

Marcelo Augusto Santana de Melo

**Teoria geral
do REGISTRO
de IMÓVEIS**
ESTRUTURA E FUNÇÃO

3^a

edição

revista, atualizada e
ampliada

2025

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

INVALIDIDADE E INEFICÁCIA DO CONTRATO E SUA RELAÇÃO COM O REGISTRO

O registro pode mentir, mas quem confiou nele, andou direito.

Philipp Heck¹

A invalidez do contrato representa uma irregularidade mais ou menos grave. Ocorre uma inobservância de normas jurídicas, que se traduz em uma “qualificação negativa do contrato”². O gênero *invalidez*³ compreende a nulidade e a anulabilidade. Aliás, no regime da invalidade contratual, o legislador brasileiro, tal como o legislador italiano de 1942, inspirou-se no modelo do BGB, que distingue entre duas espécies de invalidade (nulidade e anulabilidade).

Entretanto, a invalidade não deve ser confundida com a ineficácia. Ensina Azevedo que “plano da existência, plano da validade e plano da eficácia são os três planos nos quais a mente humana deve sucessivamente examinar o negócio jurídico, a fim de verificar se ele obtém

-
1. VON HECK, Philipp. *Esboço da lei de propriedade* (Título original: *Grundriss des Sachenrechts*). Amsterdam: Scientia; (3. Neudr. d. Ausg. 1930) edição (1 de janeiro de 1994), p. 34.
 2. BIANCA, 2007, p. 632.
 3. Marcos Bernardes de Mello critica a impropriedade terminológica no emprego das expressões *nulidade absoluta* e *nulidade relativa*, decorrentes do direito francês, “porque à mesma expressão são atribuídos sentidos diferentes, o que cria ensejo ao seu emprego para designar objetos distintos” (MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico: plano da validade*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2010b, p. 95).

plena realização”.⁴ Pontes de Miranda, entre nós, como ressaltamos, foi o primeiro a propor a divisão do mundo jurídico entre os referidos três planos.⁵ Assim, é preciso, em primeiro lugar, estabelecer com clareza quando um negócio existe; quando, uma vez existente, vale; e quando, uma vez existente e válido, ele passa a produzir efeitos.⁶

A validade é, pois, a qualidade que o negócio deve ter ao entrar no mundo jurídico, consistente em estar de acordo com as regras jurídicas (ser regular). Validade é – como o sufixo da palavra indica – *qualidade* de um negócio existente. Válido é adjetivo com que se qualifica o negócio jurídico formado de acordo com as regras jurídicas.⁷

Ineficácia, por sua vez, é a situação (causa) que agride o negócio jurídico e o priva de produzir os efeitos ou consequências previstas pelas partes para a sua consolidação e consumação. É uma inaptidão temporária ou permanente do poder do fato jurídico de irradiar efeitos próprios e finais que o contrato lhe imputa.⁸

Validade representa o conjunto de requisitos que determinam a vigência de um negócio e seus elementos constitutivos, em conformidade com o ordenamento legal. O negócio jurídico – no caso, o contrato – é válido quando obedeceu a estes requisitos e inválido no caso contrário, sendo importante lembrar que a invalidade comporta graus, conforme a gravidade e intensidade da infração à norma jurídica. A consequência da validade, normalmente, é a eficácia.⁹ A invalidade (nulidade ou anulabilidade) tem notório caráter sancionatório, já que busca punir determinadas condutas que violam certas normas jurídicas.¹⁰

No âmbito do nosso estudo, não é relevante a diferenciação exaustiva entre nulidade e anulabilidade. Importante é fixar somente

4. AZEVEDO, Antônio Junqueira. *Negócio jurídico*. Existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 24.

5. PONTES DE MIRANDA, 1974, p. 15.

6. AZEVEDO, *op. cit.*, p. 25.

7. *Idem, Ibidem*, p. 41 [grifo nosso].

8. MELLO, 2010, p. 73.

9. VELOSO, Zeno. *Invalidez do negócio jurídico*. Nulidade e anulabilidade. 2. ed. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2005, p. 21.

10. MELLO, 2010, p. 37.

alguns pontos essenciais que os separam. A nulidade configura-se como a forma mais grave de invalidez, afetando a estrutura do negócio. Um elemento constitutivo ou, ainda, de caráter socialmente danoso é a ilicitude,¹¹ prevista no art. 166 do CC.

A nulidade tem sido observada, atendendo às suas causas, como uma forma de invalidez que tem por objetivo, no âmbito de uma economia dirigista, a tutela de valores e de princípios fundamentais do ordenamento do Estado, enquanto a anulabilidade diz respeito às condições em que se encontram as partes do negócio jurídico.

A nulidade pode ser decretada a qualquer tempo, não existindo termo decadencial ou prescricional, podendo ocorrer, inclusive, de ofício pelo juiz. A anulabilidade, por sua vez, é uma forma mais branda de invalidez. As hipóteses estão elencadas no art. 171 do CC e somente pode ser decretada judicialmente a requerimento de determinadas pessoas diretamente envolvidas na relação contratual. A anulabilidade é uma forma de invalidez que tutela, geralmente, um interesse particular. Já o contrato pode ser validado ou ratificado e existe prazo para sua anulação.

Para o estudo dos efeitos jurídicos do registro, é imprescindível entender os efeitos que os negócios jurídicos imobiliários devem gerar. Para que sejam eficazes perante terceiros, por conseguinte, oponíveis contra terceiros, os contratos devem acessar o Registro de Imóveis. Uma vez inscrito, é criada uma *abstração* entre a causa (contrato) e o registro, de sorte que este passa a operar no mundo jurídico com eficácia contra todos. Tanto a eficácia quanto a abstração podem ser relativas ou absolutas. A eficácia absoluta significa que o registro vale contra terceiros em todas as hipóteses (ou algumas delas), como ocorre no direito alemão com relação a terceiros adquirentes de boa-fé. Sendo relativa, a eficácia admite ser destruída ou modificada por meio de prova de terceiros. A abstração, por sua vez, também deve ser estudada sob o enfoque da relatividade ou não: todo sistema de inscrição ou registro opera a abstração; no entanto, poucos configuram efeitos maiores a essa separação entre causa e registro. Somente o direito alemão, por raízes históricas, tem essa característica; os sistemas brasileiro e espanhol não desvinculam o registro do título que lhe deu origem.

11. BIANCA, 2007, p. 634.

Azevedo afirma, ainda, que:

*os fatores de atribuição de eficácia mais extensa, que são aqueles indispensáveis para que um negócio, já com plena eficácia, inclusive produzindo exatamente os efeitos visados, dilate seu campo de atuação, tornando-se oponível a terceiros ou, até mesmo, erga omnes [...] as medidas de publicidade em geral enquadram-se entre os fatores de atribuição de eficácia mais extensa.*¹²

Carvalho relata que “os grandes juristas alemães não tardaram em desenvolver o estudo da ‘ineficácia’ em todas as suas consequências e sua doutrina veio a ser consagrada plenamente no Código Civil de 1900”.¹³

Enquanto a nulidade destrói o ato em virtude de defeito de um de seus elementos intrínsecos, a ineficácia, em sentido restrito, considera válido o ato, mas, em virtude da falta de um elemento extrínseco, retira-lhe os efeitos, ou totalmente (ineficácia pendente) ou parcialmente, em relação a terceiros (ineficácia relativa).¹⁴ Assim, a ineficácia de um negócio jurídico pode ser total ou absoluta ou relativa ou parcial. É absoluta quando opera tanto entre as partes interessadas como em confronto de terceiros e é relativa quando o negócio apenas não produz regulares efeitos em relação a terceiros ou em determinadas categorias de terceiros.¹⁵

Uma vez decretada a nulidade do ato jurídico, geralmente não é preciso desconstituir seus efeitos, mas somente suas consequências como um ato registrado, porque a aparência inicial simplesmente se desfaz. Diferentemente, o ato anulável gera toda uma eficácia jurídica, perdurando até o momento em que venha a ser desconstituído, com eficácia retroativa sempre que possível.¹⁶

O estudo da invalidade e ineficácia dos negócios jurídicos é imprescindível para o estudo da proteção jurídica do adquirente de

12. AZEVEDO, 2010, p. 58 [grifo nosso].

13. CARVALHO, Francisco Pereira Bulhões. *Ineficácia do ato jurídico e a reforma do Código Civil*. Rio de Janeiro: Borsei, 1966, p. 2 – 3.

14. *Idem, Ibidem*, p. 4.

15. NORONHA, 2010, p. 200.

16. MELLO, 2010, p. 267.

boa-fé no direito brasileiro. Se o ato é nulo ou anulável, sua tendência, como veremos, é operar a retroatividade e cessação também dos efeitos do contrato no término da ação respectiva (v.g., pauliana). Decretada a ineficácia dos efeitos do contrato registrado por fraude contra credores ou à execução, o adquirente é afastado da propriedade para permitir a excussão do imóvel.

10.1. RETROATIVIDADE

As consequências da anulação e da declaração de nulidade de contratos põem em jogo o direito das coisas, o direito dos contratos, a responsabilidade civil e o enriquecimento sem causa, em torno da resolução de duas questões. Segundo Sottomayor: “a determinação do conteúdo e do montante da obrigação de restituir entre as partes e o êxito da ação de reivindicação do verdadeiro proprietário contra um terceiro adquirente”¹⁷.

A nulidade do negócio jurídico, como uma figura originária e de funcionamento automático, no plano jurídico, reporta os seus efeitos ao momento da conclusão do contrato, embora, por razões práticas, a restituição das prestações coloque as partes no estado em que se encontravam antes da execução do contrato. Para realizar esse objetivo, a lei decide que a declaração de nulidade produza efeitos retroativos. Em nosso direito, é o que se deduz do art. 182 do Código Civil, que determina que, uma vez anulado o negócio jurídico, “restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente”.

A retroatividade é uma figura jurídica que cria uma ficção para a criação de um sistema lógico que possa restituir os contratantes na situação antecedente à celebração do negócio jurídico, como se existisse uma *máquina do tempo*. Não obstante, é possível enxergar também na retroatividade um restabelecimento valorativo da situação patrimonial ou jurídica mais próxima do possível das partes antes do contrato. É comum, assim, quando da decretação da invalidade de um ato jurídico, falar-se em retroatividade *ex tunc* para que o equilíbrio contratual seja restabelecido e não exista vantagem econômica para

17. SOTTOMAYOR, 2010, p. 280.

as partes, sem falar, é claro, na imputação de responsabilidades em decorrência da mesma.

Sempre se debateu com relação aos efeitos do cancelamento do negócio jurídico anulado, existindo divergência com relação à retroação ou não deles. Com o advento do Código Civil de 2002, entendemos que a questão foi pacificada, já que o art. 182 induz existir retroatividade também *ex tunc* para os negócios jurídicos anulados.¹⁸ Nesse sentido é a doutrinação majoritária¹⁹ e jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.²⁰

10.2. EFEITOS DO NEGÓCIO JURÍDICO NULO E ANULÁVEL

O ato jurídico anulável produz regulares efeitos no mundo jurídico e, para cessar sua eficácia, é preciso que exista uma pretensão nesse sentido. O ato nulo, no entanto, normalmente não produz efeito algum. Lembra Bianca que a nulidade não descarta a possibilidade de que o contrato possa ter relevância frente a terceiros e que possa produzir efeitos ainda que com relação às partes.²¹ Bdine Júnior foi pioneiro no Brasil em identificar efeitos aos negócios jurídicos nulos. Para ele, “mesmo quando o negócio é nulo, alguns de seus efeitos práticos se produzem e são protegidos, assim como são dignos de proteção os terceiros de boa-fé”.²² O autor continua aduzindo que certos negócios jurídicos nulos “engendram, de modo definitivo, consequências secundárias, indiretas e imprevistas pelas partes [...] produzem todos os seus efeitos durante certo período de tempo”.²³

Mello²⁴ diz que é comum encontrarmos na doutrina e jurisprudência que os atos nulos não produzem *qualquer efeito jurídico*, o que, efetivamente, não corresponde à realidade, “já que a sua entrada no mundo jurídico faz com que se irradie, pelo menos, o efeito de criar uma situação jurídica de conteúdo limitado”. No campo do direito

18. Art. 182, CC: “Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente”.

19. TARTUCE, 2022, p. 292 – 293.

20. STJ, REsp 1.353.864/GO. Rel. Min Sidnei Beneti, 07/03/2013.

21. BIANCA, 2007, p. 652.

22. BDINE JÚNIOR, 2010, p. 161.

23. *Idem, Ibidem*, p. 163.

24. MELLO, 2010, p. 266 – 267; *Idem, Ibidem*, p. 99.

material, há situações em que o ato nulo produz, plenamente, a sua eficácia, mesmo que social. O autor fala em *efeitos jurídicos mínimos*, diferenciando-os dos específicos, próprios do ato, ou seja, regulares. Os primeiros são reflexos – o terceiro adquirente de boa-fé de ato simulado seria um caso. Mas conclui o civilista pelo caráter excepcional dos efeitos gerados pelo ato nulo; sempre decorrentes de expressa previsão legal, a “eficácia” que o ato apresenta é apenas aparente: passa-se no mundo dos fatos, não do direito. O espanhol Mozos leciona que um negócio nulo pode produzir os efeitos que não são os dele próprio, mas outros que de sua aparência resultam.²⁵ Na doutrina alemã, merece relevo a tese de Pawlowski, para quem a nulidade se refere às consequências jurídicas do ato. O negócio nulo produz, ainda, efeitos jurídico-negociais, imputáveis à autonomia privada.²⁶

A invalidação geralmente atinge o campo da ineficácia. A regra geral é a de que os negócios nulos e anuláveis são privados de todos os efeitos próprios de sua realização. Atualmente, contudo, ressalta Bdine Júnior, o princípio da conservação dos contratos é cada vez mais relevante. O autor propõe uma preservação do negócio celebrado. “O negócio, mesmo nulo, gera reflexos significativos, dignos de proteção e preservação, em nome de valores mais importantes ao sistema jurídico e social do que a subtração dos efeitos dele decorrentes”.²⁷

Dentre as hipóteses claras de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé no direito brasileiro, ou de observação clara de efeitos a atos jurídicos nulos, podemos destacar as seguintes:

- a) A simulação gera a nulidade absoluta do negócio jurídico. No entanto, o § 2º do art. 167 do Código Civil ressalva “os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado”.

Mello reconhece a eficácia da simulação perante terceiros de boa-fé. Segundo o professor,

25. DE LOS MOZOS, José Luis. *El principio de la buena fe*: sus aplicaciones prácticas en el derecho civil español. Barcelona: Bosch, 1965, p. 282 – 283.

26. PAWLOWSKI, Hans-Martin. *Rechtsgeschäftliche Folgen Nichtiger Willenserklärungen*. Erklärung. Göttingen, 1966 (apud SOTTOMAYOR, 2010, p. 282).

27. BDINE JÚNIOR, 2010, p. 196.

quando há simulação nocente, o ato simulado é, em essência, um ato ilícito, de modo que a nulidade deve alcançar não apenas o ato simulado como também o dissimulado que houver, sendo inadmissível a *extraversão*. Só no que respeita a terceiros de boa-fé será possível haver eficácia jurídica, mesmo havendo nocência (art. 167, § 2.º). Em caso de inocência, porém, não só prevalecem os efeitos relativos a terceiros de boa-fé, como se poderá dar efetividade ao negócio jurídico dissimulado que houver, por meio da *extraversão*.²⁸

- b) O art. 1.817 do CC declara que “são válidas as alienações onerosas de bens hereditários a terceiros de boa-fé, e os atos de administração legalmente praticados pelo herdeiro, antes da sentença de exclusão; mas aos herdeiros subsiste, quando prejudicados, o direito de demandar-lhe perdas e danos”.

Santos relata que a boa-fé se presume aos terceiros que trataram com ele e essa é a razão por que são válidos os atos praticados. Prova da que seja a má-fé do terceiro, não pode substituir o ato, ainda que concluído antes da sentença declaratória de indignidade.²⁹

Soriano Neto reconhece efeitos de uma *publicidade material* no art. 1.600 do Código Civil revogado, cujo teor corresponde ao art. 1.817 do Código Civil vigente. Porém, justifica tratar-se de regra criada para atender exigências “da prática, equidade e da utilidade pública”, visando a suprir uma deficiência do sistema imobiliário adotado no Brasil, que, nesse aspecto, lembrava o modelo de transmissão do direito francês.³⁰

- c) Pelo art. 879, se aquele que indevidamente recebeu um imóvel o tiver alienado em boa-fé, por título oneroso, responde somente pela quantia recebida, mas, se agiu de má-fé, além do valor do imóvel, responde por perdas e danos. Parágrafo único. *Se o imóvel foi alienado por título gratuito ou se, alienado por título oneroso, o terceiro adquirente agiu de má-fé, cabe ao que pagou por erro o direito de reivindicação.*

28. MELLO, 2010, p. 165 [grifos nossos].

29. CARVALHO SANTOS, 1982, p. 236.

30. NETO, 1940, p. 199 – 200.

Interessa-nos a regra constante do parágrafo único do art. 879 do Código Civil, a qual indubitavelmente protege o terceiro adquirente de boa-fé que recebeu o imóvel indevidamente e o alienou. Ao estabelecer a possibilidade da reivindicação em casos de má-fé ou aquisição a título gratuito, automaticamente proibiu a mesma nas hipóteses contrárias – aquisição a título oneroso e boa-fé do adquirente.³¹

- d) Bdine Júnior³² lembra que o art. 32 da Lei nº 4.591/64 determina que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter registrado, no cartório competente de Registro de Imóveis, a incorporação imobiliária.³³ O Tribunal de Justiça de São Paulo consagrou entendimento de que os contratos que não observarem referido preceito são nulos.³⁴ O Superior Tribunal de Justiça, no entanto, mesmo com a nulidade, tem admitido a convalidação do negócio sempre que o registro omitido se realize posteriormente.³⁵

Todavia, os efeitos gerados pelo negócio jurídico de terceiros quase sempre estarão ligados à proteção de terceiros de boa-fé. Bdine Júnior lembra que a necessidade de proteção de terceiros de boa-fé resultou em que

os sistemas jurídicos foram, gradativamente, acrescentando regras ao ordenamento, destinadas a evitar que a anulação e a nulidade prejudicassem terceiros que confiaram na validade desses negócios, de modo a evitar a insegurança jurídica na circulação de bens e direitos.³⁶

31. Aliás, Azevedo defende o princípio da fé pública registral entre nós com base nesse sistema (Cf.: AZEVEDO, 1942, p. 106).

32. BDINE JÚNIOR, 2010, p. 196.

33. “A incorporação é o contrato por via do qual uma pessoa física ou jurídica se obriga a promover a construção de edificações ou conjunto de edificação compostas de unidade autônomas para alienação total ou parcial” (SILVA PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 1981, p. 187).

34. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. AP. 238.516-2, res. Des. Brenno Marcondes e Ap. 315.566, Presidente Prudente, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Beretta da Silveira; Ap. 261.5504/9, rel. Des. Elcio Trujillo, j. 18/10/2006.

35. RESP nº 48.847, rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJU de 09/10/1995. Disponível em: www.stj.gov.br. Acesso em: 29 jun. 2011.

36. BDINE JÚNIOR, 2010, p. 177.

10.3. ABSTRAÇÃO

Antes de estudarmos a abstração, é preciso analisar, mesmo que brevemente, a *causa*. A causa é a razão prática do contrato, ou seja, é o interesse que a operação contratual se dirige a satisfazer.³⁷ A causa é elemento intrínseco e interno do contrato, segundo a qual o regime de interesses deve ser levado em consideração para aplicação das penas de nulidade previstas no ordenamento.³⁸

Alguns ordenamentos jurídicos, ensina Bessone,³⁹

especialmente o francês (arts. 1.108 e 1.131 a 1.133 do *Code Civil*) e o italiano (arts. 1.325 e 1.343 a 1.345 do *Codice Civile*), mencionam a *causa* como elemento do contrato. Outros, como o alemão, o suíço, o português e o brasileiro, omitem-na, ou, referindo-a, não lhe reconhecem o caráter que lhe atribuem os Códigos da França e da Itália. A imprecisão do conceito da *causa*, problema doutrinário dos mais tormentosos e controvertidos, repercute na questão de saber se, em face da distinção entre os *pressupostos* e os *elementos* do contrato, ela deve incluir-se entre os primeiros ou entre os últimos, ou, ainda, deve-se excluir de qualquer das duas categorias.

A abstração está ligada à causa, é muito estudada nas classificações dos contratos e inspira-se no critério de relevância, direta ou indireta, de sua fonte original. Sob esse aspecto, Betti leciona que

os negócios distinguem-se em *causais* e *abstratos*, conforme a função econômico-social (causa) que os informa seja, ou não, manifesta e reconhecível, pela sua estrutura, de modo a caracterizar-lhes o tipo; portanto, exerça uma influência direta, ou apenas indireta, para lhes determinar o tratamento e os efeitos.⁴⁰

Nos negócios causais – por exemplo, a compra e venda, a locação, a sociedade, o mútuo, o comodato –, a causa está de tal maneira

37. BIANCA, 2007, p. 23.

38. COSTANZA; ROPPO, 2006, p. 345.

39. BESSONE, Darcy. *Do contrato*. Teoria geral. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 98 [grifos nossos].

40. BETTI, Emílio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Tomo I. Coimbra: Coimbra Editora, 1969, p. 381 [grifo nosso].

incorporada no próprio negócio que não parece discernível por meio de análise. Todavia, a sua íntima compenetração com os elementos essenciais, a sua identificação com a respectiva síntese, resulta que a presença da causa é tão certa que basta verificar a existência de todos aqueles elementos para, normalmente, estar seguro de que existe também a causa. Quando essa falta for deficiente (p. ex., ilícita), isso quer dizer que o próprio negócio ou é, sob o ponto de vista do direito, uma aparência intimamente inconsistente, ou é utilizado com um escopo em contraste com a sua destinação típica.

Portanto, não é idôneo para gerar os efeitos próprios do tipo que aparenta reproduzir. Pelo contrário, nos negócios abstratos, a estrutura típica não corresponde a uma função econômica ou social constante, e é *silente* acerca do específico interesse individual para cuja satisfação o negócio serve concretamente (interesse que, por outro lado, para a plena eficácia do negócio, deve ser idôneo segundo a apreciação do direito).⁴¹

Continua Betti:

é, de resto, fácil de compreender que a abstração pode atingir um *grau* de rigor e de intensidade maior ou menor. A relatividade da qualificação de abstrato é posta em relevo, sobretudo, pela chamada abstração *delegatória*, que consiste na independência da relação final (entre delegado e delegatário) das duas relações fundamentais (que apontam para a pessoa do delegante que nela confluem e lhe servem de base. Na chamada delegação pura – em que não se faz referência àquelas duas relações – a obrigação que o delegado assume para com o delegatário, ou a atribuição que lhe faz, pode dizer-se abstrata, relativamente ao delegatário, no sentido de que, para com ele, são irrelevantes as exceções que podem provir das duas relações causas subjacentes.⁴²

A relatividade da qualificação de abstrato mostra, também, que a independência do negócio da sua causa pode ser maior ou menor, e que ela, na apreciação da lei, atenua-se quando estão em jogo normas

41. *Idem, Ibidem*, p. 382.

42. *Idem, Ibidem*, p. 386 [grifos nossos].

de ordem pública ou normas proibitivas inderrogáveis, que, com a abstração do negócio, podem ser iludidas. Com relação à extensão, é impossível não mencionar o largo efeito atribuído à inscrição da escritura de compra e venda no direito alemão (*dingliche Einigung*).

Existe sempre uma abstração entre título causal e registro, que pode ser, como vimos, mais ou menos intensa. É nessa abstração que incide a presunção relativa ou absoluta. O registro, enquanto não cancelado ou retificado, produz regulares efeitos. Há quem defenda, principalmente no direito espanhol, que a força registral equivale a uma sentença declaratória de primeira instância, porque, mesmo que parcial, para ser afastada, depende de procedimento administrativo adequado ou pronunciamento jurisdicional.

Em nosso direito, a única hipótese de abstração é a constante do art. 55 da Lei nº 13.097/2015. Uma vez registrado o empreendimento imobiliário (loteamento ou incorporação imobiliária), o registro rompe totalmente com o vínculo causal e ganha autonomia para proteger terceiros adquirentes.

10.4. ANULAÇÃO DO REGISTRO EM DECORRÊNCIA DE INVALIDADE DO NEGÓCIO CAUSAL

Em nosso direito, sempre foi acolhida a teoria de que a causalidade decorrente do sistema impedia a possibilidade de aquisição *a non domino* ou decorrente de nulidade ou anulabilidade. Os tribunais, como afirmamos, na vigência do Código Civil de 1916, pacificaram o entendimento de que a presunção decorrente do revogado art. 859 era *juris tantum*.⁴³ O problema é que, com a edição do Código Civil de 2002 – que não repetiu a redação do art. 859 do Código Civil revogado –, doutrina e jurisprudência continuaram com o entendimento anterior, ainda mais se for feita uma primeira leitura errônea do art. 1.247 do estatuto civil em vigor, cujo parágrafo único estabelece que, “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”. Zeno Veloso assim entendeu, afirmando que, pela solução do “Código

43. Supremo Tribunal Federal (RF, 109/108; 123/20; RT, 184/408; 265/362; 547/252; RTJ, 98/202; 107/28).

vigente, o adquirente *a non domino*, mesmo de boa-fé, ainda que tenha registrado o título, não adquire, com toda segurança a propriedade”.⁴⁴

Com o advento da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, o parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil deve ser interpretado de forma totalmente distinta, rompendo-se relativamente a causalidade e prestigiando-se os adquirentes de boa-fé. O parágrafo primeiro do art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, disciplina que

não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

O novo tratamento legislativo é, num primeiro momento, incompatível com a redação do Código Civil e possui a mesma hierarquia legislativa, mas não se trata de derrogação, e sim compatibilização. Nosso sistema registral ainda continua causal, ou seja, vinculado ao negócio jurídico que deu origem ao registro.

Assim, cancelado o registro e existindo alienações sucessivas, o terceiro adquirente não estaria protegido. Com o disposto no parágrafo primeiro do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, esse aspecto não foi alterado; o que se modificou e rompeu com a tradição secular do nosso direito civil foi que, se o proponente não der publicidade da situação no Registro de Imóveis, o terceiro adquirente de boa-fé é mantido como proprietário. Os princípios jurídicos aplicados no caso são o da *inoponibilidade* de títulos e informações não constantes do álbum imobiliário e o da *boa-fé objetiva*, já que o proponente da ação tinha a obrigação, como norma de conduta legal, de averbar a existência da ação.

Lembramos, ainda, que estamos tratando de potencialidade e possibilidade de o proponente da ação com objeto de invalidade dar publicidade da informação no Registro de Imóveis, de forma que, se, dentro do prazo de prescrição, a ação for proposta posteriormente

44. VELOSO, 2005, p. 210.

à aquisição, o adquirente de boa-fé perderá a propriedade porque o credor não teve a possibilidade de averbar a notícia na matrícula, aplicando-se o parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil com relação à causalidade.

O Superior Tribunal de Justiça recentemente decidiu que “o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente”. No caso, se autorizou o cancelamento de registros subsequentes porque a cadeia de alienações ocorreu após uma escritura *inexistente* de alienação, “em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015”. Para nós, referido acórdão não mitigou a recente inoponibilidade criada no sistema brasileiro, mas enfatizou sua relatividade, principalmente pela peculiaridade do caso em que se transmitiu propriedade alheia mediante falsificação, ou seja, o ato nunca existiu, jamais produziu efeitos.⁴⁵

Para nós, referido acórdão não mitigou a recente inoponibilidade criada no sistema brasileiro, mas enfatizou sua relatividade, principalmente pela peculiaridade do caso em que se transmitiu propriedade alheia mediante falsificação, ou seja, o ato nunca existiu, desta feita, jamais produziu efeitos.

É preciso também criticar a posição do parágrafo único com relação ao tratamento contido no *caput* do art. 1.247 do CC. Não trata da hipótese de invalidade de atos negociais registrados, tampouco de aquisição *a non domino*, sendo que o *caput* se refere às hipóteses de retificação de registro e cancelamento quando as informações constantes do registro não exprimirem a realidade.

O legislador do Código Civil de 2002 perdeu a oportunidade de seguir a tendência mundial de proteção maior aos terceiros adquirentes de boa-fé com relação à aparência gerada pelo registro e de tratar *expressamente* da invalidade do ato jurídico, o que contrariou, num

45. BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 2115178 – SP. Terceira Turma. Relatora Ministra Nancy Andrighi. Data do julgamento: 21/05/2024. Publicação no DJE: 22/05/2024. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202302867389&dt_publicacao=24/05/2024>. Acesso em 14/10/2024.

primeiro momento, a parte geral do mesmo estatuto civil, que consagra a boa-fé como cláusula geral. Felizmente, a Lei nº 13.097/2015 trouxe equilíbrio das situações relativas à invalidade, trazendo mais segurança ao mercado imobiliário.

A relatividade do valor do registro ou presunção *juris tantum* não decorre, como vimos, ao analisar o princípio da legitimação registral do art. 1.247 do Código Civil, mas, sim, do § 2º do art. 1.245 do mesmo diploma, ao afirmar que, “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

A solução que decorre do princípio *resoluto iure dantis, resolutur jus accipientis*, o qual reza que a anulação do ato inicial tem por consequência a destruição do ato subsequente, que transferiu o direito a um terceiro, é a mais lógica e a mais simples do ponto de vista de uma primeira análise, mas afeta negativamente a segurança do comércio jurídico e é injusta para o terceiro de boa-fé, que confiou numa situação registral tutelada pelo Estado.

Não obstante o fato de não existir expressa consagração da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé no Código Civil de 2002, conferindo ao registro apenas a legitimação registral, é inegável a tendência de referida proteção, tanto que relatamos anteriormente situações em nosso direito que protegem a aparência registral. Mesmo sendo o registro causal, referida causalidade não é absoluta em nosso direito, principalmente após a consagração do princípio da inoponibilidade. Nesse sentido, Francisco Eduardo Loureiro leciona que, “em caráter excepcional, em certos casos reconhece a transmissão como válida em face do proprietário verdadeiro, em homenagem à teoria da aparência e à segurança das relações negociais, sob o pressuposto da boa-fé do terceiro adquirente”⁴⁶

Mas um fenômeno que deve ser observado, mesmo que no âmbito social, é, por exemplo, o que ocorre na Itália, que possui um sistema de registro com proteção mínima, reflexo do caráter consensualista do contrato que transmite a propriedade, inclusive imobiliária. Na Itália, a questão é resolvida pelo art. 2.652, nº 6, do

46. LOUREIRO, 2014, p. 1.246.

Código Civil, existindo relativa proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. Se a ação que busca invalidar um negócio jurídico sujeito a registro for proposta cinco anos depois deste, o terceiro adquirente permanecerá com a propriedade. Bianca ensina que, “se a propositura da demanda de nulidade ocorre depois de cinco anos do registro do ato nulo, a sentença que declara a nulidade não prejudica os direitos que os terceiros de boa-fé adquiriram o imóvel”⁴⁷.

É preciso, ainda, diferenciar a relação triangular da relação sequencial que a doutrina portuguesa tem desenvolvido de forma muito interessante e peculiar, o que não ocorreu mesmo na Alemanha e na Espanha. A diferenciação consiste naquilo que vimos no capítulo em que estudamos o direito português. A relação triangular ocorre quando existe dupla alienação negocial de uma propriedade imobiliária para pessoas distintas, prevista no art. 5º do Código Predial Português. A segunda, sequencial, é a prevista no art. 291 do CC lusitano e protege o terceiro adquirente, muito embora o caráter declaratório e não constitutivo do registro acabe por inutilizar referida regra.

O direito civil pátrio não trata de forma específica dos casos anteriormente relatados, mas, como o direito real nasce necessariamente no registro, nos casos de dupla alienação, existe proteção registral para o adquirente, sendo que o sistema protege o adquirente que primeiro confia no sistema registral. Na segunda hipótese, ocorre um *paradoxo registral*, ou seja, nos casos de nulidade intrínseca do título, aquele que confia na aparência registral, o mesmo que confiou e foi protegido pelo sistema no caso de dupla alienação, agora não recebe mais proteção jurídica por ter confiado no registro.

Mas a problemática não é de todo simples como estamos apresentando. No caso de efeito do registro na forma sequencial, é preciso reconhecer, analisando a questão sob o ponto de vista da boa-fé, mormente a objetiva como cláusula geral, que, quanto mais alienações ocorram, maior a incidência ou potencialidade de que a situação registral se consolide de forma irreversível, e isso se justifica na medida em que diversos proprietários – sempre confiando na aparência registral –, desconhecendo situações que possam pôr em risco a aquisição, agem de boa-fé objetivamente na medida em que

47. BIANCA, 2007, p. 652.