardo Agostinho, a presunção no caso é relativa e no sistema Torrens é absoluta (2013, p. 224).

Considerando todos esses aspectos, os títulos que ingressam no registro de imóveis merecem uma análise cuidadosa a fim de se manter tais características registrais que auxiliam nos negócios jurídicos imobiliários. Essa análise é chamada de qualificação registral, e constitui, nas palavras de Lamana Paiva:

(...) um exame profundo, detalhado, exauriente, que se opera na avaliação da situação jurídica de um imóvel e da possibilidade de realização de novos atos jurídicos que alterem o status jurídico no qual ele se encontra, provocando uma ou mais mudanças significativas quanto à sua propriedade e à sua situação dominial - mudanças substanciais quanto ao uso, gozo, disposição, etc. Daí por que a realização da qualificação e do registro demandam um tempo extenso de até 30 dias. (2012)

Vitor Kämpel (2013) se refere à qualificação registral como o "exercício de prudência" no qual o registrador faz uma análise preliminar do título sob o seu prisma formal e material para verificar a possibilidade de ingresso no Registro.

Veja-se que o Brasil, portanto, adotou o registro de direitos, no qual é feita a qualificação registral, e não o registro de documentos, caracterizado por apenas guardar títulos (AUGUSTO, 2013, p. 247). Tal sistemática "confere segurança jurídica a priori, isto é, antes de surgir o conflito de interesses, acautelando os direitos reais imobiliários, tornando-os certos e aptos ao tráfego jurídico e econômico" (BRANDELLI, 2008).

Inegável, deste modo, a ligação entre a qualificação registral e o princípio da legalidade:

De acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. Em outras palavras, a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte. (...)

A legalidade em matéria registral aplica-se a todo o procedimento registral, mas tem seu ápice no denominado "exame de qualificação", no qual o registrador faz o controle da legalidade do título submetido ao registro. (LOUREIRO, 2014)

Nicolau Balbino Filho chega a afirmar que a qualificação é sinônimo de legalidade e legitimidade (2012, p. 223).

Também compara-se a qualificação registral com as decisões judiciais:

Para poder qualificar um título, deve o registrador imobiliário possuir ampla independência na tomada de decisões, estando ele subordinado apenas ao ordenamento jurídico. (...) Da mesma forma como ocorre com os juizes de 1 instância, que não podem consultar os tribunais sobre questões de mérito, o registrador imobiliário está impedido de consultar o juiz corregedor sobre o mérito de questões submetidas à sua qualificação registral.

(...) Além de ser uma forma indigna de eximir-se de sua responsabilidade, isso derruba o princípio da segurança jurídica, pois a verdadeira qualificação foi feita por pessoa diversa daquela determinada pela lei, o que, por si só, tornaria nulo o ato registral. O juiz corregedor somente pode qualificar um título diante de um procedimento administrativo de dúvida (apesar da teratológica denominação, trata-se de um recurso do interessado em face da qualificação negativa efetivada pelo registrador). Salvo essa hipótese, a responsabilidade pela qualificação registral é

intransferível, é uma atividade personalíssima que foi delegada pelo Estado a uma determinada pessoa, por confiar em sua potencialidade para o desempenho da função. (AUGUSTO, 2013, ps. 68-72)

Igualmente, Flauzilino Araújo dos Santos (2008) destaca que o registrador é um operador do Direito, sendo sua a responsabilidade pela análise jurídica, inescusável e exaustiva do ingresso de títulos no Registro Imobiliário, sem influências externas.

Por isso, Lamana Paiva (2014, p. 56) diz que há certo subjetivismo na qualificação registral, mormente quanto aos títulos consubstanciados em negócios viciados. E sobre esse ponto, Luiz Loureiro (2014) indica a existência de duas correntes: aqueles que analisam os requisitos extrínsecos do documento (limitada) e aqueles que examinam aspectos formais e de validade do negócio (ampla).

Neste viés, Flauzilino afirma que a qualificação deve abranger não só o controle formal como também material, apurando-se "além da legitimidade dos interessados e da regularidade formal dos títulos, também e especialmente a validade dos atos neles contidos, mediante subordinação a preceitos de ordem pública" (2008).

Marcelo Melo enfatiza ser a qualificação registral um "juízo de valor que o registrador realiza sobre a legalidade dos documentos e sobre a validade e eficácia dos negócios jurídicos contidos neles". (2016)

Já Luiz Loureiro (2014) entende que não pode o registrador negar ingresso de título sob o argumento de que determinada lei é inconstitucional, bem como afirma que a legislação não delimitou os contornos da qualificação registral, cabendo tal tarefa aos doutrinadores e aos juízes, e que o registrador deve apenas fazer a análise dos requisitos extrínsecos do título.

No presente trabalho, a qualificação registral será abordada sob o enfoque dos negócios jurídicos anuláveis.

Vale lembrar que os fatos jurídicos passam por três planos:

(...) primeiramente, o fato jurídico tem *existência* (plano ontológico, ganhando uma estruturação básica e elementar); em seguida, ganha *validade* (quando se conformar com a ordem jurídica vigente, atendendo aos elementos exigidos pelo sistema jurídico); e, finalmente, sendo existente e válido, o fato jurídico, naturalmente, produzirá *efeitos jurídicos* (admitindo-se, porém, que esta eficácia, produzida, de ordinário, automaticamente, possa ser controlada pelos interessados). (CHAVES, ROSENVALD, 2014, p. 531)

A função da validade, segundo Antonio de Azevedo, citado por Chaves e Rosenvald (2014, p. 55), é de proteger o interesse das partes, de terceiros e da ordem jurídica e Sílvio de Salvo Venosa explica a diferença entre a nulidade absoluta (nulidade) e a relativa (anulabilidade):

Quando o negócio jurídico se apresenta de forma irregular, defeituosa, tal irregularidade ou defeito pode ser mais ou menos grave, e o ordenamento jurídico pode atribuir reprimenda maior ou menor. (...) ora a lei fulmina o ato com pena de nulidade, extirpando-o do mundo jurídico; ora a lei o admite, ainda que viciado ou defeituoso, desde que nenhum interessado se insurja contra ele e postule sua anulação. (2012, p. 487)

Para Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (2011, p. 421) "a nulidade se caracteriza como a sanção pela ofensa a determinados requisitos legais, não devendo produzir efeito jurídico, em função do defeito que carrega em seu âmago".

A anulabilidade "cria uma expectativa de suspensão dos seus efeitos que se prolongam no tempo, já que não se sabe se haverá ou não a convalidação do ato ou do negócio" (LISBOA, 2013, p. 414), bem como serve para "casos em que se pode presumir a boa-fé, embora não se ignore risco de possível lesão ao interesse de determinadas pessoas" (MARTINS, 2012).

O Código Civil prevê hipóteses de anulabilidade nos arts. 119², 171³, 496⁴ e 533, II⁵, bem como que podem ser *confirmados* pela parte, mediante reafirmação do negócio declarado com vício ou, conforme afirma Carvalho Santos, citado por Roberto Lisboa (2013, p. 427), pelo transcurso do prazo legal para ajuizamento de ação de anulação, cujos prazos decadenciais estão previstos nos arts. 178 e 179 do Código Civil.

Deste modo, considerando que no regramento civil o negócio anulável produz efeitos até declarado o contrário judicialmente e diante dos entendimentos sobre a abrangência da qualificação registral, serão estudados no próximo tópico os entendimentos doutrinários sobre a introdução do negócio jurídico anulável no registro de imóveis.

3 DO INGRESSO (OU NÃO) DO NEGÓCIO JURÍDICO ANULÁVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Considerando os diversos argumentos expostos pelos estudiosos no assunto acerca da possibilidade ou impossibilidade de ingresso do negócio jurídico anulável no registro de imóveis, procedeu-se à divisão dos fundamentos em três grupos: a) os que consideram

² "É anulável o negócio concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou" (BRASIL, Lei 10.406, 2002)

³ Art. 171. 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. (BRASIL, Lei 10.406, 2002)

⁴ É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido" (BRASIL, Lei 10.406, 2002)

⁵ "II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante" (BRASIL, Lei 10.406, 2002)

possível o registro; b) aqueles que negam a viabilidade; c) os que reconhecem a possibilidade, porém com a respectiva averbação/registo do vício.

3.1 Possibilidade

Em trabalho sobre a anulabilidade perante a qualificação registral, Ivan Morais Ribeiro (2014) trata a possibilidade de ingresso de título anulável no registro de imóveis como "*teoria da passagem*" e afirma que está fundamentada no art. 177 do Código Civil, que reza que somente o interessado pode arguir o vício e que o negócio produz efeitos até declarado por sentença.

Com base nisso, ao mencionar a venda entre ascendente a descendente, Maria Couto dispõe acerca da desnecessidade do consentimento dos demais descendentes e cônjuge para o registro do título:

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. (2012)

No mesmo curso, Bruno Bittencourt leciona que não cabe ao oficial de registro de imóveis se pronunciar sobre vício que a legislação determina que somente pode ser suscitado pela parte interessada:

Por sua vez, não deve o registrador de imóveis negar o registro sob alegação de falta de consentimento do cônjuge e demais descendentes, isto porque a qualificação registral opera sobre dois tipos de dados: os documentos apresentados pelo interessado no registro e os assentos existentes em sua serventia, não podendo esta análise ser demasiadamente ampla. E mais, trata-se aí de nulidade relativa, somente podendo ser pronunciada por legítimos interessados. (2013)

Rafael Gruber perfilha a mesma opinião de que apenas a parte interessada pode arguir eventual anulabilidade, e não o registrador:

Ao Oficial de Registro, a quem cabe o importante papel da segurança estática das relações da sociedade, no caso de negócio meramente anulável, é adequado qualificar positivamente o título material e praticar o ato de registro, publicando o direito real e garantindo a publicidade, autenticidade, segurança e disponibilidade do direito. Ao interessado eventualmente prejudicado pela causa de anulabilidade, se for o caso, cabe buscar nos meios jurisdicionais o reconhecimento do vício, que poderá levar à anulação do título causal, e reflexamente do registro imobiliário. (...) Assim, é importante considerar que a atividade dos tabeliães e registradores deve assegurar a segurança jurídica, ao mesmo tempo em que contribui para a dinâmica das relações privadas, sempre atentos ao fato de que a forma pública – assim como o registro – é um meio, e não um fim em si mesma. Como ensina o ilustre

desembargador Dr. Ricardo Dip “não é a vida que é feita para o registro, mas o registro que é feito para a vida”. Assim, é importante a função qualificada dos tabeliães e registradores, que aplicam o direito com a eficiência e dinâmica que as relações sociais têm exigido, permeado pela segurança jurídica e pela fé-pública, que são corolário da atividade notarial e registral. (2015)

Acrescenta-se entendimento de Vittorio Silveira (2017) no sentido de que cabe ao registrador "tão somente a análise dos requisitos formais do ato, cabendo à parte que se sentir prejudicada socorrer-se da via judicial para ter sua pretensão atendida".

Do mesmo modo, Serpa Lopes (1996, p. 335) leciona que as nulidades relativas não podem ser apreciadas pelo registrador.

Outrossim, compreende Luiz Loureiro sobre o assunto:

A função registral, aí incluída sua principal manifestação que é a qualificação, é regida pela legalidade estrita. Ao contrário do notário, que tem maior liberdade na criação do Direito ao formalizar juridicamente a vontade das partes e desempenhar o dever de conselho e assessoramento, o registrador não exerce atividade de criação jurídica, embora também seja um intérprete e profissional especializado do Direito: a atividade qualificadora é delimitada pela lei e atende a uma necessidade de certeza jurídica, de forma que apenas os títulos válidos e eficazes podem ter acesso à publicidade registral. (...) Em geral, os títulos viciados por anulabilidade não podem ter seu acesso a registro negado, ainda que tais vícios sejam visíveis e patentes (...) Tais negócios jurídicos, enquanto não anulados em sede de ação judicial, são válidos e produzem todos os seus efeitos (art. 177, CC), de forma que não podem ser recusados pelo registrador. (2014)

Como contraponto àqueles que divergem deste entendimento, argumenta Ivan Ribeiro (2014) que a autonomia do registrador não constitui motivo para violar disposição legal, pois o negócio jurídico anulável somente pode ser alegado pelo interessado e produz efeitos até declarado por decisão judicial (art. 177 do Código Civil).

Ainda, ao analisar o art. 214 da Lei de Registros Públicos, Ivan Ribeiro (2014) afirma que "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".

Em resumo, as teses que indicam de forma positiva o ingresso no registro de imóveis de título anulável baseiam-se nos seguintes argumentos: a) somente o interessado pode arguir o vício; b) o negócio anulável produz efeitos até declarado por sentença; c) não há previsão legal que impeça o ingresso do título no registro de imóveis; d) deve-se analisar somente os requisitos formais do título e e) a negativa de recepção do título prejudicaria a dinâmica das relações privadas.

Entretanto, alguns pontos de argumentação/indagação podem ser levantados:

1) primeiramente, há conflito de normas. O Direito Registral Imobiliário constitui um ramo autônomo e possui regramento próprio. Um dos seus princípios (o da segurança jurídica) confronta diretamente com as regras do Código Civil, pois apesar da legislação civil

considerar válido o negócio anulável até declarado por sentença judicial, os princípios do Direito Registral buscam a confiança e credibilidade. Logo, permitir que um título anulável ingresse no registro de imóveis seria incoerente com o princípio da segurança jurídica. Sobre o assunto, Ivan Ribeiro (2014) destacou que "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".

Vale lembrar também que nem todos os negócios precisam passar pelo registro de imóveis para produzir determinados efeitos, permanecendo hígida a previsão civilista para estas situações. Contudo, para os bens imóveis, que exigem o registro, não há como se ignorar as disposições específicas deste ramo autônomo do Direito a que o título será vinculado.

2) ao se afirmar que o ingresso de título que tenha por objeto negócio anulável (desde que aparente o vício) configuraria uma afronta ao princípio da segurança jurídica que rege o registro de imóveis, poderia se concluir que há previsão no ordenamento jurídico que impede o registro. Ou seja, apesar de não haver uma regra prevista em lei que obsta o registro, há um princípio previsto em lei.

3) tocante aos limites da qualificação registral, para os que entendem que devem ser analisados os aspectos extrínsecos e intrínsecos do título, afirma-se que, assim o fazendo, estar-se-ia conferindo maior segurança para as transações comerciais, o que resultaria no aumento das transações imobiliárias e evitaria demandas judiciais para supressão ou anulação do vício com possível prejuízo a terceiro de boa-fé.

4) Sergio Martins destacou que há casos em que o registro configura o termo inicial para cômputo do prazo decadencial, tornando-se essencial o registro de negócio anulável para que o interessado possa ingressar com a respectiva ação.

Transcreve-se seu posicionamento:

Diante do fato de que a constituição de direitos reais sobre imóveis só se verifica com o registro (art. 1.245 do CC/2002), bem como de que este serve justamente à publicidade aos negócios jurídicos imobiliários (art. 173 da Lei n. 6.015/2973), no interesse portanto dos eventuais lesados que a anulabilidade visa proteger, parece-nos possível aplicar analogicamente a previsão acima para concluir que nos casos de negócios resolúveis ou anuláveis, em regra, o registro é o termo *a quo* do prazo decadencial. (2012)

Interessante a conclusão do doutrinador, muito embora haja entendimento de que tal prazo se inicia da realização do negócio, como Tartuce (2016, p. 302):

Mesmo sendo fortes e contundentes os argumentos expostos, cabe frisar que o presente autor deduz que por conclusão e realização deve-se entender o momento quando o negócio jurídico existe e é válido, ou seja, quando a escritura pública é firmada. Nessa esteira, Paulo Lôbo menciona que o dia do começo do prazo decadencial tratado pelos arts. 178 e 179 do CC/2002 é o *início* do negócio jurídico:

"Igualmente, conta-se do início do negócio jurídico o prazo para anulação em virtude de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, porque é o momento em que se exterioriza a vontade viciada, abrindo-se a possibilidade para o interessado pleitear a anulação". Compartilha dessa forma de pensar Humberto Theodoro Jr., que, comentando o art. 178 do atual Código Civil, ensina: "Aqui não é relevante definir quando a pessoa prejudicada tomou conhecimento do defeito do negócio. Para a regra legal, o mais importante é evitar o dilargamento excessivo do prazo de impugnação à validade do contrato. A preocupação se refere à necessidade de serem estáveis as relações jurídicas e, assim, não se sujeitem à anulação, por tempo muito prolongado". (TARTUCE, 2016, p. 303-304)

Quanto ao argumento de que o registro é necessário para que os lesados tomem conhecimento do negócio, vale lembrar que a publicidade registral é de "cognoscibilidade e não de conhecimento, porque não se cuida de publicar com intuito de produzir conhecimento, mas de possibilitar que exista ou que seja plausível esse conhecimento" (BALBINO FILHO, 2012, p. 180).⁶ Assim, inexistente efetiva ciência imediata de eventuais lesados/interessados, a quem são direcionados o prazo decadencial. Logo, o registro seria inócuo para fins de início do cômputo do prazo decadencial.

3.2 Possibilidade com averbação/registo da anulabilidade

Há aqueles que entendem que a qualificação registral de título embasado em negócio jurídico anulável deve ser positiva, porém com averbação para ciência de terceiros.

Eduardo Pacheco sustenta que, lavrada escritura pública de compra e venda entre ascendente e descendente sem anuência dos demais descendentes, cabe ao oficial registrar o título e averbar a anulabilidade do negócio jurídico para que terceiros tenham conhecimento, com base no art. 246 e art. 167, II, 5, ambos da Lei n. 6.015/73. Aventou também que o negócio pode ser posteriormente convalidado com a anuência ou com o decurso do prazo decadencial para pleitear a anulação, hipóteses em que será cancelada a averbação. (2015)

Luciano Passarelli (2012) adota o mesmo entendimento ao afirmar que as nulidades relativas devem ser informadas para dar publicidade a terceiros, sem, contudo, especificar a forma desta publicidade.

Há quem diga, ainda, ser possível a averbação ao argumento de que o rol do art. 167, II, da Lei de Registros Públicos é exemplificativo e pode ser utilizado em qualquer situação

⁶ Vale destacar o sentido de publicidade conferido por Leonardo Brandelli: "No que toca às ditas publicidades notarial e processual, em rigor, não são sequer formas de publicidade, tecnicamente falando, por não conterem os requisitos necessários para tanto. São (formas) públicas, no sentido de serem acessíveis a qualquer pessoa que delas queira tomar conhecimento, mas não são espécies de publicidade, pois não agregam nada no que tange à eficácia do ato, à oponibilidade do ato em relação a terceiras pessoas, elementos essenciais de uma instituição publicitária. A carga eficaz da situação jurídica após a adoção da forma pública notarial ou processual continua a mesma, vale dizer, um direito não passa a ser um direito real porque foi instrumentalizado, o seu ato constitutivo, por instrumento notarial ou processual. Ambas atuam na esfera dos direitos obrigacionais, de eficácia meramente obrigacional. A eficácia real imobiliária somente é dada pelo registro jurídico imobiliário." (2017)

que modifique o registro, consoante previsão do art. 246 da Lei de Registros Públicos: "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" (BRASIL, Lei 6.015, 1973).

Esse foi inclusive o argumento exposto por Ivan Ribeiro (2014), o qual afirmou que a averbação tem por finalidade atos de alteração do registro e que "o caráter informativo da anulabilidade se coaduna com o caráter acessório e informativo da averbação".

Por outro lado, segundo conceito de averbação lançado por Luiz Loureiro, a situação em tela não estaria sujeita à averbação. Segue a explicação do autor sobre a diferença entre registro e averbação:

Registro é um termo que comporta dois significados. No seu sentido amplo, "registro" abrange todos os assentos registrais e é sinônimo de inscrição, vale dizer, de todo e qualquer ingresso de um título no fôlio real. Em seu sentido estrito, "registro" é o assento principal e diz respeito, notadamente, à constituição e modificação de direitos reais sobre os imóveis matriculados (v.g., propriedade, usufruto, servidão, hipoteca, direito do promissário comprador, etc.), além de outros fatos ou atos que repercutem na propriedade imobiliária (v.g., contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, penhora, convenção de condomínio, penhora de imóvel, penhor de máquinas, pacto antenupcial, etc.) ou que, por força da lei, devem ser registrados no Registro de Imóveis (empréstimos por obrigação ao portador ou debêntures).

Já a averbação é o assento acessório, informadora de qualquer ato ou fato que implique modificação do teor do registro ou da qualificação do titular do direito real registrado (v.g., divórcio, modificação do nome, construção, alteração do nome do logradouro, etc.). Também a declaração de invalidade do registro e a extinção do direito real imobiliário devem ser objeto de averbação, pela qual se opera o cancelamento do registro (p. ex.: cancelamento da servidão, do usufruto, da superfície, etc.)

Sobre as nomenclaturas dos atos registrais, traz-se a lição de Maria Helena Gandolfo:

De modo geral, podemos dizer que os primeiros - os registros - são aqueles que criam, instituem, declaram e transferem os direitos reais sobre imóveis, e que os segundos - as averbações - são aqueles que alteram a situação jurídica espelhada pelo registro, seja em relação ao imóvel, sejam em relação ao titular do direito real. (2002, p. 16-17)

Loureiro esclarece o motivo de ser necessário o registro no caso e não a averbação:

Destarte, não se pode utilizar a averbação para a mudança retroativa dos elementos de um registro. O assento acessório visa tornar pública toda e qualquer modificação posterior do conteúdo do registro, tais como alteração do nome da rua onde se localiza o imóvel registrado, a realização de construção ou demolição, o desmembramento, mudança no estado civil do titular do direito real registrado, o cancelamento do registro, etc.

Portanto, não podem ser objeto de averbação atos ou fatos jurídicos simultâneos ao negócio jurídico registrado. Assim, por exemplo, na doação de imóvel com cláusula de inalienabilidade, não se admite o registro da doação e a averbação da cláusula de inalienabilidade.

Tal cláusula, em face das sérias consequências jurídicas que suscita (limitação do direito de dispor), deve ser notificada a todos os membros da coletividade, de forma que deve ser lançada na inscrição principal. O registro fará menção à transferência gratuita da propriedade e também à inalienabilidade do imóvel, por força da cláusula

imposta pelo doador. Não se trata de ato ou fato posterior modificativo do registro, mas de um elemento da doação que deve figurar no registro do título respectivo (escritura de doação com cláusula de inalienabilidade).

O mesmo raciocínio se aplica às condições, termos, encargos e cláusulas especiais dos negócios jurídicos registráveis, tais como a cláusula de retrovenda e a preempção ou preferência. (2014)

Na situação em destaque a anulabilidade é concomitante ao negócio que está sendo levado a registro, e também não implica modificação do teor do registro. Logo, pelo entendimento de Loureiro, não poderia ser efetuada a *averbação*, mas sim o *registro*.

Nesta senda, José Hildor Leal (2007) também entende ser o caso de conferir publicidade ao negócio anulável por meio do *registro* da anulabilidade.

Igualmente, Sergio Martins (2012), ao falar sobre o Congresso de Gramado ocorrido em 2010, reproduziu os entendimentos lá expostos, do qual se registra o de Valestan Milhomem da Costa, que afirma ser positiva a qualificação de título anulável, porém destacou que esta informação deve ser levada a *registro* "para preservar a segurança do ato e evitar uma averbação que poderia ser contestada por falta de previsão expressa".

Contudo, Ivan Ribeiro diz que a aplicabilidade desta teoria esbarra no princípio da instância:

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 normal 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 averbar uma anulabilidade. (RIBEIRO, I., 2014)

É certo que o autor tratou do tema ao abordar a *averbação da anulabilidade*, mas seus argumentos também podem ser analisados sob o enfoque do *registro da anulabilidade*.

O princípio da instância (também chamado de rogação), nas palavras de Loureiro (2014), significa que o registrador não pode agir sem provocação, salvo exceções previstas em lei⁷, as quais não prevêm a hipótese de averbação nem de registro para o negócio anulável.

Pois bem. A averbação do vício seria impossível no caso de pedido de registro de negócio anulável, porque depende de solicitação da parte.

⁷ Exceções: 1) a averbação dos nomes dos logradouros, decretado pelo Poder Público (art. 167, II, n. 13, da Lei 6.015/1973); 2) a retificação de registro ou averbação nas hipóteses do arts. 213, I, da Lei de Registros Públicos: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de via pública, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise à alteração de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais; e) alteração ou inserção de dado que resulte de mero cálculo matemático a partir das medidas do perímetro que já constem do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; e g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovadas por documentos oficiais. (LOUREIRO, 2014)

Já o registro do vício, independentemente de requerimento, mostra-se possível por conta do art. 212 e do art. 176, III, 4, ambos da Lei de Registros Públicos, que prevêem a necessidade de caracterização do título e observância da verdade. É nessa previsão de *caracterização*, mediante lançamento de todas as informações pertinentes ao negócio que se registra a anulabilidade perceptível pelo registrador. Veja-se que o oficial não atua de ofício nesta hipótese, pois o registro foi requerido pelo interessado; apenas menciona, neste mesmo registro, dado apurado durante a qualificação registral.

Além do mais, conforme destacou Ivan Ribeiro (2014), este procedimento se coaduna com o princípio da concentração.

Lamana Paiva e o desembargador Decio Antônio Erpen criaram o princípio da concentração, que consiste em conferir maior segurança jurídica ao se inscrever na matrícula todo fato ou ato jurídico que tenha relação com o imóvel, e encontra previsão implícita nos arts. 167, II, item 5, e 246, ambos da Lei de Registros Públicos (2014, p. 63). Explicaram:

Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Embora exista discussão, entende-se que o rol de direitos reais é taxativo, mas o elenco de atos passíveis de ingresso no Fólio Real é exemplificativo. Logo, permite-se ingresso de outros direitos no Álbum Imobiliário, consoante determina o PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO. O Registro de Imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como um ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade. (PAIVA, 2014, p. 65)

Por fim, citam vários exemplos de casos que devem ser registrados em decorrência do princípio da concentração, concluindo pelo registro de "todos os atos e fatos que possam 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" (ERPNE, PAIVA, 2000, p. 244-245).

3.3 Impossibilidade

Ivan Ribeiro cita Afrânio Carvalho como principal defensor da impossibilidade de ingresso do título anulável no registro de imóveis, o qual usa como base o princípio da segurança jurídica. Afirmou, ainda, que é aqui que o registrar deve fazer prevalecer sua independência da atividade e firmar o direito registral como ramo autônomo. (RIBEIRO, I., 2014)

Colhe-se do entendimento de Afrânio, que menciona a correspondência de tal entendimento com a segurança registral:

Todavia, outra corrente de opinião entende que essa linha de separação da competência do registrador não condiz com a finalidade do registro, que é imprimir

segurança aos direitos reais, pois permite que se aninhem nele germes de futuras demandas, que podiam ser perfeitamente combatidas, a fim de que a situação registral espelhasse sempre fielmente a situação jurídica. Daí preconizar que o exame da legalidade do título chegue até às anulabilidades, desde que estas se originem de um vício visível, ostensivo na face do instrumento, como a incapacidade das partes ou defeito, extrínseco ao ato, só não atingindo o vício invisível ou subjetivo, oculto na vontade das partes, como erro, dolo, simulação ou fraude, visto como este depende de ser perscrutado e provado em ação própria, evento incerto, que não deve prejudicar a inscrição. (CARVALHO, 2001, p. 230)

Sergio Martins, ao tratar do 26º Encontro Regional de Registradores de Imóveis, que ocorreu em julho de 2010 em Gramado/RS, revelou a opinião do Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues naquele encontro acerca da impossibilidade de ingresso no sistema registral de título anulável:

(...) segundo explanou, considera necessário que a qualificação incorpore o combate às anulabilidades, desde que originadas de vício visível ostensível na face do título, apenas não atingindo o vício subjetivo ou oculto, cuja prova depende de ação própria. Assim porque não se deve recepcionar no fôlio 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. (2012)

Luiz Loureiro cita Moisset de Espanés também como defensor dessa teoria, o que entende que a nulidade relativa perceptível deve ser observada pelo registrador, mandando suprir o vício sanável (2014).

Ainda, Barbara Sollero acrescenta:

A despeito da robustez de tal tese, predomina o entendimento de acordo com o qual também as nulidades relativas devem ser objeto de investigação pelo legislador, conquanto digam respeito a defeitos extrínsecos ao negócio jurídico. Em outras palavras, as anulabilidades que maculem exclusivamente o título, e apenas essas, devem ser sanadas antes de realizar-se o registro. Vícios internos, subjetivos, como o dolo ou erro, não devem ser investigados pelo oficial de registro. São exemplos de anulabilidades extrínsecas ao negócio a incapacidade relativa, a ausência de consentimento do cônjuge na venda de bem imóvel comum, o não atendimento a requisitos formais ou a ausência de anuência dos irmãos e cônjuge na venda de imóvel de ascendente para descendente.

Esta segunda corrente, majoritária, entende que a Lei 8.935/94 impõe ao registrador o dever de zelar pela autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos. Com efeito, a finalidade do registro é resguardar a segurança jurídica e a prevenção de futuros litígios realiza tal desiderato, sendo que a limitação da investigação aos vícios exteriores do título é compatível com a natureza administrativa e não jurisdicional da atividade registral. (2014)

Baseia-se esta teoria na segurança jurídica para impedir o ingresso de título consubstanciado em negócio jurídico anulável perceptível. Tal fundamento está interligado à ideia de prevenção de litígios, pois se um vício é visível, não haveria fundamento para permitir o seu registro.

Por outro lado, permanece o conflito de normas (civilistas e registrais).

Apesar da análise pertinente à resolução de colisão de normas demandar um estudo aprofundado, cabe aqui tecer breves observações.

Primeiramente, tanto as regras civilistas quanto os princípios registrais se encontram no mesmo patamar hierárquico. Também, a observância de ambos é de extrema importância para as relações comerciais, pois tanto aqueles que realizam a qualificação positiva quanto aqueles que realizam a qualificação negativa do título embasado em negócio anulável apresentam como um dos argumentos o incentivo e a preocupação com as transações comerciais. Contudo, estando o ato sob enfoque do Direito Registral, e em observância à especialidade, torna-se coerente a aplicação de seu regramento específico ao caso, em predomínio aos demais ramos do Direito, dada sua autonomia, conforme sustentado por Ivan Ribeiro (2014).

Outra questão levantada por Ivan Ribeiro diz respeito ao interesse público que cerca o negócio anulável quando ingressa no registro de imóveis, o qual passa a ter características de negócio jurídico nulo. Colhe-se do seu entendimento:

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. (RIBEIRO, I., 2014)

Ivan Ribeiro (2014) aborda ainda o tema sob o ponto de vista da teoria da assimetria das informações. Explica que, nas transações comerciais, as partes não se limitam a analisar o produto objeto do negócio, mas todas as características e circunstâncias que rodeiam os agentes envolvidos, em especial o pós-venda. Nesta perspectiva, traça o conceito de informação assimétrica, que consiste numa "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". (RIBEIRO, I., 2014)

Expõe que tal fenômeno causa a seleção adversa:

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. (RIBEIRO, I., 2014)

Para amenizar essa desvantagem de uma das partes em relação a outra, o mercado dispõe de alguns mecanismos, como o marketing, a varredura, a regulação estatal etc. (RIBEIRO, I., 2014) No âmbito registral, esses mecanismos se constituem por meio dos

princípios citados neste trabalho, que garantem maior segurança jurídica e confiabilidade nas transações que passam pelo registro de imóveis.

Considerando que o registro de negócio anulável vai de encontro ao princípio da segurança jurídica e à ideia de prevenção de conflitos propostos pela teoria da assimetria, concluiu ser inconcebível o seu ingresso no registro de imóveis, especialmente porque o contrário implicaria na presunção pelos usuários de que todos os registros seriam ruins. (RIBEIRO, I., 2014) Explanou:

Ao se permitir que títulos, mesmo que momentaneamente, irregulares em seu plano de 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 diferença 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. (...) 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. (RIBEIRO, I., 2014)

Afirma que para evitar essa situação, as partes poderiam se valer de meios para garantir que o negócio não se anule, como incidência de multa ou contratação de seguro, o que se faz desnecessário diante da função registral que é garantir a segurança jurídica e o tráfico imobiliário sem custo adicional. (RIBEIRO, I., 2014)

Com isso, fundamenta que o ingresso de título anulável no registro de imóveis seria prejudicial para a sociedade, pois aumentaria o custo das transações pelo aumento da assimetria de informações, motivo pelo qual afirma que ou o registrador impede a entrada do título ou dá publicidade à anulabilidade. (RIBEIRO, I., 2014)

Veja-se que esse fundamento, que tem por base a assimetria das informações, por esboçar seus argumentos na segurança jurídica acaba ressaltando a autonomia do Direito Registral.

4 CONCLUSÃO

O Direito Registral é reconhecido como um ramo autônomo do Direito e possui como pilar a segurança jurídica, que confere credibilidade e confiança aos atos levados a registro. Em razão desta confiança gerada, mais transações são realizadas com base nas informações do registro de imóveis.

Neste viés, é importante que constem do registro todos os dados colhidos em relação ao negócio, hipótese em que se conciliam as regras do Direito Civil com os princípios do Direito Registral.

Deste modo, conclui-se que o negócio jurídico anulável deve ser registrado, porém mediante anotação da anulabilidade - perceptível pelo registrador - no próprio registro, com base no princípio da concentração e nos arts. 212 e 176, III, 4, ambos da Lei n. 6.015/73.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**: fundamento e prática. São Paulo: Saraiva, 2013.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito imobiliário registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

BERNAL, Natasha da Motta Ribeiro Carraro. Segurança jurídica e desenvolvimento econômico: suas relações com a fé pública notarial e registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 72, ano 35, ps. 265-283, jan./jun. 2012.

BITTENCOURT, Bruno Bittencourt. Anulabilidade de venda de ascendente para descendente. **Revista SINOREG-ES**, ano 5, n. 45, jan. 2013, p. 17. Disponível em: <http://www.sinoreg-es.org.br/__Documentos/Upload_Conteudo/revistas/23.pdf>. Acesso em: 25 abr.2017.

BRANDELLI, Leonardo. **A publicidade registral imobiliária diante da Lei n. 13.097/2015**, 2017. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/a-publicidade-registral-imobiliaria-diante-da-lei-no-13-0972015/>>. Acesso em: 22 abr. 2017.

BRANDELLI, Leonardo. **A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil**, 2008. Disponível em: <<http://ipracinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Brandelli.pdf>>. Acesso em: 1º maio 2017.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 17 maio 2017.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 7 maio 2017.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispor sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 17 maio 2017.

BRASIL. Lei n. 10.406/2002. Institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 9 maio 2017.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

COUTO, Maria do Carmos de Rezende Campos. Compra e venda. **Coleção Cadernos IRIB**, n. 1, 2012. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/b.anco_arquivos/Cadernos_IRIB/1-Compra_e_Venda.pdf>. Acesso em: 25 abr. 2017.

ERPNE, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Registro de Imóveis** - Estudos de direito registral imobiliário. Vitória: Safe, 2000.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil** - parte geral e LINDB. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2014.

GAGLIANO, Pablo Soltze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**, vol. 1: parte geral. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. O direito registral imobiliário brasileiro - princípios gerais. **Registro de imóveis** - estudos de direito registral imobiliário. Vitória: Safe, 2002.

GRUBER, Rafael Ricardo. **Negócios jurídicos anuláveis na atividade notarial e registral**, 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTQxMA==>>. Acesso em: 7 maio 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Qualificação dos títulos judiciais pelo oficial de registro de imóveis**, 2013. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI190608,41046-Qualificacao+dos+tulos+judiciais+pelo+oficial+de+registro+de+imoveis>>. Acesso em: 16 maio 2017.

LEAL, José Hildor. Anulabilidade e validade da alienação sem anuência conjugal de venda de ascendente a descendente - escritura pública e registro. **Revista da AJURIS**, v. 34, n. 107, set. 2007. Disponível em: <<http://livepublish.iob.com.br/ntzajuris/lpext.dll/Infobase/12e5a/12ec3/133aa?f=templates&fn=document-frame.htm&2.0>>. Acesso em: 22 abr. 2017.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**, v. 1: teoria geral do direito civil. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**: em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939. 6. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos** - teoria e prática. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. E-book Bookshelf.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre registro de imóveis**, 2016. Disponível em: <<http://anoreg.org.br/images/arquivos/parecerrr.pdf>>. Acesso em: 20 maio 2017.

MARTINS, Sergio Ávila Doria. A anulabilidade e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol 73, ano 35, ps. 187-207, jul./dez. 2012.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O registro de imóveis, a segurança jurídica nos negócios e as matrículas on-line**, 2012. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=502>>. Acesso em: 20 maio 2017.

PASSARELLI, Luciano. **Anulabilidade ou nulidade relativa e qualificação registral imobiliária**, 2012. Disponível em: <<https://lucianopassarelli.wordpress.com/2012/08/23/anulabilidade-ou-nulidade-relativa-e-qualificacao-registral-imobiliaria/>>. Acesso em: 7 maio 2017.

RIBEIRO, Ivan Morais. **A anulabilidade perante a qualificação registral**. Monografia (Bacharelado em Direito). Universidade de Brasília, Faculdade de Direito, 2014. Disponível em: <http://bdm.unb.br/bitstream/10483/8941/1/2014_IvanMoraisRibeiro.pdf>. Acesso em: 22 abr. 2017.

RIBEIRO, Juliana de Oliveira Xavier. **Direito notarial e registral**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da legalidade e registro de imóveis**, 2008. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 30 abr. 2017.

SILVEIRA, Vittorio. **Negócios jurídicos anuláveis e a atividade notarial e registral**, 2017. Disponível em: <[https://pt.linkedin.com/pulse/negócios-jur%C3%ADdicos-anul%C3%A1veis-e-atividade-notarial-vittorio-silveira](https://pt.linkedin.com/pulse/negocios-jur%C3%ADdicos-anul%C3%A1veis-e-atividade-notarial-vittorio-silveira)>. Acesso em: 7 maio 2017.

SOLLERO, Barbara Tuyama. **Qualificação Registrária**. Conteudo Juridico, Brasilia-DF: 08 dez. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.51212&seo=1>>. Acesso em: 16 maio 2017.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Compra e venda de imóveis de ascendente para descendente - breves anotações sobre a atuação notarial**, 2015. Disponível em: <<http://www.sedep.com.br/artigos/compra-e-venda-de-imoveis-de-ascendente-para-descendente-breves-annotacoes-sobre-a-atuacao-notarial/>>. Acesso em: 25 abr. 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: parte geral**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2012.