

IRIB

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

N. 26 JULHO-DEZEMBRO DE 1990





REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

CO-EDIÇÃO
INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

Conselho Editorial: Afrânio de Carvalho, Arruda Alvim, Caio Mário da Silva Pereira, Elvino Silva Filho, Gilberto Valente da Silva, J. Nascimento Franco, João Rabello de Aguiar Vallim, Orlando Gomes.

Colaboradores Especiais: Ademar Fioraneli e Geraldo Cezar Torres Carpes.

Diretor Responsável: Italo Conti Júnior.

Editora e Redatora-Chefe: Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no MT, n.º 7.797 — SJPESP n.º 2.510.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Fundador: Júlio de Oliveira Chagas Neto.

Diretoria: Presidente, Italo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS).

Conselho Deliberativo: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO).

Conselho Fiscal: Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Erico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC).

Conselho de Ética: Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

Sede: Avenida Paulista, 2.073, Horsa I, 12.º andar, conjuntos 1.201 e 1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP, Brasil — Telefones (011) 287-2906 e 284-6958.

Serviços Gráficos: Composição — Artestilo Compositora Gráfica Ltda., Rua Caetano Pinto, 261 — CEP 03041 — São Paulo-SP; Impressão — Rumo Gráfica e Editora Ltda., Rua Dr. Horácio da Costa, 1-A, Jardim Vila Formosa — CEP 03471 — São Paulo-SP.

EDITORIA 
REVISTA DOS TRIBUNAIS

Rua Conde do Pinhal, 78 — Cx. Postal 678
Tel. (011) 37-2433 — Fax: (011) 37-5802
01501 São Paulo-SP, Brasil

SUMÁRIO

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

As Restrições do Loteamento — A Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis — Gilberto Valente da Silva	7
Efeitos da Publicidade Imobiliária — Walter Ceneviva	17
As Matas e o Registro de Imóveis — Afrânio de Carvalho	33
A Fé Pública Registral — Marcelo Terra	36
O Registro Público Civil. Importância e Jurisdição, Foro Extrajudicial, Valor Jurídico e Exegeses — Arthur Rios	57
JURISPRUDÊNCIA	65
ÍNDICE ALFABÉTICO	155

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

AS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO — A PREFEITURA MUNICIPAL E O REGISTRO DE IMÓVEIS *

GILBERTO VALENTE DA SILVA

Juiz de Direito aposentado
Advogado e Assessor Jurídico do IRIB

Legislação reguladora do uso e da ocupação do solo. Interferência do Poder Público na propriedade. Restrições impostas pelos loteadores aos futuros adquirentes de lotes. Restrições impostas pela legislação municipal. Natureza jurídica das restrições. Posteriores adquirentes dos lotes. Limitações ao direito de construir. Publicidade das restrições de vizinhança. Lei 6.015/73, art. 246 — averbação. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis com respeito à matéria. Medidas preventivas de litígios. Conclusões.

O uso dos imóveis, nos tempos mais remotos, em que a propriedade tinha conceito absolutista, não poderia ser restringido.

Mais recentemente, entretanto, no princípio do século, esse uso foi condicionado a que não atingisse ou prejudicasse os vizinhos, sempre se examinando a propriedade em harmonia com o conceito segundo o qual o direito de um se estende até onde começa o direito de outro.

Inexistia, até então, qualquer preocupação dos poderes públicos quanto aos princípios urbanísticos e as cidades iam crescendo desregradamente, ao sabor das conveniências dos proprietários de grandes glebas e de acordo com a necessidade dos usuários.

Retalhavam-se os imóveis, desmembrando-os à medida em que a sua comercialização se revelava lucrativa e a procura de espaços aumentava em conse-

quência do êxodo rural e da industrialização das grandes cidades.

Apenas posteriormente as Prefeituras, timidamente, esboçaram legislação reguladora do uso e da ocupação do solo, procurando harmonizar os loteamentos com o sistema viário até então existente e satisfazendo as necessidades urbanísticas.

O desenvolvimento do direito urbanístico e a consciência de disciplinar a ocupação do solo urbano, disciplinando-a, gerou as leis de zoneamento, dividindo-se as cidades segundo as necessidades e conveniências do Poder Público em harmonia com o interesse da população.

Cada vez mais há interferência do Poder Público na propriedade, atentos os legisladores para a nova conceituação desta, com alta dosagem do interesse social, relegando-se, mais e mais, o interesse individual do proprietário para segundo plano.

Experimentamos, nas últimas décadas, expressiva interferência do Estado na vida dos cidadãos, em todos os aspectos, em todos os campos da atividade humana. No direito de propriedade, que guarda estreita vinculação com o registro

* Contribuição aos estudos do XVI Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Gramado-RS, no período de 14 a 19 de setembro de 1989.

imobiliário, sempre foi marcante essa intervenção.

Não bastassem as restrições impostas pelo Código Civil, advieram as leis de diretrizes ou planos diretores dos Municípios, seguidas da legislação de proteção de mananciais, das leis complementares disciplinando o uso de solo nas regiões metropolitanas, das leis de proteção aos recursos naturais, das leis de zoneamento e tantas outras investidas do Poder Público, com a finalidade de dar à propriedade o mais amplo sentido social, condicionando o seu uso aos interesses maiores da coletividade.

Paralelamente se desenvolve no País a valoração da ecologia, gerando as leis de proteção ao meio ambiente, a promulgação da lei de proteção aos interesses difusos, armando as sociedades e especialmente o Ministério Público de instrumentos hábeis para prevenir a utilização anti-social da propriedade.

Com a intenção de valorizar os empreendimentos que idealizavam, muitos loteadores, especialmente empresas, passaram a impor, aos futuros adquirentes de lotes, restrições de uso dos lotes, supletivamente ao que preceituavam as leis municipais e, muitas vezes, essas limitações se constituíram no maior atrativo para os adquirentes.

É sabido que após a aprovação do projeto de loteamento pelas autoridades competentes, que variam de Estado para Estado, conforme as leis locais, nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79, devem os projetos ser apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para o registro do loteamento.

Ao disciplinar o procedimento registrário, o legislador omitiu a necessidade de apresentação do Memorial descritivo do loteamento, documento que sustentamos indispensável ao registro, especialmente considerando que nele deve constar a descrição dos lotes, para a conferência e aferição daquela que será inserida nos contratos de compromisso de

venda e compra, nos instrumentos de promessa de cessão ou, ainda, nas escrituras de transmissão definitiva dos lotes.

Ao registrador não cabe criar a descrição do lote, que deve ser fornecida pelo loteador, no referido Memorial, que há de se harmonizar com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal. Sua incumbência é de, apenas, conferir essa descrição constante do Memorial com aquela que venha nos títulos que lhe sejam apresentados para registro.

Sabemos indispensável a apresentação, juntamente com os demais documentos elencados no precitado art. 18 da Lei 6.766/79, de uma via do "contrato-padrão" de que se utilizará o loteador nas suas relações com os adquirentes de lotes.

A regra, portanto, é que todas as restrições de uso que o loteador pretenda impor aos futuros adquirentes de lotes, venham especificadas e detalhadas no contrato-padrão, que assim serão do conhecimento do comprador porque inseridas em documento do qual receberá uma via.

Entretanto, a nós parece que as restrições que se pretendam impor ao uso dos lotes devem, necessariamente, estar referidas também no Memorial do loteamento, já que o Memorial é que dá ao usuário toda a filosofia que preside o lançamento e a utilização dos lotes do empreendimento, ainda quando possa parecer que a única finalidade do loteador seja o espírito de lucro.

A forma, portanto, de se impor restrições ao loteamento ou, melhor dizendo, ao uso dos lotes de um loteamento, é inseri-las no Memorial descritivo e nos contratos, o que exige estejam previstas no contrato-padrão.

Somente nesses dois documentos é que elas, restrições, podem ser impostas, e é certo que fica ao inteiro alvedrio dos loteadores impô-las ou não.

Distinga-se, entretanto, as restrições de uso dos lotes, que o loteador pode ou

não impor, das restrições já constantes da legislação municipal. Quando, pela localização da gleba loteanda, o uso do lote já estiver disciplinado, de evidente que deve o adquirente se submeter à legislação municipal que incida, sem prejuízo, entretanto, de outras que o loteador entenda de impor.

Há, portanto, duas ordens de restrições ao uso dos lotes de um loteamento, a saber, uma decorrente da legislação municipal, e outra que são as restrições que o loteador resolve impor para aquele empreendimento.

Ambas têm força de lei entre as partes, vinculando os adquirentes de lotes, que a elas não se podem furtar, sendo responsáveis pelo seu cumprimento.

Não se cuidará, aqui, das restrições decorrentes da legislação municipal, especialmente considerando-se a diversidade neste País continente e o desconhecimento de cada uma delas pelo articulista, além de estar a matéria fora do tema a ser ferido.

Qual a natureza jurídica de tais restrições?

A resposta foi dada em magnífico trabalho de autoria do Prof. ARRUDA ALVIM, publicada na *Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* n.º 3, pp. 26-26, de que se destaca o seguinte trecho:

“1. Problema que ocasionou inúmeras indagações foi este de se saber até que ponto as restrições impostas pelo loteador obrigam aos posteriores adquirentes dos lotes.

“Num primeiro momento, entendeu-se que elas se constituíam em obrigações contratuais, de cunha personalíssimo. Como tal, somente obrigavam aos contratantes, ou seja, o loteador e quem dele adquiria o imóvel, não se transferindo aos sucessores, a título singular, do primeiro adquirente.

“2. Nesse sentido, encontramos decisões de nossos Tribunais, como abaixo referidas:

“— Apelação Cível n. 40.739, 2.ª Câmara Civil do TASP, acórdão de 20.3.61: *Ementa*: Direito de vizinhança — Jardim de infância instalado no Jardim América — Servidão instituída pela City of São Paulo Improvements — Falta de inscrição no Registro de Imóveis — Simples obrigação pessoal entre as partes, não alcançando sucessor a título singular. Carência de ação contra os vendedores da propriedade e contra os proprietários do Colégio. Agravo provido.

“Se o vendedor de um imóvel não toma o cuidado de estabelecer a servidão na forma prevista no art. 695 e segs. do CC, a restrição importa apenas em simples obrigação pessoal e não um direito real. Como obrigação pessoal, restringe-se apenas às partes e aos seus sucessores a título universal, não alcançando os adquirentes a título singular” (RT 312/422).

“— Apelação Cível n. 153.844, 4.ª Câmara Civil do TJSP, acórdão de 22.6.1966: *Ementa*: Construção — Proprietário que constrói o muro fronteiro à sua residência, desobedecendo a restrições impostas pelo primitivo vendedor — Aquisição, porém, feita a terceiros — Inexistência de registro das restrições no competente Cartório Imobiliário — Ação daquele contra este — Carência decretada.

“‘Obrigação contratual, de cunho personalíssimo, não se transfere aos sucessores a título singular daquele que a assumiu, salvo se inscrita, em forma legal, no competente registro, para valer contra terceiros’ (RT 384/109).

“— Agravo de Petição n.º 157.328, 1.ª Câmara Civil do TJSP, acórdão de 27.9.1966: *Ementa*: Construção — Restrições impostas por vendedor de lote de terreno — Falta de inscrição no Registro de Imóveis — Limitação não observada por terceiro alheia àquele contrato primitivo. Ação cominatória — Carência — Apelação não provida.

“As restrições ao direito de construir, impostas em contrato pelo vendedor, devem ser inscritas no Livro 4 do Registro de Imóveis” (RT 380/144).

“Destacamos da sentença confirmada pelo retrocitado acórdão, os seguintes trechos: ‘Embora tenha sido estipulada a restrição ao direito de construir referida, nenhuma inscrição foi feita para ser instituída a servidão respectiva’... ‘em qualquer hipótese, como servidão predial prevista no art. 695 do CC, somente pode ser estabelecida de conformidade com o disposto no art. 697, através de seu registro competente, como ônus reais sobre coisas alheias, como dispõe o art. 856, n. III, do mesmo Código’... ‘Em consequência de não ter sido inscrita a servidão, no registro competente para a sua constituição, impossível é a exigência formulada em condições restritivas imposta em escritura de compra e venda que deixou de ser inscrita para o fim precípua de ser constituída a servidão’.

— Apelação Cível n. 156.279, 3.^a Câmara Civil do TJSP, acórdão de 13.10.1966 — *Ementa*: Direito de vizinhança — Construção — Inobservância de recuo estabelecido em contrato — Servidão predial — Falta de inscrição no Registro de Imóveis — Ação cominatória improcedente — Aplicação dos arts. 695 e 697 do CC.

“A servidão predial, quer seja aparente, quer não, para que seja constituída, há de ser inscrita no Livro 4 do Registro de Imóveis” (RT 382/135).

“3 — Esse, portanto, o primeiro entendimento de nossos Tribunais a respeito da natureza jurídica das restrições impostas aos loteamentos: tais limitações constituem-se em obrigação pessoal entre as partes originárias do contrato, não alcançando o sucessor a título singular; somente obrigariam aos sucessores a título universal, se constituídas sob a forma de servidão predial, nos moldes estabelecidos no Código Civil, em especial

em seus arts. 695 e 697, que dispõem: ‘Art. 695. Impõe-se a servidão predial a um prédio em favor de outro, pertencente a diverso dono. Por ela perde o proprietário do prédio serviente o exercício de alguns de seus direitos dominicais, ou fica obrigado a tolerar que dele se utilize, para certo fim, o dono do prédio dominante (e alguns dos direitos dominicais são de usar e gozar do bem)’.

“Art. 697. As servidões não aparentes só podem ser estabelecidas por meio de transcrição no registro de imóveis’.

“4. Outra corrente jurisprudencial, mais moderna, demonstrou entendimento diverso.

“Não via, nas restrições impostas pelos loteadores, a natureza de servidão predial, entendendo constituírem-se elas em limitações urbanísticas convencionais e pessoais, mas de interesse coletivo e impostas em benefício geral do loteamento o que importa em dizer que as mesmas obrigam ao proprietário do lote, tenha-o adquirido originariamente do loteador, ou não; ou seja, obriga tanto àquele que primeiro adquiriu o lote como a seus sucessores, sejam-no a título universal ou singular.

“Para essa corrente, portanto, as restrições urbanísticas convencionais devem ser respeitadas por qualquer daquele que pretender construir no loteamento.

“5. Mas se entendia, também, que tais restrições convencionais somente teriam aplicação, se não fossem colidentes com a legislação municipal. Ou, ainda, tais restrições convencionais seriam supletivas das normas legais, apenas gerando efeitos, enquanto não fossem editadas normas municipais que regulassem a matéria”.

Ao depois, o insigne Professor refere o ensinamento do Prof. HELY LOPES MEIRELLES, segundo o qual as leis urbanísticas se sobrepõem às restrições do loteamento, porque não seria admissível que estas últimas, decorrentes de atos dos particulares, se sobrepusessem às pri-

meiras, leis de ordem pública, editadas no interesse coletivo.

E nesse sentido transcreve decisões de Tribunais que adotaram o ensinamento, concluindo que... "a mais moderna corrente jurisprudencial entendia que somente teriam lugar as restrições convencionais, impostas pelos loteadores ao loteamento, quando não houvessem normas editadas pela Municipalidade, regulando aquele bairro, ou aquela localidade. Assim, desde que a lei, regulamento ou postura municipais autorizassem determinado tipo de construção, ou mesmo de uso do imóvel, não poderia o loteador estabelecer restrições, ou melhor, se estabelecidas fossem as restrições, nesses casos, no havia possibilidade de se exigir seu cumprimento".

O renomado Professor, em seguida, indica a fonte constitucional como origem da competência do Município para legislar sobre matéria urbanística, concluindo por afirmar que foi consagrado "o respeito às restrições já impostas por loteadores, em seus loteamentos, toda vez que forem mais gravosas do que as constantes daqueles diplomas legais".

Desta forma, as restrições impostas pelos loteadores, ao ensejo do registro dos loteamentos, devem prevalecer apenas quando essas restrições sejam mais gravosas que as da legislação municipal, do que resulta acolher a validade das mesmas e a sua imposição a todos os adquirentes de lotes.

O que ganha relevo, na matéria, é a necessidade de que tais restrições estejam integradas no registro imobiliário, quer através de inscrição no antigo Livro 4, quando se entendia tratar de servidões prediais negativas, quer através de sua inserção no registro do loteamento, portanto, no Livro 8 de Registro Auxiliar ou, agora, no sistema implantado pela Lei 6.015/73, na matrícula do imóvel.

Enquanto em exercício na 1.ª Vara de Registros Públicos, tivemos oportunidade

de proferir decisão a respeito da matéria. Tratava-se de dúvida suscitada por interessado que, proprietário de um lote de um loteamento inscrito com restrição de uso comercial dos lotes, pretendia, em harmonia com o interesse de outros proprietários de lotes, cancelar a restrição.

Naquela oportunidade, escrevemos: "HELY LOPES MEIRELLES, que entre nós é, sem qualquer favor, o mais profundo conhecedor das relações de vizinhança escreve: 'O Código Civil, ao tratar do direito de construir, indica o conteúdo desse direito e ao mesmo tempo delimita a sua amplitude, impondo-lhe restrições de vizinhança (arts. 554 a 588), e permitindo limitações de ordem pública (art. 572), que relega às normas administrativas federais, estaduais e municipais. Ficam, assim, as restrições de interesse particular dos vizinhos a cargo da lei civil, e as de interesse geral e da comunidade a cargo das normas administrativas' ('O uso da propriedade e as restrições de vizinhança', in *Revista dos Tribunais*, vol. 277/32).

"'As restrições de vizinhança', prossegue o tratadista, 'não são servidões prediais ou administrativas, como erroneamente referem alguns autores e julgados menos afeitos à técnica jurídica. Enquanto as servidões prediais são direitos reais sobre a coisa alheia (Código Civil, arts. 695 a 715), as restrições de vizinhança são direitos pessoais exercitáveis entre vizinhos, sem qualquer vinculação direta com a propriedade alheia'. Por idêntica razão não se confundem com as servidões administrativas, que são imposições de ordem pública, impostas mediante indenização, a determinadas propriedades particulares, para assegurar a realização de obras ou serviços de interesse coletivo (*idem, ibidem*).

"Em seguida, doutrina o Professor: 'Além das restrições legais de vizinhança enunciadas no Código Civil, como aca-

bamos de ver, podem as partes estabelecer, contratualmente, outras limitações ao direito de construir...', acrescentando, em seguida:... 'Mui comuns são essas restrições nas escrituras de terrenos loteados, onde há interesse recíproco do vendedor e dos compradores em preservar a destinação residencial do loteamento. Aspectos urbanísticos também aconselham a inclusão de cláusulas restritivas da liberdade de construir em contratos particulares. Com essas restrições de natureza negocial, os proprietários suprem a deficiência da nossa legislação urbanística e asseguram ao bairro a sua destinação originária, e o aspecto arquitetônico previsto no planejamento urbano. Estas restrições, portanto, atendem não só ao interesse individual dos contratantes, como ao da vizinhança em geral'... aduzindo, ao depois: 'Por isso mesmo é que a lei reguladora dos loteamentos impõe a mais ampla publicidade do plano de urbanização e do contrato de compra e venda dos lotes, exigindo seja do tipo padronizado e fique depositado em Cartório, para pleno conhecimento dos interessados (Decreto-Lei federal n. 58, de 10 de dezembro de 1937, art. 1.º, n. III). Quem se vincula a esse contrato deve observância a todas as suas cláusulas, notadamente às que preservam os direitos dos vizinhos' (*idem, ibidem*).

"Daí resulta que os direitos de vizinhança são estabelecidos pelo Código Civil que dispõe sobre as restrições entre vizinhos. As restrições de caráter ou interesse coletivo ou geral ficam para as normas administrativas.

"No caso dos loteamentos, as restrições são de caráter particular, negocial, mas devem estar estabelecidas no plano de loteamento e no contrato-padrão.

"Quando se trata de imóvel não loteado, a hipótese deve ser focalizada não à luz das restrições impostas pelo direito

de vizinhança, nem por normas administrativas.

"Lembre-se que 'a melhor tradição romanista impediria de nelas (restrições) ver uma servidão predial, pela ausência de prédio dominante, requisito igualmente exigido pelo art. 695 do Código Civil.

" 'Evidentemente, não podem ser tidos como *fundo dominante* a 'urbs' ou o 'bairro' porque das vantagens da estética podem gozar até pessoas estranhas à cidade' (*Nuovo Digesto Italiano*, p. 148).

"Na realidade, as restrições não passam de meras servidões administrativas, ora de servidões anômalas ou irregulares, não traduzindo ônus real.

" 'Se o vendedor não toma o cuidado de estabelecer a servidão predial, pela forma estatuída nos artigos 695 e seguintes do Código Civil, existirá apenas obrigação pessoal e não um direito *in re aliena*. É que o nosso Código Civil, copiando o francês e fiel à melhor tradição romana, exige a relação entre o prédio dominante e o prédio serviente e não admitiu, como ônus real, as servidões pessoais' (sentença do então Juiz, hoje Desembargador LAFAYETTE SALLES JÚNIOR, in *Revista dos Tribunais*, vol. 236, pp. 202-205), na qual arremata: 'pela escritura de aquisição, os réus assumiram a obrigação unicamente em face dos vendedores. Não se instituiu qualquer servidão, pela forma regular, conforme se verifica da certidão de fls. Tratando-se, pois, de mera obrigação pessoal, unicamente os contratantes e seus sucessores poderiam reclamar contra a sua inadimplência' (*idem, ibidem*).

"Na esteira, portanto, desse entendimento, as restrições podem ser aquelas decorrentes do direito de vizinhança, estabelecidas no Código Civil, ou consequência de normas administrativas. Há, ainda, aquelas que podem, segundo HELY LOPES MEIRELLES, ser consideradas estipulações em favor de terceiros, constantes dos planos de loteamento e

dos contratos-padrão de compromisso de venda e compra de imóveis loteados e, por derradeiro, conforme a decisão retro transcrita, restrições decorrentes de atos negociais entre particulares que, entretanto, só se transmudam em direito real se inscritas no registro imobiliário, como servidão.

“Nesse último sentido é que se tem orientado a jurisprudência de nossos Tribunais. Assim, se colhe que ‘pelo exposto, forçoso é convir que as restrições gerais de vizinhança só obrigam aos particulares quando se transmudam em servidão de natureza real em favor dos prédios vizinhos, mediante inscrição efetuada nos termos do artigo 178, *a*, n. X, do Decreto 4.587, de 1939, combinado com o art. 697 do Código Civil, por se tratar de servidão não aparente e nem instituída por lei’ (*Boletim de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*, n. 9, p. 179).

“No mesmo sentido os arestos inseridos na *Revista dos Tribunais*, vol. 376/169, vol. 382/135 e vol. 384/109.

“E PONTES DE MIRANDA arremata: ‘Sempre que não sejam objeto de regras de direito público, os direitos de vizinhança podem ser restringidos ou excluídos pela vontade dos interessados, ou por estipulação a favor de terceiro. Se não se obedeceu às regras de criação dos direitos reais, a eficácia de tais negócios jurídicos é só entre figurantes. O sucessor do proprietário que se obrigou não pode ser contrangido a respeitar obrigação que não foi sua... Se o negócio jurídico se fez com todas as exigências, inclusive as do registro, é de servidão predial que se trata; e têm de respeitá-la os sucessores do prédio dominante. Se houve, segundo a lei, registro para efeitos quanto a terceiros, essa eficácia se opera, a despeito de não ser real o direito’ (*Tratado de Direito Privado*, vol. XIII, p. 296).

“E para a criação do direito real em causa, como proceder, senão pela inscrição da servidão?

“A propósito, ‘no direito francês, divergem os autores quanto à exigência da transcrição para se constituir uma servidão por ato entre vivos, a título gratuito (V. Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Dei Beni*, n. 1.094, p. 844; Planiol et Ripert, *Droit Civil*, vol. I, n. 2.942, p. 961), e, no nosso antigo direito, as servidões constituídas por atos entre vivos se consideravam realmente estabelecidas logo depois de efetivamente exercidas pelo senhor do prédio dominante; e para valem contra terceiros é que se fazia necessária a transcrição (Cf. Lafayette, *Coisas*, 133, p. 282; José Mendes, *Servidões de Caminho*, § 55, ns. 5, 6, 83 e 85). Em nosso direito vigente, entretanto, aplicável ao caso dos autos, a servidão como direito real sobre imóvel alheio, sendo constituída ou transmitida ‘por ato entre vivos’ só se adquire depois da transcrição no registro de imóveis (art. 676 do CC; Clóvis Beviláqua, *Código Civil*, vol. III, p. 259; Vampré, *Man. de Dir. Civil*, vol. II, p. 170; contra, Dídimo da Veiga, *Man. do Código Civil*, vol. IX, parte 1.^a, ns. 100 e 101, pp. 175 e 176) (*Revista Forense*, vol. 68, p. 831).

“A sentença suso referida conclui: ‘De todo o exposto, só resta concluir-se que não se pode, no registro imobiliário, cancelar as restrições impostas por ocasião da inscrição do loteamento, para substituí-las por aquelas criadas pela Lei do Zoneamento.

“‘Onde houver concordância de ambas, não há o menor problema; quando, como é o caso dos autos, se a lei administrativa da Prefeitura Municipal permite o uso comercial dos imóveis na região, por outro lado, a convenção dos vizinhos, criada com a aquiescência feita por ocasião da compra do lote, deve pre-

valecer não frente ao Poder Público Municipal, mas entre os co-proprietários.

“Se estes, como indica a impugnação, têm feito vistas grossas ao uso comercial dos imóveis, às edificações violadoras do plano do loteamento, isto não significa que se possa, do plano do direito, cancelar as restrições impostas com o registro, sem a anuência de todos os proprietários de lotes, como está na suscitação”.

A Lei vigente que disciplina o Parcelamento do Solo Urbano prescreve que o loteador, mesmo depois de alienados todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais (art. 45).

Verifica-se, portanto, que as restrições impostas pelo loteador, no Memorial descritivo e nos contratos-padrão utilizados para o registro dos loteamentos, são válidas entre as partes, regulam a relação entre todos os adquirentes de lotes, vinculam, entre si, adquirentes, vizinhos e o loteador, mesmo quando este já tenha alienado todos os lotes, e se sobrepõem a uma legislação municipal mais benigna, que não as imponha.

Devem, entretanto, para ter validade, estar expressas no Memorial e no contrato-padrão, única forma, repita-se, de acessarem o registro, ganhando a publicidade necessária para poder vincular, obrigar, as partes contratantes, assim como seus sucessores, a qualquer título, universal ou singular.

Uma vez inseridas nesses instrumentos, resta saber como lhes dar a necessária publicidade, exceto aquela já decorrente da presunção conseqüente ao ingresso no registro.

Em primeiro lugar, no trato direto entre o loteador e os adquirentes de lotes, essas restrições necessariamente estarão inseridas, primeiramente, no contrato-padrão e, ao depois, na escritura de venda e compra.

Mas só esse procedimento não dará, segundo pensamos, a publicidade efetiva que devem merecer essas limitações, sendo indispensável que, no ato de registro do loteamento, seja feita expressa referência à existência das restrições e, mais ainda, que na matrícula de cada lote, ao ser aberta, se insira, por averbação, em primeiro lugar, quais são as restrições e de que tipo, ainda que resumidamente, para que, ao serem extraídas as certidões necessárias à instrumentação dos negócios jurídicos (Lei n. 7.433/85), seja assegurada a desejada publicidade.

Quando esta não ocorra, à falta do cumprimento da Lei 7.433/85 — que já se tornou norma — ao menos ao receber o título registrado, acompanhado de certidão da matrícula, com o registro, terá o adquirente o conhecimento das limitações.

Essa publicidade se nos afigura indispensável, porque de nada valerá estejam as restrições no Memorial do loteamento e no contrato-padrão, uma vez que terceiros, que vierem a adquirir os lotes, dos primitivos compradores, certamente não lograrão conhecimento de sua existência a não ser pela publicidade efetiva e não presumida conseqüente à averbação.

O arrimo para a averbação que se pretende seja feita está no art. 246 da Lei de Registros Públicos, uma vez que essas restrições por certo atingem o imóvel.

Só por esta forma o registro funcionará como elemento de efetiva segurança para as partes, razão de sua existência.

Exatamente por essa posição é que, com o devido respeito, não podemos concordar com a brilhante decisão do Magistrado Dr. José Renato Nalini, cultor do direito registrário, que, ao apreciar consulta formulada pelo Sr. Oficial do 18.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, decidiu:

“Ao Oficial do Registro de Imóveis, todavia, não incumbe zelar, com essa amplitude, pelos interesses dos beneficiários

das restrições de vizinhança. Somente a estes próprios é que se compete evitar o desvirtuamento da estipulação abrigada no plano de loteamento.

"Tanto assim que o art. 24 da Lei 6.766 coloca à disposição dos interessados, independentemente de custas, o exame do processo de loteamento, disposição análoga à do § 6.º, do art. 1.º do Decr. 3.079/38.

"Transferir-se ao Serventuário a tutela dos interesses privados, ainda que de alcance genérico, e resultantes das restrições de vizinhança, não se coaduna com os princípios gerais de Direito, com os quais o sistema não pode conflitar.

"Mesmo porque a lei contempla hipóteses específicas para a invocação do direito à interrupção ou desfazimento da obra em desconformidade, cuja não autorização autoriza se presume assentimento a que a mesma exista.

"Não se olvide, porém, que o Oficial do Registro de Imóveis é figura diversa do mero guardião do arquivo. É-lhe afeto não apenas o exame atento da documentação submetida a registro, como provocar o Juízo quando entenda que o mesmo vá lesar interesse alheio. Dependendo de seu bom arbítrio, recomendável a suscitação de dúvida, não cabendo a generalização da possibilidade do registro de todas as incorporações e especificações.

"7. Em síntese:

"a) — as restrições de vizinhança constituem limitações administrativas de ordem urbanística. Por isso, atendem não só ao interesse individual dos contratantes como ao de todos os moradores do bairro.

"b) — Orientam-se doutrina e jurisprudência a considerar as restrições estipuladas pelo loteador prevalente quanto aos sucessores dos compradores sempre que mais graves do que as contempladas pela lei.

"c) — O licenciamento, pelo Poder Público, não é fator obstativo à recusa

de registro da incorporação sobre imóvel objeto de restrições de vizinhança.

"d) — Ideal seria fossem completas as certidões expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, assim entendidas as com filiação até a origem da Serventia. Tal evitaria o fornecimento de certidões onde as cláusulas restritivas são omissas.

"e) — Ao Oficial do Registro de Imóveis não compete zelar pelo interesse dos vizinhos, recusando o registro à incorporação ou especificação sobre imóvel objeto de restrição de vizinhança. Incumbe ao prejudicado postular, pelas vias próprias, o respeito às imposições consignadas no Memorial do loteamento.

"8. Motivo por que decido a consulta do zeloso e culto Sr. Oficial do 18.º Registro de Imóveis, aduzindo não competir ao Serventuário recusar o registro de incorporação ou de especificação em lotes originários de loteamentos cujos registros contenham restrições de vizinhança. O que lhe não impede, considerada a peculiaridade de cada caso em particular e quando anteveja lesão a interesses alheios, provoque a decisão judicial, suscitando dúvida".

Com o devido respeito, a decisão se nos afigura contraditória, pois afirma que não compete ao Oficial zelar pelos interesses dos vizinhos e, desconhecendo as restrições impostas quando do registro do loteamento, pode registrar projetos de incorporação de edifícios em condomínio ou Especificações (ou Instituições) de condomínio, mas que lhe é dado recusar esses registros.

Nossa posição, a respeito, é única: o Oficial não pode recusar conhecimento das restrições que abrigou, em seus livros, ao registrar o loteamento e assim deve guardar e zelar pelo seu atendimento, quer pelo loteador, quer por terceiros, adquirentes de lotes, que os hajam recebido, diretamente do loteador ou de adquirentes primitivos.

Por derradeiro, cabe abordar a falta de disciplina, ao menos na legislação federal, da comunicação das restrições impostas em loteamentos, às Prefeituras Municipais.

Parece-nos indispensável que, toda vez que pretender impor restrições de uso, de construção aos lotes de seu loteamento, o proprietário ou empreendedor deva, no momento mesmo em que postule a sua aprovação perante a Prefeitura Municipal, comunicar-lhe o teor de tais restrições para exame e aprovação.

Ao depois do registro, o loteador ou o próprio Cartório comunicariam o teor das restrições à Municipalidade, para que esta, ao examinar os projetos de edificações, recusasse aqueles que importassem em violentação a tais restrições.

Com esse procedimento ganhariam as partes diretamente envolvidas, porque não elaborariam projetos impossíveis de aprovação, seriam beneficiadas as Prefeituras Municipais, porque não seriam chamadas a intervir nas ações em que disputasse a validade e legalidade da licença expedida e, por derradeiro, haveria ganho coletivo, porque desafogado o Judiciário da pleora de processos que se têm instaurado para a decisão de questões dessa ordem.

As medidas preventivas, assim, impedindo e prevenindo litígios, contribuindo para que não se avolumem, tomadas por qualquer órgão da administração, por particulares, entre os quais se inserem os registradores, seriam importante contribuição ao Poder Judiciário.

Indispensável, portanto, *de lege ferenda*, que se edite dispositivo que consagre a regra acima proposta, articulando Registro e Prefeitura Municipal para que, numa atuação conjunta, possam colabo-

rar com os elevados interesses da comunidade.

Enquanto não se atinge esse estágio, diante dos textos em vigor, concluímos que:

a) — as restrições que se pretendam impor aos lotes, quanto ao uso e em especial quanto às edificações, só tenham validade, perante os adquirentes, a qualquer título, desde que constantes do Memorial descritivo e do contrato-padrão, depositados em Cartório por ocasião do trícua do imóvel loteando;

b) — as restrições sejam inseridas no corpo do registro do loteamento, na matrícula do imóvel loteando;

c) — as restrições sejam lançadas, por averbação, como primeiro ato registrário, na matrícula dos lotes do loteamento;

d) — os Oficiais de Registro de Imóveis neguem registro ou averbação, conforme o caso, a instrumentos que contrariem as restrições impostas aos lotes;

e) — as averbações de alteração dessas restrições ou de seu cancelamento só se façam com a anuência de todos os adquirentes ou compromissários compradores dos lotes, cujos títulos tiverem acessado ao Registro Imobiliário.

E, como proposta, para futuras providências, que se edite texto de lei tornando obrigatória a indicação das restrições, aos órgãos que devam aprovar os projetos de loteamento, em especial à Prefeitura Municipal e que, com caráter vinculatório, após o registro do loteamento, as restrições sejam comunicadas às Municipalidades, a fim de serem observadas quando do exame dos projetos.

É o que propomos à consideração dos presentes a este XVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, reunidos em Gramado-RS, em setembro de 1989.

EFEITOS DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA

WALTER CENEVIVA

Advogado

Oponibilidade do direito real consequente do registro a quem apresenta título obrigacional anterior — Princípios e finalidades do registro de imóveis — Efeito constitutivo — Prioridade e preferência — O ato jurídico e o ato ilícito — Uma hipótese de simulação.

O eminente advogado Dr. Carlos Cyrillo Netto solicita meu parecer a propósito de questão suscitada em processo reivindicatório, que tem curso perante a Vara Cível desta Capital, no qual representa pessoa jurídica ré.

I. MATÉRIA DEBATIDA

O ilustre Consulente e sua representante me exibiram os documentos essenciais e resumiram a matéria, com todos os pormenores relevantes, nos seguintes termos:

1. MPL propôs, perante Vara Cível desta Capital, ação ordinária de anulação de ato jurídico contra GBEP e s/m., domiciliados habitualmente na Quinta, Portugal, e I. B. Ltda., com sede em São Paulo — Capital.

1.1. A inicial relata que o autor comprometeu-se a comprar, aos primeiros réus, imóvel consistente no prédio 90 (antigo 50) da rua SB, em Santos-SP, objeto de matrícula no 1.º Cartório do Registro de Imóveis daquela Comarca.

1.2. Esclarece mais a inicial que o compromisso foi celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade e que as mesmas partes, após re-ratificação do negócio jurídico, firmaram escritura pública de compromisso de venda e compra quitado.

O compromisso inicial data de 10.1.87; a re-ratificação, de 10.2.87, e o instrumento público, de 13.3.87.

Os proprietários participaram dos negócios através de seu procurador ISM.

1.3. Todavia, diz o pedido que, ao pretender registrar o compromisso, o autor verificou que em 19.2.87 os primeiros réus, em Portugal, através de procuração pública, revogaram o mandato outorgado a ISM e outorgaram outro, com fim específico, a HB.

HB, no Brasil, representando os proprietários, através de escritura pública, vendeu o imóvel a I. B. Ltda., em 26.2.87.

1.4. O autor da ação colaciona os arts. 1.319, 1.321 e 1.316, I (nessa ordem), todos do Código Civil, de que extrai a conclusão de ser válido seu compromisso aquisitivo, sob o argumento de que, declarando a lei eficaz o ato do mandatário, em relação ao terceiro de boa fé, é nulo o ato que não observar o disposto no art. 1.321 do CC, aplicável também o art. 145, V, do CC, ante a nulidade do ato jurídico violador da lei.

O autor juntou declaração formal do primeiro mandatário dos primeiros réus, negando conhecimento da revogação.

2. O réu GBEP e s/m., titulares anteriores do domínio, haviam proposto, por distribuição de 27.8.86, ação reivindi-

catória contra MB e s/m., dizendo que estes, por volta de 1978, sendo seus vizinhos, apossaram-se de área deles, que é a mesma ora discutida, mediante deslocamento dos muros das divisas.

Nessa reivindicatória, GBEP e s/m. atribuem a MB e s/m. mais o seguinte: sabedores estes de que se tratava de imóvel cujos titulares tinham deixado herdeiros em Portugal, providenciaram contratos de cessão de direitos possessórios com terceiros, requereram usucapião em Santos e ingressaram em desapropriação referente ao imóvel, que aguardava o aparecimento dos proprietários do bem.

2.1. Os então réus, MB e s/m., pediram mais tarde a extinção do feito, quando juntaram documentação comprobatória da venda do mesmo imóvel a I. B. Ltda., em negócio que gerara o cancelamento da procuração outorgada ao ilustre advogado, que representava os titulares do domínio.

3. Em contestação à ação de que cuida a Consulta, proposta por MPL, a firma I. B. Ltda. recorda que o autor diz ter comprado imóvel alvo da ação de usucapião e de ação reivindicatória, sem, ao menos, visitá-lo, de vez que o *vendedor* não tinha posse, afirmando mais que os atos praticados pelo autor constituíram simulação, demais de terem sido forjados seus documentos aquisitivos.

3.1. Argumenta ainda a firma ré com o registro de sua escritura definitiva, com abono de parecer de mestre Washington de Barros Monteiro.

4. Os réus GBEP e s/m. compareceram espontaneamente aos autos a cujo deslinde se refere o parecer, dizendo que os fundamentos de fato e as causas remotas do pedido foram corretamente alinhados pelo autor, posto que, *efetivamente*, outorgaram procuração, a fim de gerir seus negócios no Brasil, inicialmente, a ISM, conferindo-lhe poderes para vender suas propriedades.

Narram, porém, que, às tantas, apresentou-se em seu domicílio, em Portugal, HB, afirmando que tinha condições de vender a propriedade de que fala a presente ação, sem saberem, no entanto, que pendia reivindicatória sobre o imóvel, pois ISM não lhes havia comunicado a existência desse processo.

4.1. Ora, comparecendo, em sua longínqua cidade, pessoa que afirmava ter condições de vender, de imediato, a propriedade, outorgaram-lhe procuração, com a observação de que tinham tido, até então, outro procurador, que deveria ser avisado.

Estranhamente, GBEP e s/m. não narram, em dita petição, que, além da procuração nova, haviam firmado com HB compromisso particular de compra e venda, relativo ao imóvel, e haviam recebido integralmente o preço, dando plena quitação. Omitem essa indicação, mas dizem que, sem avisar o primeiro mandatário, o segundo vendeu a propriedade.

4.2. Argumentam mais que têm seu domicílio nos confins de Portugal, enquanto que seus procuradores, o primeiro e o segundo, tinham domicílios próximos, o primeiro em Santo André, e o segundo em Santos, afirmando que “competia ao segundo noticiar ao primeiro a revogação do mandato anterior, para, só depois, estar apto a representar os interesses dos mandantes. Se não o fez, a omissão foi por sua conta e por ela deverá responsabilizar-se”.

5. Sobreveio a sentença de primeiro grau, dando pela procedência, dizendo:

“A uma análise superficial da matéria deduzida, a tese do co-réu I. B. Ltda. impressiona. Porém, não passa pelo crivo de reflexão mais aprofundada. O fulcro da questão não está na afirmação de que há título com ingresso no Registro, porque não é sobre prioridade registrária que se discute, mas sim a exegese do art. 1.321 do CC. Nesse particular, o parecer

do Prof. Washington de Barros Monteiro examinou apenas parcialmente a li-de".

5.1. Depois de referir o texto do art. 1.321 do CC, a r. sentença colhe o ensinamento de Carvalho Santos sobre extinção de mandato não comunicada ao mandatário, para dizer:

"É isso, exatamente, o que ocorreu na espécie. O mandatário ISM ignorava absolutamente a extinção do mandato que havia sido a si outorgado. Após GBEP e s/m. outorgarem outra procuração a HB em 19.2.87, revogando o mandato anterior outorgado a ISM, não houve a este qualquer comunicação quanto a essa revogação, nem da parte dos mandantes nem do novo mandatário, razão pela qual ISM, desconhecendo a revogação, continuou agindo como procurador, alienando o imóvel ao autor. De resto, apenas a escritura de compromisso de compra e venda celebrada com o autor o foi após a revogação do mandato, em 13.3.87, já que o compromisso particular e a re-ratificação deram-se antes de tal ato, em 10.1 e 10.2.87".

5.2. Do encadeamento dos fatos, assim resumido, diz o D. Consulente que o MM. Juiz extraiu a conclusão de que:

"Não há, pois, como afastar a incidência do art. 1.321 do CC. Com efeito, o autor e o procurador ISM, ao contratarem, ignoravam por completo a extinção do mandato, razão pela qual são válidos esses atos. ISM, depondo, asseverou que somente tomou ciência da constituição de outro procurador quando já tinha concluído o negócio com o autor. HB, por sua vez, ao ser constituído como mandatário em Portugal para alienar o imóvel à própria firma de que é sócio, a I. B. Ltda., também não comunicou ao ex-mandatário, ISM, a revogação do mandato, para depois concluir a venda. Ao contrário, obtendo a procuração em 19.2.87, já no dia 26.2.87, como procurador dos vendedores, outorgava à sua

empresa a escritura definitiva do imóvel".

5.3. No referente à boa fé, o decisório a examina quanto aos atos das partes, enunciando:

"Por outro lado, não há nos autos nenhum indício razoável de que o autor e o procurador ISM não estivessem de boa fé. Esta se presume e cabia à co-ré I. B. Ltda. a prova de sua inexistência. Porém, houve apenas alegações nesse sentido em sua contestação, sem nenhum respaldo em provas. O só fato do imóvel ser litigioso não impedia que o autor, ciente disso, o adquirisse de GBEP e s/m., através do procurador ISM. Não há qualquer prova de conluio entre os dois. Ao contrário, tudo indica é que a ré I. B. Ltda., através de seus sócios, tinha conhecimento da alienação do imóvel ao autor, razão pela qual tratou de também adquiri-lo, registrando seu título, mas ao arrepio do já mencionado art. 1.321 do CC".

5.4. Resume, pois, a sentença sua conclusão nos seguintes termos:

"Desta forma, válidos os atos celebrados com o autor, tendo em vista o desconhecimento da revogação do mandato, inválido é o negócio celebrado com a co-ré I. B. Ltda., pois ambos, obviamente, não podem coexistir. Deve-se, assim, anular o negócio jurídico celebrado entre GBEP e s/m., através do procurador HB, e a firma I. B. Ltda., sendo o cancelamento do registro mera consequência da anulação da escritura".

5.5. A parte conclusiva da sentença decretou a nulidade do título aquisitivo de I. B. Ltda. e o cancelamento do respectivo registro, explicitando:

"Isto posto, e considerando o mais que dos autos consta, julgo procedente a presente ação promovida por MPL contra GBEP e s/m. e I. B. Ltda., Decreto a nulidade da escritura de compra e venda, lavrada perante Tabelião desta Capital, celebrada entre GBEP e s/m., represen-

tados por HB e I. B. Ltda., cancelando-se o registro respectivo no Cartório de Registro de Imóveis de Santos”.

II. QUESITOS

Após a exposição, o Dr. Carlos Cyrillo Netto propôs-me os seguintes quesitos:

Primeiro. A prioridade legal, assegurada ao registro, garante o direito de seu titular, contra todos os terceiros? Em caso de resposta positiva, aplica-se ela ao caso exposto?

Segundo. Tendo a r. sentença baseada sua conclusão nos efeitos do art. 1.321 do CC, inserido no Livro das Obrigações, como se deve entender quanto a imóveis, o efeito do Direito Real registrado? Pode-se aplicar a conclusão ao caso concreto.

Terceiro. Ainda em relação ao quesito anterior, a precedência obrigacional do autor no tempo exclui a prioridade real de I. B. Ltda., ainda que o registro desta seja posterior ao compromisso não registrado daquele?

Quarto. Não obstante as respostas anteriores, quais os elementos que caracterizam a simulação no ato jurídico? Esses elementos estão presentes na conduta do autor? Em caso de resposta positiva ao quesito, quais os efeitos?

III. O REGISTRO DE IMÓVEIS

6. A escritura de venda e compra outorgada por GBEP e s/m., a I. B. Ltda., foi registrada, submetendo-se, pois, aos efeitos legais resultantes desse ato, para cuja adequada compreensão é preciso dizer que o direito reconhece a existência de certas espécies de atos e fatos jurídicos que devem ser conhecidas por todos ou, pelo menos, conhecíveis. Entre eles estão incluídos atos e fatos alusivos à propriedade imóvel, desde a vigência do Código Civil, a partir de 1.º.1.1917.

7. A defesa da propriedade (móvel e imóvel) e a segurança do exercício dos direitos que lhe digam respeito, merecem amparo da Constituição (art. 5.º, *caput*, e art. 170, especialmente) e da lei, no referente ao registro imobiliário, em inúmeros dispositivos (Lei 6.015/73, arts. 167 e 172, e Código Civil, em particular nos arts. 530, I, e 856/862).

8. O significado do bem imóvel, na estrutura jurídico-econômico capitalista, exige que a coletividade o identifique e conheça, bem como ao titular de direito dominial e aos encargos que o podem onerar.

9. A importância do significado econômico gerou, na Alemanha, há séculos, e, depois, em muitos países, em cujo rol se inclui o nosso, a criação, conforme explícito mais adiante, de um sistema especial de publicidade, tomado o termo no sentido de direito divulgado, transmitido — através de Serventias do Estado — a todas as pessoas submetidas ao mesmo ordenamento.

9.1. *Publicar*, nesse sentido, corresponde à ação de tornar conhecido cada bem imóvel e todo agente de negócio jurídico que lhe diga respeito.

A empresa representada pelo D. Consulente cumpriu, pois, a regra do art. 169 da Lei dos Registros Públicos para, indubitavelmente, obter os efeitos assegurados pelos arts. 530, I e 856 do CC, quando registrou seu título aquisitivo.

10. É preciso lembrar que, no sistema brasileiro, a eficácia ou ineficácia do negócio causal (a escritura impugnada) repercutem no registro, o qual não tem natureza de negócio jurídico abstrato.

É ato jurídico vinculado ao título originário, que gera a transferência da propriedade, ou seja, na hipótese considerada, a escritura que, formalmente perfeita, retratou o ajuste de vontades e o pagamento.

11. O registro de imóvel dá publicidade aos atos que lhe são submetidos, de

modo assemelhado a outros registros, que a asseguram em todos os campos do direito, para uma gama amplíssima de atos de vida que repercutem no ordenamento jurídico.

O autor, vitorioso em primeiro grau, não podia ignorar que, retardando o encaminhamento de seu título a registro, se arriscava a não acrescentar a realidade, própria do Direito das Coisas, à sua aquisição.

11.1. Não realizou, pois, diversamente do que ocorreu com a pessoa jurídica orientada pelo Advogado Consultente, a tríplice finalidade legal ao registro (autenticidade, segurança, eficácia), que é particularmente importante no de imóveis, pelo relevo que o Direito das Coisas tem no regime jurídico nacional.

12. Vale recordar que a definição legal das finalidades registrárias e, portanto, os resultados produzidos pelo assentamento do título aquisitivo da sociedade ré, têm relação íntima com os princípios fundamentais dos registros públicos, a contar dos quais se interpreta os atos praticados, facilitando sua aplicação. Resumo os elementos essenciais de tais princípios:

Princípio da fé pública — O registro é praticado por funcionários providos de autoridade legal para o dizer autêntico, a ser universalmente acreditado, tal como nele se contém.

Princípio da segurança jurídica — O registro público é um sistema integrado, sob a Constituição e as leis, destinado a garantir a produtividade de todos os efeitos nelas previstos, impondo-os tanto ao Estado quanto aos particulares.

Princípio da publicidade — O registro, salvo exceções relativas a direitos alusivos à família e à filiação, torna público o que nele se contém, criando a presunção de seu conhecimento ou de sua cognoscibilidade, para todos os terceiros.

13. Os princípios enunciados se ligam, como ficou dito, aos termos autenticidade, segurança e eficácia (art. 1.º da LRP), os quais examino longamente em meu *Manual do Registro de Imóveis* (Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 248 pp.). São resumidos, a seguir, pois a todos se vincula, inafastavelmente, a aquisição da Consultente:

13.1. *Autenticidade* é qualidade do confirmado por ato de autoridade; de coisa, documento ou declaração verdadeiros.

13.2. *Segurança*, ou seja, liberação de risco, é, em parte, atingida pelo sistema brasileiro de registro público. Enquanto forma de segurança jurídica não está no próprio registro, mas na garantia de que o risco inerente às deficiências estruturais do sistema, quando provoque prejuízo, é compensado pela indenização paga pelo Estado.

13.3. *Eficácia* é aptidão de produzir efeito jurídico, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos.

14. O registro, pois, propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, no sentido mais amplo, afirma a boa fé dos que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza daquele assentamento.

A Consultente, forrada em sua posse direta, mas, especialmente, confiada no registro anterior, feito e mantido em nome de quem o vendeu, comprou o imóvel e pagou por ele, recebendo quitação. Promoveu o assento aquisitivo, na forma da lei.

15. Para melhor examinar os defeitos da sentença de primeiro grau, é preciso ter presente que o registro público, por um lado, garante o titular do direito e preserva a segurança jurídica; por outro, corresponde à uma forma de verificação, pelo Estado, do direito a ele referente.

Sendo imposto em lei, auxilia o controle dos atos praticados pelo titular, seja em relação a outros titulares, de outros imóveis, seja em relação ao exercício do direito registrado.

Daí sua obrigatoriedade legal, da qual não havia como fugir no conjunto dos fatos e do direito posto na ação em exame.

15.1. A obrigatoriedade se filia, na origem, a um elemento histórico: o registro público de imóvel foi criado para suprir a evidência de domínio, antes manifestada apenas pela posse.

15.1.1. A posse era uma aparência insuficiente do direito.

Não o garantia.

Resultou, assim, a necessidade de um sistema para resguardar o domínio e de o controlar.

15.2. O mesmo vale, aliás, em relação aos demais registros públicos, destinados a formas de fiscalização pelo Estado (inicialmente pela Igreja) da atividade dos cidadãos. Aquilo que se pode denominar de a filosofia do sistema está presente em todos eles.

16. Não é por ser público que o registro altera o tipo da relação jurídica nele retratada, mas sim por ser registro.

O fundamento da boa exegese está no substantivo e não no adjetivo.

16.1. A publicidade ao terceiro obsta a oponibilidade deste, quando questiona ou afronta o direito registrado, pois não pode alegar que o ignora.

17. Tem-se, portanto, que o negócio jurídico real, ou seja, o praticado pela Consulente, é eficaz em relação a todos os terceiros, pois foi registrado.

O registro é causa, tendo como um de seus efeitos a publicidade. Esta se torna relevante quando surja controvérsia sobre o bem ou o direito a ele referente ou mesmo sobre a precedência no registro.

17.1. O crédito hipotecário, por exemplo, é válido entre o devedor e o credor, mesmo antes do registro. Contudo, a disponibilidade e a oponibilidade

aos terceiros depende do assento que gera a publicidade.

17.2. O compromisso de compra e venda firmado pelo autor, seja em instrumento público, seja em instrumento particular, atingiu o primeiro estágio do exemplo dado (vinculou, pessoalmente, promitente e promissário), mas não o segundo (disponibilidade, oponibilidade), razão por que a sentença não podia decidir como decidiu.

18. Para aprofundar a argumentação, pode-se reconhecer ser verdadeiro que a aquisição do direito real de propriedade, pelo direito hereditário ou pelo usucapião (e, ainda, pela acessão) independe do registro e da publicidade. Nesses casos específicos, o direito real preexiste, com ou sem publicidade. Esta afirma a cognoscibilidade e a disponibilidade, enquanto fatos inerentes ao direito.

18.1. Contudo, nas relações entre vivos, a aquisição da propriedade depende do registro, com força constitutiva, para produzir o simultâneo efeito da publicidade e da oponibilidade.

O efeito constitutivo *já* foi obtido pelo autor da ação examinada, posto que seu direito ficou sempre e só na esfera do direito pessoal. A sentença inverteu a lição: socorreu a quem dormiu, punindo quem cumpriu a lei.

IV. OS EFEITOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

19. Questiono, a seguir, aspectos próprios da função pública do registro imobiliário, do ponto de vista do direito privado.

Destina-se o assentamento em causa, principalmente, a especificar cada imóvel e os direitos reais que lhe sejam referentes.

Permite, ainda, à administração pública, um meio permanente de conhecimento e controle da transformação da

propriedade imobiliária, os quais repercutem em vários ramos do direito.

19.1. Sob qualquer dos dois enfoques o imóvel não registrado está em situação irregular, salvo se for bem público ou se houver sido adquirido antes da vigência do Código Civil.

O registro, não praticado pelo autor da ação, gerou a consequência da omissão de seu dever legal. O imóvel estava matriculado, registrado, tendo, assim, situação regular. Deste modo, foi regularmente vendido a I. B. Ltda.

20. Reitero, como antecipei, que a segurança dos contratos alusivos a imóveis e a circulação de riqueza que lhes corresponde não foram, no passado, garantidas apenas pela transmissão da posse, nem pelos documentos que instrumentaram a transferência de domínio.

20.1. Foi necessário criar um sistema de publicidade e registro (primeiro entrevisto na Alemanha), o qual corresponde, no Brasil, ao conjunto dos Cartórios Imobiliários de que existe, no mínimo, um em cada Comarca.

O Registro de Imóveis é uma organização burocrático-administrativa destinada a cadastrar a propriedade imobiliária e dar publicidade aos direitos reais alusivos a ela.

Quem não registra, não é dono, diz a velha parêmia.

21. A modificação do direito real só adquire certeza e garante a disponibilidade depois que o título respectivo é levado a assentamento no Cartório indicado pela lei estadual, no quadro do tráfico jurídico do mesmo direito, ou seja, em concreto, no Cartório do Registro de Imóveis de Santos.

21.1. O assentamento oficial do bem compreende algo mais do que seu nome indica. Transcende da finalidade de registrar direito real.

Contudo, a base de todo o assentamento é o imóvel, tomado no sentido físico de espaço da superfície delimitado por linha perimetral identificável.

Do ponto de vista do registro, porém, imóvel é — no sistema atual — o bem confrontado e caracterizado na matrícula.

21.2. É inacreditável que o autor tenha adquirido imóvel, que não examinou, e se omitido ao pronto registro do compromisso que firmou, ao menos para assegurar-se minimamente, na forma da lei quanto a imóvel regularmente matriculado, cujos característicos não cuidou de conferir. Há de pagar pela omissão.

22. O elemento subjetivo referido (a conduta omissiva do autor da demanda) é de ser considerado, porque os efeitos jurídicos produzidos pelo registro público são variados e têm natureza diversificada.

Destaca-se o constitutivo, a que fiz breve referência.

Sem o registro o direito real sobre imóveis não nasce, como acontece com a aquisição da propriedade imóvel por ato entre vivos.

22.1. O efeito constitutivo não opera na aquisição pela via sucessória por causa da morte, no usucapião e na acessão, mas o assento imobiliário tem sempre, mesmo nesses casos, um efeito probatório da existência e da veracidade do ato ao qual se reporta.

22.2. Outro efeito geral é publicitário: o ato registrado é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados.

22.3. Apesar disso, o autor não se preocupou em produzir tais efeitos. Aliás, nem viu o imóvel por dentro, que encontrou ocupado, nem assentou a aquisição na repartição competente.

23. Leio, no art. 172 da LRP, que, no registro imobiliário, a matrícula, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, reconhecidos em lei, por atos entre vivos ou por causa da morte, são feitos para constituição, transferência e extin-

ção, para validade em relação a terceiros e para sua disponibilidade.

23.1. As finalidades enunciadas são ajustadas aos princípios fundamentais do registro imobiliário, inafastavelmente vinculados aos efeitos previstos pelo art. 856 do CC, que alinho em meu referido *Manual do Registro de Imóveis* (p. 45). Todos, diga-se, desconsiderados pela r. sentença de primeiro grau. É, portanto, útil para o pleno esclarecimento dos termos do parecer, alinhar a súmula dos referidos princípios:

Princípio da obrigatoriedade — Está consubstanciado no art. 169, da Lei dos Registros Públicos. Dele decorre que o registro da propriedade imobiliária e de todos os fatos e atos jurídicos que lhe digam respeito, é obrigatório, sendo sujeito passivo da obrigação o respectivo titular;

Princípio da continuidade — Nenhum registro pode ser feito, sem que esteja lançado o anterior, ao qual o título faz referência. A LRP o acentua em vários dispositivos (arts. 195 e 237, em especial), sendo certo que o assentamento da escritura da Consulente se filiou ao registro anterior;

Princípio da tipicidade — São registrados títulos relativos a direitos reais previstos em lei (art. 172). Ao receber um documento, o Oficial verifica se está incluído entre os que a lei vigente (a LRP ou outra) permite sejam assentados em seus livros. Foi o que aconteceu com a escritura questionada;

Princípio da prioridade — Tem especial importância para a consulta. Quem registra primeiro ou por primeiro apresenta o título a registro, tem prioridade sobre outro que se lhe seguir, a qual dita a preferência do correspondente direito real (art. 186 da Lei 6.015/73).

Há exceção para o registro de hipoteca cujo título mencione hipoteca anterior, não registrada (art. 189 do mesmo texto legal), só reforçando, pois, a regra.

24. O registro de imóveis é um sistema, um conjunto de normas e princípios que servem estritamente às finalidades que lhe são inerentes.

24.1. O reconhecimento jurisprudencial é constante.

Os princípios da continuidade da segurança dos registros impedem, por exemplo, que o direito real de terceiro seja molestado por penhora posterior à aquisição, sofrida por quem nenhum direito real ostenta (ac. un. CSMSP, rel. Des. Affonso de André, RT 591/119).

V. PRIORIDADE E PREFERÊNCIA

25. Parece-me necessário, dada a importância especial para o caso que me foi submetido, aprofundar o tema no referente à prioridade.

Assim, considero o imperativo legal de que todo título toma, no protocolo, o número de ordem que lhe competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação (art. 182 da Lei Registrária), menos o que seja submetido a exame apenas para verificação de exigências eventuais ou cálculo de emolumentos (art. 12 do mesmo diploma).

25.1. A cada título corresponde um número de ordem, ainda que diversos deles sejam apresentados simultaneamente pela mesma pessoa (art. 186).

26. A seqüência rigorosa é importante. O número de ordem do protocolo determina prioridade do título e preferência do direito real.

27. *Prioridade* é atributo do instrumento submetido ao registro primeiro que outro; *precedência* é qualidade do direito real que, adquirido antes que outro, tem primazia sobre este.

27.1. A prioridade é do título, mas, na Lei Registrária, aparece diferentemente nos arts. 191 (prioridade do registro) e 192 (efeitos da prioridade).

27.2. Prioridade e precedência: como qualidades do número de ordem e da prenotação, asseguram predominância de um direito real sobre outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento no Registro Imobiliário, momento em que, no caso, a propriedade se constitui e a realidade passa a ser oponível a todos os terceiros.

28. Veja-se que se o registro for cancelado e, mesmo assim, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, o novo assentamento possível terá vigor a partir da prenotação do instrumento que configura direito pessoal; o lançamento imobiliário definitivo lhe confere a força de direito real.

29. A Consulente foi outorgada em escritura pública. Isto é, recebeu um título, que o registrador examinou e registrou.

Ora, o registro (em sentido amplo) exige, para ser feito, que o título contenha elementos essenciais definidos em lei.

A matrícula corresponde ao imóvel que descreve; o registro (em sentido estrito) e a averbação informam sobre as pessoas envolvidas no negócio jurídico pertinente ao bem assentado e sobre o contrato: sua forma, procedência, caracterização, valor, prazos, condições e demais especificações.

29.1. O *título*, em que o negócio examinado está instrumentado, foi a fonte do registro feito na Circunscrição Imobiliária de Santos.

A Consulente teve título e o registrou.

O autor também o teve, mas não o registrou.

Prepondera aquele, tendo o autor menor direito pessoal, exatamente ao contrário do que decidiu a sentença.

29.2. *Título* é papel, instrumento, suporte material do ajuste entre as partes ou da ordem ou do ato judiciário. Satisfazendo as condições de validade do ato jurídico — como ocorre, no problema examinado — sobrevive plenamente

quando levado ao registrador competente, que faz dele o assentamento que lhe corresponde, relativo a bem imóvel na área que lhe é atribuída. Transparentemente é a hipótese versada pela Consulente. Teve título. Tem registro. Tem direito real.

VI. DIREITOS PESSOAIS E DIREITOS REAIS

30. A questão proposta envolve o confronto do Direito Real, próprio do assentamento feito pela empresa representada pelo ilustre Consulente e do Direito das Obrigações, afirmado pelo autor da demanda, como causa de pedir a procedência. Examinemos, neste capítulo, o binômio real-obrigacional.

31. Discrepam os autores na discussão sobre as diferenças entre os chamados direitos obrigacionais e aqueles outros inseridos no Direito das Coisas. Dada a natureza da consulta que me é dirigida, tenho por imprescindível examinar tais diferenças.

32. É bem certo, todavia, que a matéria tem composição relativamente nova, pois o Direito Romano não teorizou sobre direitos reais, cuidando apenas das ações atinentes ao domínio.

32.1. Quando, a partir do século XII, sobretudo graças à influência do Direito Canônico, a doutrina passou a perceber as distinções entre os chamados *jus in re* e os *jus ad rem*, iniciou-se o processo de elaboração que veio a firmar a convicção de que o direito incidente diretamente sobre a coisa não se confundia com a obrigação firmada entre pessoas.

33. Muito embora o direito tenha de, a toda evidência, ser visto no seu conjunto, reconhece a doutrina diferenças entre os ramos real e obrigacional, diferenças que convém resumir, na medida mesma em que interessam diretamente ao cerne do parecer:

33.1. O Direito Real corresponde a um titular, que tem direito sobre a coisa.

Não se trata de uma relação jurídica em que as partes seriam o titular e o bem, pois só há relações jurídicas entre pessoas, mas de uma inflexão do titular sobre a coisa.

O vínculo obrigacional é marcado pela relação bipolar ou múltipla entre sujeitos, uns e outros nas posições genericamente indicadas como de crédito ou de débito, assinalada a primeira pela pretensão do titular, assestada sobre o devedor, responsável pela segunda. A obrigação envolve, necessariamente, aquele que a deve cumprir, o sujeito passivo.

33.2. A prestação imposta ao sujeito passivo na relação de Direito Real envolve sempre e necessariamente um objeto, que é a coisa, seja corpórea, seja incorpórea.

No direito obrigacional, também chamado pessoal, a prestação descumprida gera, para o credor, uma ação assestada contra o sujeito passivo da relação.

33.3. Há um característico distintivo que, de modo muito especial, é relevante para a consulta.

Trata-se da subordinação da criação de obrigações reais à lei.

Ou seja, não há Direito Real criado pela convenção das partes, mas apenas existe se e quando previsto em uma norma vigente do ordenamento jurídico.

Não assim para o vínculo obrigacional, que está a gerar, constantemente, de modo muito particular no mundo moderno, formas novas, compatíveis com os ajustes do interesse das partes envolvidas.

A síntese legal que explicita a distinção aqui apontada está no art. 530, I do CC, a ser lido em conjunto com o art. 172 da Lei 6.015/73, que dá a destinação do assentamento imobiliário, não confundível com o mero ajuste obrigacional.

33.4. Outro elemento distintivo relevante para a questão aqui discutida diz

respeito à chamada seqüela: a inflexão do titular sobre a coisa a acompanha onde esta se ache, pois tem eficácia e oponibilidade plenas.

Na relação obrigacional, a eficácia do direito do titular é relativa, quanto à exigência da prestação.

33.5. A preferência, de que já se tratou anteriormente, também pode ser novamente trazida ao estudo, pois o titular do Direito das Coisas recebe da lei a possibilidade de afastar qualquer outro direito que lhe seja incompatível, ainda que incidente posteriormente sobre a mesma coisa.

O exemplo classicamente referido no direito brasileiro é o do art. 812 do CC. Quando houver, sobre o mesmo imóvel, a dupla incidência hipotecária, a preferência é garantida ao titular da primeira, sobre o titular da segunda e assim por diante.

34. A doutrina ainda alinha outros elementos discriminatórios entre os dois ramos. Tenho, porém, por suficientes os mencionados, para afirmar a nitidez das diferenças entre as duas ramificações do direito, tanto na doutrina, quanto na lei brasileira, para confirmar o eventual direito obrigacional do autor da demanda examinada e o seguro Direito Real da sociedade adquirente sobre o imóvel registrado em seu nome.

VII. O ATO JURÍDICO E O ATO ILÍCITO

35. Tendo em conta os quesitos formulados pelo D. Consultente e por sua representada, tenho, ainda, por imprescindível, antes de passar às respostas, de pôr em questão o tema da simulação, ao qual chegarei pela via inafastável do ato jurídico, de sua perfeição, da quebra desta e por um dos veículos da ilicitude, inerente ao ato simulado.

36. O fulcro do ato jurídico assenta-se na vontade humana manifestada, de molde a produzir efeitos jurídicos. Não

é qualquer ato decorrente da vontade humana que caracteriza o ato jurídico. Há necessidade de que a regra jurídica incida sobre o ato humano, para que, sendo relevante para o direito, alcance consideração própria de ato jurídico. Nisso é que repousa a eficácia jurídica.

O ato humano de mera cortesia, ou que vise a uma apreciação moral, ou ainda que só interesse à vida política, não é ato jurídico, e isso em decorrência de que não existe ato jurídico, como afirmado, sem incidência da regra jurídica.

36.1. O ato jurídico em sentido estrito é ato humano pelo qual é exteriorizada a vontade do agente, sem, contudo, ter em mente a criação de negócio jurídico. Por força de lei, são atos jurídicos produzindo efeitos, ainda que não fosse essa a vontade de quem o praticou.

37. Grande parte dos Autores ainda entende ser o negócio jurídico uma espécie do gênero maior, ato jurídico. Em razão disso, a maior parte de conceitos neste campo fala na vontade do agente, determinando efeitos jurídicos, desde que tutelada pelo direito.

37.1. Nem todos fazem a diferença precisa quanto ao efeito jurídico, que no negócio é buscado pela própria vontade, enquanto no ato é decorrência legal.

Muitos juristas preferem dar tratamento de sinonímia a ato e negócio jurídico, não querendo distinguir onde o legislador (pátrio) não distinguiu. Na aquisição imobiliária, porém, o ato jurídico propriamente negocial só cristaliza o efeito pretendido quando transposto aquele negócio para um ato imprescindível, envolvente da repartição registral.

38. A expressão *negócio jurídico* é relativamente recente, tendo sido adotada pelos juristas alemães no século XVIII, espalhando-se rapidamente para outros países.

Dentre os tipos possíveis, é o negócio jurídico aquele ao qual o princípio da

autonomia da vontade efetivamente deixou à escolha das pessoas os efeitos jurídicos de seus atos. Autonomia privada é o nome que se dá à ordenação das relações jurídicas pela vontade do agente.

38.1. O autor da ação de que cuido no parecer, descontada, por ora, a hipótese de simulação ou fraude, discutida mais adiante, desatendeu o imperativo legal do registro (art. 169 da Lei Especial) e, portanto, deve assumir a consequência. Diz bem ENNECCERUS (*Derecho Civil*, vol. II, Bosch, Casa Editorial Urgel, 51 bis, Barcelona, 1953) que o negócio jurídico "é um pressuposto de fato, que contém uma ou várias declarações de vontade, como base para a produção de efeitos jurídicos queridos".

38.2. A vontade humana no caso, ao influir no ato, busca um efeito determinado, com amparo na previsão legal. Essas manifestações ou declarações de vontade, então, são introduzidas no mundo jurídico pela regra jurídica. A regra jurídica brasileira não exclui a possibilidade da declaração de vontade contida no compromisso de compra e venda exibido pelo autor da ação, mas lhe limita o efeito, impedindo sua oposição ao instrumento registrado.

38.3. Na mesma linha, ANTÔNIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO (*Negócio Jurídico*, São Paulo, Saraiva, 1974) afirma que "negócio jurídico é todo fato jurídico consistente em declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia, impostos pela norma jurídica que sobre ele incide".

38.4. Em matéria imobiliária, os efeitos queridos pelo autor deveriam observar os pressupostos de existência, validade e eficácia, gerados pelos dispositivos referidos, tanto da Lei 6.015/73 (especialmente os arts. 1.º e 172), quanto do Código Civil (a partir do art. 856, sem esquecer o art. 530, I).

39. O negócio jurídico é, pois, um ato humano, pelo qual se manifesta uma vontade do sujeito, dando a regra jurídica ao ato a necessária eficácia jurídica.

39.1. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE (*Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, Coimbra, Livr. Almedina, 4.^a reimpressão) define o negócio jurídico “como um fato voluntário lícito cujo núcleo assencial é constituído por uma ou várias declarações de vontade privada, tendo em vista a produção de certos efeitos práticos ou empíricos, predominantemente de natureza patrimonial (económico), com ânimo de que tais efeitos sejam tutelados pelo direito”.

A conclusão a extrair, com pertinência, é no mesmo sentido: a tutela do direito, para quem adquire imóvel, só se torna imperativa, quando o titular leva seu instrumento aquisitivo a registro, insuficiente, para tal efeito, o mero ato pessoal. Insuficiente, ainda, para o opor ao título registrado, cuja preponderância decorre da lei. Sob esse ângulo a r. sentença ofendeu o princípio constitucional da legalidade.

39.2. SANTORO-PASSARELLI (*Teoria Geral do Direito Civil*, trad. de Manuel de Alarcão, Atlântica Editora, Coimbra, 1967) caracteriza o negócio jurídico como “o ato duma vontade autorizada pelo ordenamento a prosseguir um escopo seu”. Há necessidade, portanto, de que seja um ato lícito, visto que os efeitos jurídicos não estão revestidos do caráter de sanção para o agente, não traduzindo tais efeitos idéia de reprovação da ordem jurídica em relação ao ato privado.

40. O negócio jurídico não se constitui apenas pela declaração de vontade, mas esta é a sua essência mesma, ocorrendo por vezes que, além da vontade, outros elementos são necessários para aperfeiçoamento do negócio.

Assim, no contrato de compra e venda, além do acordo entre comprador e vendedor, para que o negócio esteja com-

pleto e apto a produzir efeitos, há necessidade da entrega da coisa, transcrição de título no Registro de Imóveis etc. No negócio feito pelo autor do processo em exame, nem havia condição da entrega da coisa, nem o título foi transposto para o assento imobiliário.

VIII. A HIPÓTESE DE SIMULAÇÃO OU FRAUDE

41. Para que se não ponha dúvida sobre os fins almejados pelas partes, é preciso ter presente que, dentre os fatos jurídicos, o negócio jurídico é a categoria mais freqüente na vida real, tendo, no âmbito do direito privado, uma significação particular que se precisa evidenciar em virtude de “refletir um dos aspectos mais frísantes do princípio individualista que está na base da nossa organização social” (M. A. DOMINGUES DE ANDRADE, ob. cit.).

41.1. Tendo em conta existir uma coincidência entre o efeito jurídico produzido segundo a lei e os efeitos buscados pelas partes, o negócio jurídico figura como o meio dado pela ordem jurídica à pessoa privada, que o modela segundo sua vontade e interesse.

O direito reconhece, pois, que, no âmbito dos negócios jurídicos, a vontade tem um poder criativo de efeitos jurídicos.

42. A vontade do particular buscando a tutela jurídica, vem ao encontro da ordem jurídica, que ordena os efeitos jurídicos correspondentes. É preciso, pois, que haja uma coincidência entre a vontade do particular, manifestada no instrumento, e a tutela jurídica que a garante.

43. O negócio jurídico e seu conceito interessam a todo o direito privado. Toda a parte especial do Direito Civil Brasileiro está relacionada com o negócio jurídico.

44. EMILIO BETTI (*Teoria Geral do Negócio Jurídico*, trad. de Fernando

de Miranda, Coimbra Editora, Coimbra, 1969) observa que o negócio jurídico "é o ato pelo qual o indivíduo regula, por si, os seus interesses, nas relações com os outros (ato de autonomia privada; ato ao qual o direito liga os efeitos mais conformes à função económico-social que lhe caracteriza o tipo)"; afirma que pode ser decomposto quanto à forma, conteúdo e causa.

44.1. No que concerne à forma, o ato pode-se revestir de uma declaração, ou mesmo um simples comportamento. Quanto ao conteúdo, o negócio contém disposição, preceito de autonomia privada, destinado a realizar os efeitos correspondentes à verdadeira intenção das partes, na relação de vida.

Quanto à causa, o negócio jurídico sempre serve uma função económico-social típica, e, ao mesmo tempo que serve à pretensão individual, é levada em conta pelo direito, não podendo, pois, tal função ser cumprida quando discrepem a vontade manifestada e o fim efetivamente objetivado.

45. No negócio jurídico, o indivíduo ao declarar que quer algo, o faz para que outros tomem conhecimento disso, havendo uma vinculação entre o ato e o relacionamento com outra ou outras pessoas.

A vontade é, portanto, determinante dos efeitos, e aí reside a característica própria do negócio.

45.1. A ação contratual é praticada pelo agente e é expressão de vontade dirigida a um fim e por isso juridicamente relevante.

45.2. O negócio repousa, então, sobre dois elementos fundamentais: o ato em si, externo, e a vontade, interna, além da possibilidade de guarida no âmbito legal.

46. O art. 81 do CC preceitua que "todo o ato lícito, que tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos, se denomina ato jurídico".

Fica a pergunta se os atos ilícitos são ou não atos jurídicos.

Pelo artigo citado, só os atos lícitos são atos jurídicos. Todavia, sobre o ato ilícito também incide a regra jurídica. Deles também cuida o direito, muito embora não gere o ato ilícito direitos para o agente, mas, ao contrário, a obrigação daí decorrente. Estão, contudo, no mundo do direito, ainda que contrários ao direito, e quase sempre culposos, mas às vezes dolosos.

46.1. A assertiva é relevante, no caso examinado, porque quer o autor tenha participado de um ato simulado, quer não o tenha, seu direito pessoal não pode ser oposto ao suscitado pelo Consulente.

47. Para o direito, tem importância menor se o ato ilícito decorre ou não de declaração ou comunicação de vontade. Ao incidir sobre ela a regra jurídica torna-o jurídico, isto é, de interesse do direito, ainda que para punir, atribuindo-lhe um efeito jurídico contrário aos interesses de quem o praticou, ou de seu responsável, que é apenado.

47.1. Se o ato praticado pelo autor, com sua afirmada aquisição precedente sobre a da empresa Consulente, foi ilícito, ele ainda assim ingressou no mundo jurídico, mas o preponderante interesse do direito estará na negação de efeitos (pois, se foi lícito, não foi registrado) ou na punição dos que o criaram (pois, se foi ilícito, é apenado pela nulidade e pela composição das perdas e danos).

Os atos ilícitos são, no dizer de ORLANDO GOMES, "ações humanas cujos efeitos jurídicos são impostos pela lei, a título de sanção, porque violam o dever genérico de conduta do agente".

48. Muito embora à época da feitura do nosso Código já se tivesse desenvolvido a teoria do negócio jurídico, CLÓVIS BEVILÁQUA preferiu adotar, quando em relação à manifestação de vontade incide a norma jurídica, a denomi-

nação de ato jurídico. O Código não prevê a figura do negócio jurídico ao menos desse forma denominado.

48.1. Para adequar o que adiante considero aos termos do Código Civil, muito embora este não defina o que seja fato jurídico, constato que se trata de acontecimento de que decorra nascimento, subsistência e extinção de direitos contemplados em lei.

Caso concorra para o fato a ação humana, lícita, em consonância com a vontade do sujeito, nos contratos em geral, no testamento e na renúncia, estaremos diante dos atos jurídicos.

Nos atos ilícitos, embora concorra a ação humana, falta o elemento vontade de produzir tal efeito jurídico, e se incluem entre os fatos jurídicos *latu sensu*. É o que acontece no ato simulado.

49. Na simulação a parte declara uma vontade, mas quer outra.

Vale dizer, no ato simulado, que a declaração constante do instrumento (no caso concreto o compromisso de compra e venda exibido pelo autor) não quer produzir o efeito pretendido, a aquisição — sabidamente impossível — mas outro (criar condições para obter uma vantagem da representada pelo D. Consulente).

50. Os estudiosos alinham elementos caracterizadores da simulação, que convém examinar, para verificar se estão presentes na questão que me é submetida.

51. A simulação, como resulta do exposto, tem relação íntima com a fraude, porque nesta se ofende o espírito da lei, para atingir fim que, efetivamente, a norma jurídica proíbe.

51.1. Os autores nacionais e estrangeiros — que não adianta enumerar, pela uniformidade das posições — são constantes no dizer que a fraude e a simulação podem suceder-se, uma a outra, quando a ordem pública contida na norma seja violada.

52. A impressão que fica é a de que a declaração formulada por ISM, enquanto procurador de GBEP e s/m., nos dois instrumentos particulares outorgados a MPL e mesmo no instrumento público que se seguiu foi falsa, viciada pela simulação:

52.1. O preço ajustado a prazo, de janeiro a setembro, sem juros e sem correção monetária, quando a espiral inflacionária era grave, poderia ser desconhecido pelos titulares do domínio em Portugal, mas nunca por seu procurador, obrigado à lealdade e sujeito aos encargos previstos nos arts. 1.300 a 1.308 do CC. Noto que a OTN/janeiro/87 foi Cz\$ 106,40 e a de setembro/87 foi de Cz\$ 401,59;

52.2. apesar dessas circunstâncias, o comprador antecipou a quitação, não para receber a escritura definitiva, mas apenas para o compromisso de compra e venda por instrumento público, sem pretender ou obter qualquer desconto, para as parcelas que então se estenderiam por mais seis meses;

52.3. o instrumento particular originário, firmado por ISM e MPL, pessoas dadas como residentes em Santo André e São Paulo, foi datado de Santos, sendo as firmas reconhecidas no Guarujá, mas as xerocópias que foram aos autos foram autenticadas em 30.3.87, em São Paulo;

52.4. todavia, apesar da circunstância anotada no subitem anterior, quando MPL outorgou procuração a seu ilustre advogado, datando-a de Ribeirão Pires, onde o causídico tem escritório, reconheceu sua firma em São Paulo, no Tabelião de Notas da Rua Rego Freitas, bem próximo de sua residência, na mesma Rua Rego Freitas, sem necessidade de ir ao Guarujá;

52.5. quando GBEP e s/m. compareceram espontaneamente aos autos, por petição despachada em 29.9.88, ocul-

taram do MM. Juízo que, demais de outorgarem nova procuração a HB, revogando a de ISM, em fevereiro de 1987, tinham comprometido o imóvel ao mesmo HB, tendo recebido integralmente o preço ajustado, do qual deram quitação, 13 meses antes de MPL ingressar com a reivindicatória de que cuida o parecer e 19 meses antes de, por advogado brasileiro, realizarem dito comparecimento;

52.6. para maior estranheza, como se viu da transcrição do depoimento de ISM em Juízo, nos autos em exame, até aquela data ele não havia prestado contas do recebimento que teria sido feito a MPL, ficando com o dinheiro no Brasil, sem qualquer esclarecimento a GBEP e s/m.

53. Retorno, pois, aos conceitos atinentes à simulação e à fraude, para os cotejar com os elementos retro-indicados:

53.1. parece nítido que ISM e MPL, aquele com a aprovação de GBEP e s/m., fizeram declaração que não correspondia ao que efetivamente pretendiam, porquanto ISM, tendo ido a Portugal, diz ter sido informado apenas da outorga da procuração, o que se afigura improvável, ante o recebimento do total do preço por GBEP, pago por HB;

53.2. deve ser anotado, para uma análise serena, o estranho vazo de firmar documentos particulares em Santos, por pessoas residentes em Santo André e São Paulo, para reconhecimento no Guarujá, sem que outros procuratórios tenham passado pelo mesmo exercício de viagem;

53.3. as aparências são as de uma intenção unificada para a realização, do que se denomina, em linguagem comum, criar dificuldades para vender facilidades;

53.4. assim, o objetivo visado consistiria em iludir e, com a ilusão, prejudicar o direito da verdadeira titular do domínio adquirido e pago.

IX. RESPOSTA AOS QUESITOS

Passo, agora, a responder aos quesitos formulados pelo D. Consultente, na mesma ordem em que foram expostos.

Primeiro. A prioridade legal, assegurada ao registro, na forma dos arts. 856 do CC e 186 e 191 da LRP, afirma o direito real daquele em cujo nome é feito o assento, dando-lhe todos os outros característicos inerentes ao Direito das Coisas, entre os quais sobreleva a oponibilidade *erga omnes*.

Segundo. O Direito Real, uma vez registrado, gera a presunção de domínio em favor do titular. É de tal modo vigorosa a garantia que o art. 252 da LRP, dispõe: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

A r. sentença, ao fazer preponderar o direito pessoal sobre o real, situou-se no contra-fluxo absoluto de toda a doutrina nacional e de todos os ensinamentos do direito alemão, no qual o sistema registrário brasileiro hauriu o principal de suas informações.

O autor terá direito pessoal contra o procurador ou contra os antigos proprietários, mas, jamais, com força canceladora do registro, pois este caracterizou o direito real em favor da firma Consultente em ato jurídico perfeito.

Ainda que os próprios titulares do antigo domínio houvessem firmado pessoalmente a venda, desde que a firma Consultente houvesse registrado primeiro, seria ela a protegida pelo conjunto dos efeitos inerentes ao Direito das Coisas.

O vínculo obrigacional advindo do mandato não se sobrepõe ao vínculo real, conseqüente do registro.

Terceiro. Não. A precedência obrigacional do autor no tempo — admitido,

para melhor explicitar a conclusão, que tal precedência não seja viciosa — é inoponível à prioridade real de I. B. Ltda., porque esta decorre da lei e dos efeitos que a lei atribui ao registro.

Quarto. A forte impressão que me fica, da análise a que procedi, da ordem sucessiva das datas, dos atos praticados, dos reconhecimentos de firma, é a de que houve simulação no ajuste desenvolvido

por GBEP e s/m., através de procurador, com intenção de prejudicar a Consulente.

Os efeitos serão atingidos pela nulidade do ato jurídico (Código Civil, art. 105), posto que insatisfeitos os componentes de validade previstos pelo art. 82 do CC.

É o meu parecer.

São Paulo, 10 de julho de 1989.

AS MATAS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. Posição das matas nas Ordenações do Reino. Percentagem de matas nos imóveis rurais. Papel da guarda florestal. 2. Abundância de disposições protetoras na Constituição de 1988. Oportunidade para o replantio. 3. Observação do desmatamento em zona pioneira. Tentativa de detê-lo mediante ponderações em artigo e em discurso. 4. Intervenção do Registro de Imóveis. Exigência de menção como característica principal dos imóveis. 5. Desmatamento da Amazônia. Censura internacional.

As Ordenações do Reino já determinavam que as matas fossem deixadas no cume dos montes e das montanhas, só se fazendo os cultivos nas encostas e planícies das vargens. Essa sábia determinação foi cumprida e respeitada geralmente na prática, enquanto não apareciam interesses em sentido contrário, que levaram ao desmatamento já para obtenção de madeiras, de lenha e de carvão, já para o alargamento de pastagens por mais pobres que fossem. Como se sabe, vem em sequência a erosão, que qualquer viajante enxerga ao percorrer as nossas estradas.

Quando a Lei Florestal editou o mandamento segundo o qual cada imóvel deve conservar uma certa percentagem de matas, estas ainda existiam em considerável extensão em muitos imóveis. A Lei, porém, só em um ou outro ponto foi cumprida graças à vigilância da guarda florestal que alguns Estados criaram, embora essa guarda mostrasse em certos Municípios extrema complacência relativamente a infratores...

A guarda florestal não passou, pelo menos no Estado de Minas Gerais, de uma adaptação daquela que, no governo do Presidente Dutra, me coube delinear sob o nome de guarda rural em anteprojeto complementar daquele concer-

nente à lei agrária. A adaptação fez-se, preparando destacamentos da própria polícia militar para o exercício da missão de velar pela preservação das matas, bem como da fauna fluvial, idêa, a meu ver, feliz, mas que, na realidade, nem sempre correspondia à expectativa daqueles que desde cedo se preocuparam com a seriedade do problema.

A Constituição de 1988 requintou a sua prodigalidade em copiosos artigos tendentes à proteção do meio ambiente e, por conseguinte, das matas, já incluindo no capítulo dos direitos e deveres individuais e coletivos a ação popular de qualquer cidadão contra ato lesivo ao meio ambiente, isentando o autor de custas judiciais e de ônus da sucumbência (art. 5.º, LXXIII), já abrindo um capítulo específico dedicado ao meio ambiente, em que prevê sanções penais e administrativas contra o ato lesivo (art. 225, § 1.º, VII). Há ainda numerosas outras disposições sobre o meio ambiente, que, nesse assunto, tornam a Constituição de 1988 original, brilhante e profusa...

O novo figurino constitucional, tão vistoso e cintilante, lembra mais que qualquer outro texto a observação, de certo irônica, de Machado de Assis em *Dom Casmurro*, segundo a qual as nossas

leis são belas, belíssimas, no dizer superlativo do agregado amante da linguagem grandiloquente. Efetivamente, são belas, belíssimas, mas apenas isso, e nada mais, porque raramente são cumpridas.

Na advocacia exercida, meio século atrás, em zona pioneira do País, notei o começo do desmatamento desordenado para o fim de implantação de pastagens, que davam um lucro imediato com a produção de carne para o mercado. A ânsia do proveito rápido conduziu a essa imprudência, que denunciei em artigo divulgado em revista que infelizmente se publicava na Capital do País, e não no Município.

Após haver deixado essa zona pioneira, tornada próspera, culta e progressista, fui convidado para paraninfo de uma turma de formandos de modelar instituto de educação local, aproveitando o ensejo para terminar o discurso com um apelo veemente em favor da conservação dos recursos naturais, notadamente das matas ainda restantes. Ao conclamar a juventude para essa oportuna campanha, cumpria elementar dever de gratidão para com a terra que tão generosamente me acolhera, mas a verdade é que o discurso, imediatamente solicitado para publicação local, acabou se extraviando inexplicavelmente. . .

Quem agora percorre essa zona excepcional, dotada de faixa de terrenos de cultura dos mais férteis do mundo, à margem de um rio, hoje represado, tem uma visão quase geral de magníficas pastagens de capim colônio, além de capineiras, mas não de matas, que só de longe em longe pontilham a paisagem. Um imóvel rural que se obstinou em seguir a recomendação das Ordenações do Reino e a percentagem modernamente fixada na nossa lei costuma ser invadido, na calada da noite e mesmo de dia, por madeireiros clandestinos e caçadores furtivos em busca de madeiras para suas casas, lenha para os seus fogões e pássaros para sua distração e alimentação, porque

em torno desapareceram as matas dos vizinhos.

Como existe uma repartição federal, o ex-INCRA, hoje subordinado ao Ministério da Agricultura, encarregada de velar pelos imóveis rurais, urge que essa repartição se movimente para preservação das matas restantes e promova o replantio de novas na proporção exigida por lei, intensificando o seu intercâmbio com a guarda florestal, onde existir, e instando por sua criação onde não existir. Se os hortos florestais públicos não possuírem viveiros com mudas adequadas ao plantio, importa ativá-los sem demora para que as obtenham e distribuam, sem se aterem exclusivamente ao eucalipto, incluindo no número delas as que forem apropriadas ao feitiço de cercas, como o baru, a exemplo dos ingleses numa fazenda regional.

A atual Lei dos Registros Públicos, no título específico do Registro de Imóveis, ao tratar da matrícula destes no Livro n.º 2, prevê como requisito "a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas *características* e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver" (Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II, n.º 3). Ora, ninguém negará que uma das principais *características* do imóvel, se não a principal, é a presença ou ausência de matas, tanto mais quanto outra lei impõe que as possua em percentagem que fixa imperativamente.

Que se conclui daí? Daí se conclui que o Cartório Imobiliário, ao lhe ser apresentada uma escritura de transmissão do imóvel, pode exigir nela a menção da existência ou inexistência de matas e, no caso afirmativo, a percentagem da cobertura florestal. Se a escritura for omisiva relativamente a esse ponto, não haverá motivo para estranhar que o Cartório reclame a sua re-*ratificação*.

Com essa providência, facilitar-se-á a observância da Lei Florestal, visto como

não só o órgão público competente ficará habilitado a suprir as mudas necessárias, como o novo proprietário se sentirá na obrigação de solicitá-las a esse órgão, sob as penas tantas vezes cominadas em vão pela Lei. O Registro de Imóveis tornar-se-á, assim, um dos mais eficientes instrumentos para sustar o desmatamento e encaminhar o reflorestamento de tantas regiões atualmente devastadas.

A despreocupação governamental relativamente a um problema da maior seriedade já chegou ao ponto de colocar o nosso País na dianteira da irresponsabilidade ecológica. Ao invés de provocar a indignação nacional, deve provocar a reflexão nacional a idéia agora aventada da transformação da Amazônia em uma reserva internacional em troca da dívida externa.

Havendo conhecido a Amazônia em tempos idos, quando colaborei com o então interventor federal para deter excessivas e destrutivas concessões de terrenos de balata lesivas ao interesse público, não posso deixar de lamentar, o que lá está ocorrendo atualmente. Com certo constrangimento, aliás natural, se reconhece que partiu do estrangeiro, e não do nosso País, a advertência para pôr cobro à devastação insensata e generalizada.

Ao que consta, houve há pouco no Japão uma conversa pouco diplomática entre o dirigente do Brasil e os dirigentes de outros países sobre a defesa das matas e da ecologia. Nessa conversa, o dirigente do nosso País teria levado desvantagem, porque o descaso do nosso governo no assunto é mundialmente conhecido, não se podendo tapar o sol com uma peneira.

Com a intervenção do Registro de Imóveis, neste surgirão pequenos problemas de escrituração, no tocante à percentagem de matas, quando houver partilha, desmembramento ou união de imóveis (Lei 6.015/73, arts. 234 e 235). Esses pequenos problemas serão resolvidos com maior facilidade em face da planta do imóvel, sobretudo se se achar estampada na folha da matrícula mediante a passagem em máquina copiadora, por ser o livro de folhas soltas reunidas em colecionador. No caso contrário, as declarações das partes e dos notários, com o conhecimento que geralmente têm dos locais, levarão à solução certa ou aproximada do que há de ser escriturado. O que importa é tornar o Registro de Imóveis vigoroso instrumento de defesa das matas, barreira em face da qual estatarão interesses que não se conciliam com o bem comum.

A FÉ PÚBLICA REGISTRAL *

MARCELO TERRA

Advogado. Professor de Direito Civil nas FMU.
Integrante do Conselho Jurídico e do Conselho
Técnico de Legislação CT-1, do SECOVI-SP.

Fixação do tema — A divergência entre Lysippo Garcia e Soriano Neto — A segurança do comércio e a segurança jurídica. Integração e hermenêutica necessárias — Os princípios da presunção e da fé pública registral — A presunção da exatidão — A fé pública registral — O princípio da legalidade — Reserva de prioridade — Boa fé — Terceiro — Teoria geral da aparência. Aparência registral — Colocações jurisprudenciais — Fraude contra credores e fraude de execução — Protesto contra alienação de bens — Lei 7.711/88 e Decreto 97.834/89 — Conclusão.

"Pena tenho eu de que da minha pena não possam sair argumentos e considerações que, podendo ter a dita de ser lidas pelos legisladores, convencessem estes pais da pátria de que a instituição do registro predial, tendo o seu assunto em relações sociais das mais importantes, senão as mais importantes, como são as que se referem ao direito de propriedade e às garantias que nesta se fixam e baseiam, carece de uma reforma que lhe dê as qualidades que quase por completo lhe faltam e que o devem caracterizar — honestidade e utilidade"
(Clemente Annibal de Mendonça — Registrador Predial em Coimbra).

1 — FIXAÇÃO DO TEMA

Para perfeita compreensão e alcance do tema a seguir desenvolvido, faz-se necessária prévia fixação de seu conteúdo, limites e causas de escolha.

Ao ensejo da realização do XVI Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, ousamos apresentar à apreciação dos ilustres Congressistas algumas notas a respeito de palpitante questão — antiga, embora de permanente atualidade —, que diz respeito diretamente à utilidade de tão nobre função — a de registrador predial.

* Contribuição aos estudos do XVI Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Gramado-RS, no período de 14 a 19 de setembro de 1989.

Entendemos apropriado o momento, em que tantos estudiosos de direito registral imobiliário se reúnem, para levantarmos, mais uma vez, a tese de que, perante terceiros de boa fé, o conteúdo no registro tem fé pública, assumindo foros de presunção absoluta (*juris et de jure*) e, em face dos próprios contratantes, presunção relativa (*juris tantum*), podendo esta ser ilidida por prova em contrário e aquela irrefutável por ficção legal.

Em pleno limiar do século XXI, de frontam-se, ainda, os estudiosos do direito com um conflito milenar, o binômio segurança — burocracia.

A busca do justo ponto de equilíbrio entre a segurança (individual e coletiva)

dos negócios jurídicos e as formalidades para seu alcance (burocracia) é antiga ¹.

Qual a certeza derivada do registro?

Este o tema central do presente trabalho.

Entre os autores contemporâneos (assim entendidos aqueles que se manifestaram sobre a atual Lei de Registros Públicos — 6.015/73, com suas modificações), apenas Afrânio de Carvalho ² a ele se referiu mais extensamente, tendo encontrado apoio parcial em Orlando Gomes ³.

Entre os doutrinadores da primeira metade deste século, grassou viva controvérsia, como se denota dos trabalhos de Pontes de Miranda ⁴, Soriano Neto ⁵, Almeida Prado ^{6/7}, Philadelpho Azevedo ⁸,

Lysippo Garcia ⁹, Carvalho Santos ¹⁰, Clóvis Beviláqua ^{11/12}, Arnaldo Medeiros da Fonseca ¹³, Gondim Filho ¹⁴, Gonçalves de Oliveira ¹⁵, Cunha Barreto ¹⁶ e Serpa Lopes ¹⁷, e antes deles Lafayette ¹⁸ e Lacerda de Almeida ¹⁹, polarizando-se a discussão entre Lysippo Garcia e Soriano Neto.

A doutrina estrangeira também é pródiga em analisar esta problemática, quer em sua extensão, quer em sua profundidade.

A título de exemplo, lembrêmo-nos dos seguintes trabalhos: na Alemanha, Wolff ²⁰ e Hedemann ²¹; na Argentina, confirmam-se as obras de Lopez de Zavalía ²², Pérez Lasala ²³, Coghlan ²⁴ e a

1. O termo burocracia não tem, aqui, alcance pejorativo, mas sim o referido por Hedemann (*Tratado de Derecho Civil*, vol. II, "Derechos Reales", p. 83, Editorial Revista de Derecho Privado, Madri), no sentido de que o procedimento registral exige uma exatidão especial, já que o registro deve constituir a base inamovível de todo o tráfico imobiliário, ocorrendo, às vezes, a indignação dos interessados de que tudo há de ser tão exato.

2. *Registro de Imóveis*, Forense, Rio de Janeiro, 1976.

3. "Eficácia do Registro Imobiliário e Aquisição de Boa Fé", em *Novas Questões de Direito Civil*, 2.ª ed., p. 299, Saraiva, 1988; mais adiante, veremos que Afrânio de Carvalho entende que o conteúdo do registro, se errado, não deve dar guarida ao terceiro de boa fé; inobstante tal fato, Orlando Gomes, citando passagens de Afrânio de Carvalho (a quem chama de o mais lúcido autor em matéria de registro de imóveis), conclui com ênfase que a presunção é *juris tantum*, mas, nem por isso, sem virtudes para ser o suporte da aquisição irreversível, exigindo-se, para tanto, que o adquirente seja terceiro de boa fé.

4. *Tratado de Direito Privado, Parte Especial*, tomo XI, 4.ª ed., Revista dos Tribunais, São Paulo, 1983.

5. *Publicidade Material do Registro Imobiliário*, Saraiva, Recife, 1940.

6. *Transmissão da Propriedade Imóvel*, São Paulo, 1934.

7. *Eficácia Probatória do Registro*, Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1943.

8. *Registros Públicos*, Litho-Tipo Fluminense, Rio de Janeiro, 1924.

9. *A Transcrição*, Liv. Francisco Alves, Rio de Janeiro, 1922.

10. *Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. X, 2.ª ed., Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1937.

11. *Código Civil*, vol. III, 9.ª ed., Liv. Francisco Alves, Rio de Janeiro, 1953.

12. *Direito das Coisas*, vol. I, 5.ª ed., Forense, Rio de Janeiro.

13. "O Registro Imobiliário e sua Força Probante em face do Código Civil", *Revista Forense* 71/5.

14. "Transcrição e Domínio no Código Civil", *Revista de Direito*, vol. 68/287.

15. "Valor Probante do Registro de Imóveis", *Arquivo Judiciário*, vol. 52/27).

16. "Publicidade Material do Registro Imobiliário", *Revista dos Tribunais*, vol. 127/383).

17. *Tratado dos Registros Públicos*, 3.ª ed., Freitas Bastos, 1955, Rio de Janeiro.

18. *Direito das Causas*, vol. I, 5.ª ed., Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1943.

19. *Direito das Causas*, vol. I, J. Ribeiro dos Santos (Livreiro — Editor), Rio de Janeiro, 1908.

20. "Derecho de Cosas", vol. I, no *Tratado de Derecho Civil*, tomo III, de Ennecerus-Kipp-Wolff, 3.ª ed., Bosch, Barcelona, 1970.

21. *Op. cit.*

22. *Curso Introductorio al Derecho Registral*, Victor P. de Zavalía (Editor), Buenos Aires, 1983.

excelente monografia de Vargas de Val-lania — Benjamin de Ruiz — Bonetto de Cima²⁵; em Espanha, Roca Sastre²⁶, Díez-Picazo²⁷ e Corsio y Corral²⁸; no México, a obra de Colin Sánchez²⁹.

2 — A DIVERGÊNCIA ENTRE LYSIPPO GARCIA E SORIANO NETO^{30/31}

Logo após a entrada em vigor do Código Civil, Lysippo Garcia traz à lume sua obra *A Transcrição*, editada em 1922, em que ardorosamente sustenta o valor da parêmia *Nemo plus ius ad alium transferre potest quam ipse habet* (ou, em vernáculo, ninguém pode transferir mais direito do que possui) apenas em relação às partes, para as quais, a presunção do registro cede, mas não em relação a terceiros, em que ela se torna irremovível.

A monografia de Lysippo Garcia as-senta-se — informa Philadelpho de Aze-vedo em artigo reproduzido no início do

indicado livro — em três pontos prin-cipais:

- a) a supressão expressa pela Câmara do parágrafo único do atual art. 530, que reproduzia o princípio do direito anterior, de que a trans-crição não induz prova de domínio;
- b) o intuito do festejado autor do Có-digo de aplicar o sistema germâni-co no que não dependesse do ca-dastro;
- c) a perfeita analogia do art. 859 com o disposto no art. 891 do Código alemão, onde apenas se apóia to-da teoria do absoluto prestígio do registro em relação a terceiros.

Clóvis Beviláqua, em verdadeira in-terpretação autêntica, consagrou a tese de Lysippo Garcia como fiel hermenêutica do Código Civil, como se vê em carta transcrita também no intróito de aludi-da monografia.

Almeida Prado³² seguiu idêntica orien-tação.

Contudo, passados alguns anos, em 1940 Soriano Neto publica *Publicidade Material do Registro Imobiliário*, onde pretende demolir a colocação de Lysippo Garcia e de seus sequazes (segundo pala-vreado do próprio Soriano Neto).

Entremeando seu trabalho de extensas citações de autores alemães e franceses e expressões ácidas a respeito de tercei-ros, Soriano Neto³³ conclui que a trans-crição e a inscrição, quer em relação às partes, quer em relação a terceiros de boa ou má fé, não constituem legitima-ção formal do inscrito e, consequente-mente, não purgam os vícios do título, nem suprem a faculdade de disposição; em uma palavra, não liquidam o domí-nio ou outro qualquer direito real.

Se o alienante que figura, no registro, como titular — prossegue Soriano Neto — não o é na realidade, o terceiro, ainda

23. *Derecho Inmobiliario Registral*, Depal-ma, Buenos Aires, 1965.

24. *Teoría General de Derecho Immobilia-rio Registral*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984.

25. *La Inexactitud Registral y su Proyec-ción Negocial*, Depalma, Buenos Aires, 1985.

26. *Derecho Hipotecario*, tomos I e III, 6.ª ed., Bosch, Barcelona, 1964.

27. *Fundamentos del Derecho Civil Patri-monial*, Editorial Tecnos, Madri, 1978.

28. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2.ª ed., Bosch, Barcelona, 1956.

29. *Procedimiento Registral de la Propie-dad*, 2.ª ed., Editorial Porrúa, Cidade do Mé-xico, 1979.

30. Em interessante abordagem a respeito de famosas polêmicas no processo civil, Cândido R. Dinamarco ("Fundamentos do Processo Ci-vil Moderno", pp. 220 e segs., Revista dos Tri-bunais, São Paulo, 1986) aponta a importância das polêmicas no desenvolvimento do direito processual, o que, acrescentamos, se aplica, também, ao assunto ora ventilado.

31. Excelente resenha desta polêmica acha-se em Serpa Lopes, *op. cit.*, tomo I, pp. 59 e segs.

32. *Transmissão da Propriedade Imóvel*, São Paulo, 1934.

33. *Op. cit.*, p. 201.

que de boa fé, que contrata com aquele, não adquire o domínio ou qualquer outro direito real; a aparência do registro cede o passo à verdadeira situação jurídica.

Para assim concluir, Soriano Neto ora afirma que a tese contrária repousa num erro de evidência gritante, resultante do desconhecimento do sistema imobiliário alemão, que se não procurou estudar devidamente³⁴, ora aduz que os nossos juristas não têm, na sua maioria, uma noção muito precisa sobre os aspectos do direito alemão³⁵.

Acirrando a controvérsia, Almeida Prado edita nova obra (*Eficácia Probatória do Registro*), em autêntica réplica a Soriano Neto, não economizando duras palavras a este último, afirmando que a "lição que o Dr. Soriano Neto nos pretende ministrar é desnecessária; porque não nos é desconhecida absolutamente a doutrina do direito imobiliário germânico. Temos dela perfeito conhecimento mediante leitura atenta, nos respectivos vernáculos, de obras de autores franceses, italianos e espanhóis, e também de autores alemães"³⁶.

Para Afrânio de Carvalho³⁷, "não se torna mister recapitular a controvérsia travada em torno da interpretação do artigo 859 do Código Civil, que, dividindo os juristas, repercutiu nos julgados dos Tribunais, até que a jurisprudência se firmasse no sentido de seu alcance menor, graças ao império do recurso extraordinário".

Assim afirmando, o mestre carioca aplaude a opinião de Soriano Neto, que, a seu ver, "de uma vez por todas, já a recapitulou em uma monografia deveras exemplar"^{38/39}.

Posteriormente à obra de Soriano Neto, o tema foi abordado, também, por Serpa Lopes⁴⁰ e por Pontes de Miranda em seu *Tratado de Direito Privado*, para quem a fé pública deriva do ofício do registro, à semelhança do que se passa nos tabelionatos⁴¹, merecendo tal opinião a crítica contundente de Afrânio de Carvalho⁴².

3 — A SEGURANÇA DO COMÉRCIO E A SEGURANÇA JURÍDICA. INTEGRAÇÃO E HERMENÊUTICA NECESSÁRIAS

A questão da procura do exato ponto de equilíbrio entre a segurança do comércio e a segurança jurídica acha-se exemplarmente sintetizada por Afrânio de Carvalho, ao assinalar que "se se garantir incondicionalmente o verdadeiro proprietário, o adquirente que haja feito a sua aquisição a quem só aparentemente tenha aquela qualidade ficará irremediavelmente prejudicado; se se garantir incondicionalmente o adquirente, tocará a vez de o verdadeiro proprietário ficar irremediavelmente prejudicado"⁴³.

Evidentemente, o tema da garantia, da segurança do tráfico imobiliário vem merecendo, ao longo do tempo, argutas observações dos juristas, como se vê em Lacerda de Almeida, ao assinalar que as exigências do crédito fomentam a tendência de proteção ao comércio, que se traduz em dois princípios cardiais: o da legitimação formal do direito do possuidor para as cousas móveis e o da fé pública do registro para as imobiliárias⁴⁴.

mento desta discussão; ao contrário, estamos convictos de sua permanente atualidade e da improcedência dos argumentos e conclusões de Soriano Neto.

40. *Op. cit.*, vol. I, p. 46.

41. *Op. cit.*, par. 1.222, p. 237.

42. *Op. cit.*, p. 43.

43. *Op. cit.*, p. 168.

44. *Op. cit.*, p. 55.

34. *Op. cit.*, p. 56.

35. *Op. cit.*, p. 114.

36. *Op. cit.*, p. 39.

37. *Op. cit.*, p. 42.

38. *Op. e loc. cit.*

39. Resulta claro do presente trabalho nossa integral discordância à alegação de supera-

Partindo do pressuposto de que nada mais fácil, em nosso sistema imobiliário (1940, época da edição de sua obra), do que o desacordo entre o registro e a verdadeira situação jurídica e os consequentes prejuízos dos titulares de direitos reais, Soriano Neto sustenta que a segurança do comércio não faz “senão deslocar a insegurança: dos terceiros adquirentes de boa fé para os proprietários!”, para concluir que tal segurança não passa de mera ilusão: “O terceiro de boa fé, que, sob a proteção do princípio da fé pública, adquire a propriedade de um imóvel com o sacrifício do verdadeiro proprietário, fica, logo, no dia seguinte ao da aquisição, exposto ao perigo de identico sacrificio...”⁴⁵.

A nosso ver, a posição de Soriano Neto torna-se insustentável se analisarmos se achar em jogo um direito subjetivo individual (o do verdadeiro proprietário) e um direito coletivo, que interessa à sociedade como um todo, representada esta na pessoa do terceiro de boa fé que, ao contratar, se fiara nos assentos registrários.

A propósito, tal aspecto não passara despercebido a Lysippo Garcia, ao efetuar as seguintes indagações: “Então o interesse de um só, póde se oppôr ao da sociedade inteira? Para não sacrificar o interesse de um incapaz, não trepidamos em sacrificar talvez o de muitos outros?”⁴⁶.

A resposta a estas perguntas pode ser encontrada, também, no direito estrangeiro e nas palavras de Vargas de Vallania *et Alli*, ao assinalarem que “el enfrentamiento entre el derecho subjetivo del *verus dominus* (interés individual) y el derecho del tercero que de buena fe contrata en base a la apariencia registral (interés de la comunidad), constituye una de las problemáticas más apasionan-

tes del derecho”⁴⁷, para concluírem que “la tendencia moderna a dar preferència en el conflicto a los intereses de los terceros adquirentes se refleja con mayor intensidad en aquellas sociedades donde, en razón de su elevado nivel económico-social, la circulación de los bienes se muestra con mayor fluidez”, finalizando que “aquellos que consideran que adoptar tal preferencia infringe un grave perjuicio al derecho del verdadero titular, han estudiado la problemática expuesta sólo superficialmente”^{48/49}.

A propriedade fundiária assume especial relevância na história do homem, sendo mesmo um de seus direitos fundamentais⁵⁰, aí compreendida a propriedade em seu tríplice aspecto, o de usar, gozar e dispor.

A questão habitacional brasileira é das mais preocupantes, como excelentemente demonstrado na mais séria análise (acompanhada de propostas de soluções) a respeito, elaborada pelo Secovi-SP e apresentada no 2.º Congresso Brasileiro da Indústria Imobiliária, realizado em São Paulo, nos dias 28 e 29 de junho de 1989.

Ora, a par dos aspectos econômicos e políticos para solução do grandioso déficit habitacional brasileiro, faz-se imperiosa a criação de mecanismos jurídicos, mediante elaboração de novas leis e/ou correta hermenêutica das já existentes, de modo a não desestimular os setores produtivos da habitação.

O investimento de capital e a concessão de crédito acham-se diretamente ligados à segurança da aparência da pro-

47. *Op. cit.*, p. 17.

48. *Op. cit.*, p. 20.

49. Garcia Coni (*El Contencioso Registral*, p. 36, Depalma, 1978, Buenos Aires) entende de modo diverso, ao estabelecer que as relações patrimoniais de uma pessoa não podem ocorrer sem sua vontade.

50. Constituição Federal/88, art. 5.º, inc. XXII.

45. *Op. cit.*, pp. 168-169.

46. *Op. cit.*, p. 122.

priedade, por intermédio dos assentos registraes.

Aliás, conveniente se lembrar que, até 1843, o sistema jurídico imobiliário pátrio gerava uma desordenada situação, tornando incerta e complicada a propriedade, à mingua de um repositório central que, de qualquer modo, a recolhesse para lhe assinalar a existência perante o público ⁵¹.

Por isso que, naquele ano, a Lei Orçamentária 317 criou o registro de hipotecas, uma vez que a necessidade que primeiro se sentiu foi a de tornar a terra *base para o crédito* ⁵² (daí porque utilizaremos, no decorrer deste trabalho, as expressões Lei Hipotecária, terceiro hipotecário, no sentido de lei registrária, de terceiro com direito registrado).

Dessa forma, é que, além de proteger o titular inscrito, a legislação registral está dirigida, segundo Díez-Picazo ⁵³, a outorgar sua proteção aos terceiros, razão porque foi uma máxima geralmente aceita que a Lei Hipotecária é uma "Lei de terceiros" ⁵⁴.

Ora, se não se admitisse, entre nós, o princípio da fé pública registral ⁵⁵, a lei (direito material registrário) conteria uma contradição histórica. Sua criação se deu como meio de assegurar a concessão do crédito, mediante oferecimento ao mutuante de uma garantia real imobiliária (hipoteca). Seria um constrangedor contra-senso se afirmar que o assento registral pode não passar de mera aparência!

Assim, se a fé pública é destruída, "o registro se torna, contra a sua finalidade

de, uma cilada não só para os incautos como também para os mais cautelosos. Uma inutilidade, portanto" ⁵⁶.

Ademais, eventual inutilidade do sistema registral mais se agravaria se atentássemos para o fato de o mecanismo registral criado pelo Estado, com suas múltiplas complicações e gastos que implica, não estaria justificado se não trouxesse vantagens em proporção adequada ⁵⁷.

O esforço hermenêutico no sentido de proteger o terceiro de boa fé encontra autorização legislativa no art. 5.º da Lei de Introdução ao Código Civil, disciplinador de que, na aplicação da lei, o Juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Em face disso, o sacrifício do interesse do *dominus* diante da tutela da aquisição do *non domino* baseia-se, de *jure condendo*, no interesse do tráfico, uma vez que a instituição do registro diminui os riscos do *dominus* sem registro do bem imóvel e os riscos da transcrição sem historicidade do bem, tanto quanto mais quanto se deu ao Oficial a responsabilidade perante o Estado e ao Estado perante o *dominus* ^{58/59}.

Salientamos, a final, que a segurança do negócio jurídico e o crédito territorial não será alcançada pelo sistema de "seguro do título", eis que, como todo seguro, o de título não evita o sinistro,

56. Almeida Prado, *Eficácia*..., p. 97.

57. Hedemann, *op. cit.*, p. 115.

58. Pontes de Miranda, *op. cit.*, par. 1.225, pp. 258-259.

59. Para aqueles que não acreditam na superioridade de uma economia liberal, do verdadeiro capitalismo (não o do Estado!), como adverte Roca Sastre (*op. cit.*, tomo I, pp. 131-132), a idéia de proteção ao tráfico, como finalidade específica do princípio da fé pública registral, deve ser substituída; entretanto, prossegue Roca Sastre, o registro da propriedade não deve alterar sua função, até porque a idéia de proteção ao tráfico imobiliário exatamente se destina a sacrificar o interesse individual em benefício da segurança jurídica de um interesse geral.

51. Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 13.

52. Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 14.

53. *Op. cit.*, p. 354.

54. "O registro predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário", art. 1.º do Código do Registro Predial de Portugal, aprovado pelo Decreto-Lei 224/84.

55. Negado, como visto, por Soriano Neto e Afrânio de Carvalho.

mas apenas o cobre, mediante indenização em dinheiro, sendo que, na prática, esse seguro é uma forma cara, indireta e insegura de pagar um estudo de títulos ⁶⁰.

4 — OS PRINCÍPIOS DA PRESUNÇÃO E DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Fixados os delineamentos preliminares deste trabalho, necessária, agora, uma apreciação desses dois basilares princípios, norteadores de toda a problemática em exame, consistentes na presunção de exatidão e na fé pública registral.

4.1 — A presunção de exatidão

O Código Civil alemão (par. 892, do BGB) regra que se um direito estiver inscrito, se presume que existe e pertence àquele em cujo favor está inscrito. Se um direito estiver cancelado, se presume não existir.

O assento nos livros cartorários tende à exatidão; contudo, o ideal da correspondência absoluta entre a realidade registral e a extra-registral nem sempre se alcança.

Segundo a tradicional classificação de Hedemann ⁶¹, a inexactidão registral pode revestir uma das seguintes formas:

- a) a inscrição de um direito inexistente;
- b) a não inscrição de um direito existente;
- c) o cancelamento indevido de um direito existente inscrito;
- d) a equivocada informação do conteúdo de um direito.

A inexactidão, considerando-se sua causa, se apresenta quando:

- a) o título é inexato, na medida que contenha vício de nulidade, e embora errado merece registro;
- b) se efetua, com erro, o registro de um título incorreto, conforme a realidade material;

- c) se altera a realidade material, sem que se tenha inscrito esta modificação ⁶².

No direito brasileiro pré-codificado, vigia o decreto 169-A, de 19.1.1890, que, em seu art. 8.º, § 4.º, dispunha: "A transcrição não induz prova do domínio, que fica a salvo a quem for".

Criticando o art. 7.º do aludido decreto 169-A, Didimo da Veiga ⁶³ salienta que a compra deve ser feita com segurança, razão pela qual o aparelho registral não deve apenas conseguir indicar o último proprietário; o mecanismo registral deve proporcionar indicações de domínio eivadas de vício originário.

Patente, dessa forma, a opção do legislador de então em excluir do sistema registrário toda e qualquer presunção.

Simplesmente, o registro não *induzia* prova de domínio.

O Código Civil inovou no particular. De fato, o art. 859 estabelece se presumir pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu, complementando, no art. 860, que, se o teor do Registro de Imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique ⁶⁴.

Durante as discussões do projeto — esclarece Clóvis Beviláqua ⁶⁵ — esforçaram-se alguns para se manter o princípio do direito anterior, de que a transcrição não induzisse prova de domínio,

62. Lopez de Zavalía, *op. cit.*, pp. 363-364.

63. *Direito Hipotecário*, pp. 250 e segs., Laemmert e C. — Editores, Rio de Janeiro, 1899.

64. Se o verdadeiro titular não deu a devida publicidade à sentença retificatória do registro ou se não a promoveu a tempo, terá de ser preterido pelo terceiro de boa fé que adquiriu do titular inscrito, nesse meio tempo, qualquer direito real sobre o imóvel (Carvalho Santos, *op. cit.*, p. 553); a pretensão retificatória, aduz Pontes de Miranda, *op. cit.*, par. 1.225, p. 249, persiste enquanto outrem não adquirir a propriedade.

65. *Código Civil*, p. 68.

60. Garcia Coni, *op. cit.*, pp. 56-57.

61. *Op. cit.*, p. 108.

que ficaria a salvo a quem de direito; mas, afinal, vingou a idéia de que o registro constitui uma prova suficiente, ainda que possa ser destruída.

A presunção de certeza do registro não conduz à existência de um efeito saneador à inscrição (com exceção ao terceiro de boa fé, como adiante procuraremos demonstrar).

A regra de presunção, ora examinada, tem o caráter de norma distribuidora do ônus da prova, como assinalado por Afrânio de Carvalho ⁶⁶, Hedemann ⁶⁷, Pontes de Miranda ⁶⁸, entre outros.

4.2 — A fé pública registral

Em virtude deste princípio — ensina Cossio y Corral ⁶⁹ — se substitui no tráfico jurídico imobiliário de boa fé a faculdade material de disposição, pelo conteúdo do registro, ainda que este não corresponda à verdadeira realidade jurídica, razão por que a fé pública faz ter eficácia, como sendo exato, o registro inexato, enquanto ela não cessa ⁷⁰. Mas, em face de necessária interpretação restritiva, não se encontram sob a guarida da fé pública registral: a) — toda classe de referências acerca de circunstâncias de fato; b) — qualquer dado a respeito de pessoas; c) — conteúdo dos documentos arquivados no Ofício Predial ⁷¹.

O direito alemão (BGB, par. 892 e par. 893) adota, expressamente, o princípio da fé pública registral, nos seguintes termos:

“Parágrafo 892 (fé pública do livro de imóveis)

“A favor daquele que adquire, por negócio jurídico, um direito sobre um prédio, ou um direito sobre um tal di-

reito, considera-se o conteúdo do livro de imóveis como exato, a não ser que uma contradição, contra a exatidão, esteja inscrita, ou que a inexatidão seja conhecida do adquirente. Se o titular estiver limitado, a favor de uma determinada pessoa, na disposição de um direito sobre um prédio inscrito no livro de imóveis, só será a limitação, ante o adquirente, eficaz, quando resultar ela claramente do livro de imóveis ou for conhecida do adquirente.

“Se, para a aquisição do direito, for necessária a inscrição, será decisivo para o conhecimento do adquirente, o tempo da apresentação do pedido de inscrição, ou, quando o acordo necessário, conforme o parágrafo 873, somente se completar mais tarde, o tempo do acordo”.

“Parágrafo 893 (negócio jurídico com o inscrito)

“As disposições do parágrafo 892 encontram, analogamente, aplicação, quando, àquela para quem um direito no livro de imóveis estiver inscrito, for efetuada, com base neste direito, uma prestação, ou quando, entre ele e um outro, à vista deste direito, for realizado um negócio jurídico não compreendido nas disposições do parágrafo 892, que contenha uma disposição sobre o direito”.

A Lei Hipotecária espanhola também a acolhe de modo incisivo no art. 34, assim redigido:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o se resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocia la inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral, que la que tuviere su causante o transferente”.

66. *Op. cit.*, p. 169.

67. *Op. cit.*, p. 127.

68. *Op. cit.*, par. 1.222, p. 235.

69. *Op. cit.*, p. 201.

70. Pontes de Miranda, *op. cit.*, par. 1.225, p. 249.

71. Hedemann, *op. cit.*, pp. 129-131.

Em Argentina, López de Zavalía noticia que tal princípio não aparece no direito registral⁷², havendo apenas a instituição do art. 1.051 do Código Civil, assim escrito:

“Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”⁷³.

Qual a situação no Brasil?

Mais uma vez, encontramos divergência em doutrina, à mingua de texto expresso de lei.

Começemos pelos opositores.

Soriano Neto⁷⁴ categoricamente afirma que o Código Civil Brasileiro não acolheu, do direito alemão, o princípio da publicidade material sob a forma da fé pública.

De igual modo, Afrânio de Carvalho⁷⁵ sustenta que a lei pátria apenas copiou, do original tedesco, o artigo atinente à presunção, deixando de fazê-lo no que se refere à fé pública decorrente do assento registrário.

Contudo, parece-nos que a razão se acha com Clóvis Beviláqua, Lysippo Garcia, Serpa Lopes, Almeida Prado, Arnaldo Medeiros da Fonseca e Pontes de Miranda, nas obras já referidas.

Lysippo Garcia enfaticamente leciona que o princípio germânico da força probante das inscrições se acha consagrado no próprio art. 859 pátrio⁷⁶, merecedor do aplauso de Clóvis Beviláqua⁷⁷, que a

considera fiel interpretação do sistema do Código Civil.

O fato de sustentarmos que, perante terceiros de boa fé, o assento registral produz fé pública não significa nossa opinião no sentido de a inscrição ter efeito saneador.

Evidentemente, a inscrição não convalida nulidades, não saneia vícios.

Entretanto, o enfoque a ser conferido é diverso. Basta atentarmos para o fato de existirem duas relações — como já o fizera Teixeira de Freitas⁷⁸ — distintas. A primeira entre o proprietário e os que com ele contratam. A segunda entre o proprietário e terceiros.

Entre os contratantes, o registro vale até prova em contrário, mantendo toda sua eficácia a regra *Nemo plus ius ad alium transferre potest quam ipse habet*.

Para terceiros de boa fé, do registro deriva fé pública⁷⁹.

Reafirmamos, aqui, que o interesse coletivo prevalece sobre o individual.

5 — O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

Para que o princípio da fé pública produza bons frutos, o sistema jurídico há de criar mecanismos aptos a impedir, o quanto possível, o acesso de títulos viciados.

Ora, a lei brasileira contém esse mecanismo, expresso no art. 834 do CC, estabelecendo de que, quando o Oficial tiver dúvida sobre a legalidade da inscrição requerida, declarará-la por escrito ao requerente.

Trata-se do princípio da legalidade, que confere ao Oficial predial a quali-

72. *Op. cit.*, p. 366.

73. A respeito deste artigo, Lopez de Zavalía afirma, com elegante ironia, que “todos conocemos en su letra, porque en cuanto a lo que dice exactamente, eso es otro problema...”, *op. cit.*, p. 367.

74. *Op. cit.*, p. 200.

75. *Op. cit.*, p. 184.

76. *Op. cit.*, p. 120.

77. *Código Civil*, p. 69.

78. *Apud* Lysippo Garcia, *op. cit.*, p. 25.

79. Díez-Picazo (*op. cit.*, pp. 370-371) registra que, em favor do titular inscrito, a presunção de exatidão do registro é relativa; entretanto, em favor de terceiros, que reúnem as condições especiais de proteção, referida presunção assume caráter *juris et de jure*.

ficação, o exame do título submetido à inscrição.

A enunciação teórica do princípio da legalidade acha-se superiormente exposta por Pérez Lasala⁸⁰, para quem "sólo son inscribles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración. La calificación de los títulos constituye el medio habil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impeditivos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse".

A concisão da norma do art. 834 do CC não permite ao intérprete saber qual a extensão desse poder qualificador atribuído ao Serventuário, sob pena de uma interpretação restritiva⁸¹ em excesso transformar em letra morta o preceito legal; e a hermenêutica ampliativa em excesso conferirá ao Oficial um poder que a lei absolutamente não lhe quis atribuir^{82/83}.

80. *Op. cit.*, p. 167.

81. Qualificado servidor da Justiça afirma o Juiz José Renato Nalini (sentença no processo de dúvida 123/89 da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo), o registrador não pode ser aplicador inflexível de textos de lei sobre os quais não reflete. Sua fidelidade à lei não o impede de conferir a seu conteúdo sentido rigorosamente adequado à satisfação de sua finalidade prática, como apontada pela natureza das relações jurídicas e pelas exigências sociais.

82. A respeito do princípio da legalidade e da função qualificadora do Serventuário, consulte-se a excelente monografia de Edgardo O. Scotti, *Derecho Registral Inmobiliario*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1983 (reimpressão).

83. Sempre se deve ter presente que a missão do registrador é, em princípio, inscrever (García Coni, *Registración Inmobiliaria Argentina*, p. 46, Depalma, Buenos Aires, 1983);

A função qualificadora apresenta as seguintes características:

- a) obrigatoriedade: deve o registrador resolver positiva ou negativamente, mas há de decidir;
- b) liberdade e independência: a atividade do registrador é livre, apenas subordinado a outros órgãos ou autoridades em via administrativa ou judicial e por causa dos recursos existentes;
- c) responsabilidade: decorrência que é da liberdade e da independência;
- d) caráter personalíssimo: o registrador não pode delegar sua função qualificadora, pois de caráter personalíssimo⁸⁴.

Afrânio de Carvalho⁸⁵ alinhava alguns parâmetros para o exame qualificatório, a saber:

- a) restrição ao título propriamente imobiliário, nas hipóteses de, em um só documento, se reunirem matérias diferentes, sujeitas à apreciação de diversos órgãos (registro do comércio, por exemplo)⁸⁶;
- b) nulidades de pleno direito, que são as pronunciáveis de ofício;
- c) anulabilidades, desde que ostensivas e aferíveis no próprio título;

ou, na feliz síntese de Serpa Lopes, deve o registrador facilitar o acesso dos títulos ao registro (*op. cit.*, tomo II, p. 346).

84. Díez-Picazo, *op. cit.*, p. 317.

85. *Op. cit.*, p. 249.

86. A respeito da tentativa de registro de "qualquer papel", confira-se esta curiosa passagem: "então, embora mal disposto, o conservador apiedou-se daquele sábio e foi falar-lhe ao escritório para tentar convencê-lo de que o Registro Predial, embora seja uma instituição menos prezada pelos poderes públicos, não é balde onde se despejem porcarias... mas perdeu o tempo e o latim, pois que o Doutor retorquiu ufano que o Registro é para se registrar todos os papéis que a gente quiser registrar!!! Quis Deus que o conservador não morresse ali, fulminado por aquela enormidade, ..." (*Registro Predial Prático*, Clemente Annibal de Mendonça, p. 31, Coimbra Editora, Coimbra, 1925).

- d) incidência sobre qualquer título, inclusive de origem judicial, cingindo-se, nesse passo, à conexão dos respectivos dados com o registro e à formalização instrumental, não competindo ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, sem entrar no mérito do assunto neles envolvido ^{87/88/89/90}.

87. *Op. cit.*, pp. 253 e segs.; as leis processuais civis e as de registros públicos são de natureza federal, cabendo aos Estados disciplinar as normas de organização judiciária; assim, em Comarcas de maior movimento há Varas especializadas *ratione materiae* (Varas de Registros Públicos), exercendo, entre outras, a função de Corregedoria Permanente; nessas Comarcas, eventual dúvida suscitada pelo Serventuário, tendo por objeto um título judicial, será dirimida por Magistrado diverso daquele emanador da ordem de registro; em Comarcas de menor porte, pode acontecer que haja tão-somente um Juiz, em cujas mãos se enfeixam todas as atribuições; dessa forma, freqüente ocorrer curiosa situação, configurada, por exemplo, na dúvida quanto ao registro de mandado de penhora (por ferir o princípio da continuidade); essa dúvida será decidida pelo próprio Juiz emanador da ordem de registro.

88. Objetivando evitar que se expeçam ofícios de penhora, arresto ou seqüestro, pela Justiça do Trabalho, em desacordo com os princípios registrados, o Tribunal Regional do Trabalho da 15.ª Região baixou o provimento 5, de 8.6.89, determinando que a parte interessada apresente prova documental atualizada quanto à titularidade do imóvel, como forma de permitir a individualização do bem constrito.

89. Por absoluto desconhecimento dos princípios registraes (de direito material e formal), há juízes (em escassa minoria) que consideram a recusa do Oficial como desacato ou desobediência (tipos penais); consulte-se a esse respeito Tabosa de Almeida ("A Ordem Judicial e o Registro Imobiliário", em *Revista de Direito Imobiliário*, n. 14, p. 36); essa problemática não é exclusiva no Brasil, como noticia Edgardo O. Scotti (*op. cit.*, p. 193).

90. "A Competência do Oficial do Registro de Imóveis no Exame dos Títulos Judiciais", de Elvino Silva Filho (*Revista de Direito Imobiliário*, n. 8, 1981, p. 46).

Dentre os diversos graus da qualificação procedida pelo Serventuário, entendemos como mais espinhoso o atinente às nulidades (absolutas e relativas) do ato jurídico.

Essa dificuldade decorre da falta de orientação precisa da lei (com os conseqüentes desvios da doutrina e da jurisprudência) a respeito da temática da nulidade.

Fixemos dois exemplos, que bem caracterizarão esse problema.

O primeiro diz respeito à regra do art. 1.132 do Código Civil, que veda aos ascendentes a venda aos descendentes, sem que os outros descendentes expressamente consentam.

A infringência a tal norma acarretará a nulidade ou anulabilidade do ato jurídico? A resposta a esta simples (aparente) indagação ainda não encontrou solução pacífica em doutrina e em jurisprudência ⁹¹.

Outro exemplo: o mandato para a prática de contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior à taxa legal (Código Civil, art. 134) deve se revestir, também, da forma pública? Igualmente aqui se instaurou verdadeira discórdia, ainda não pacificada ⁹².

91. O vício do ato jurídico — resultante da vulneração do art. 1.132 do Código Civil — é daqueles que não é dado ao registrador conhecer e proclamar, na tarefa de qualificação sob o prisma do princípio formal da legalidade, seja pela própria controvérsia existente em doutrina e na jurisprudência, seja pela dificuldade de esse título ser alvo, em sede de qualificação, de seguro diagnóstico (parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, Aroldo Mendes Viotti, na ap. cível 8.625-0/0, do Conselho Superior de Magistratura de São Paulo, DOE — Poder Judiciário, 31.3.89, caderno 1, pp. 23-24).

92. Em trabalho ainda inédito (*O Mandato e sua Forma*), analisamos com profundidade esta questão e, após estudo da doutrina nacional e estrangeira e da jurisprudência pátria, concluímos que, por razões estritamente jurídicas, o mandato não precisa seguir a forma do

6 — RESERVA DE PRIORIDADE

Um dos princípios basilares do direito registral imobiliário, segundo o qual os direitos reais inscritos se acham em posição (de grau) diversa, de conformidade com a ordem cronológica de seu registro, é o da prioridade (*prior tempore potior jure*, ou “primeiro no tempo, melhor no direito”).

Esse princípio é adotado em todos os sistemas registraes, que, de algum modo, guardam semelhança com o nosso.

Entretanto, países há que, neste particular, se acham mais avançados, sob o prisma da segurança conferida pelo registro.

Na Alemanha, por exemplo, a lei prevê a reserva de grau (prioridade), inexistente em nossa legislação.

La, como observa Wolff⁹³, “el propietario de una finca experimenta con frecuencia la necesidad de gravar su finca en segundo lugar, y de reservarse para lo futuro la posibilidad de un gravamen de rango preferente. Para colmar esta necesidad, el Código Civil brinda dos medios. 1.º, el propietario inscribe para sí y con el primer puesto una *deuda inmobiliaria de propietario* al amparo del paragrafo 1.196 (que siempre podrá transformar en hipoteca a favor de su futuro acreedor) y concede al acreedor presente una hipoteca con el segundo puesto. 2.º, el propietario atribuye a su actual acreedor una primera hipoteca, *pero se reserva el derecho* de inscribir después otro derecho de determinado alcance *con rango anterior* al de dicha hipoteca (reserva de rango: paragrafo 881)”.

ato para o qual é conferido; mas, por motivos práticos e de segurança negocial, é de boa cautela a parte exigir do outro contratante o mandato em forma pública, principalmente por causa da indecisão do Supremo Tribunal Federal.

93. *Op. cit.*, pp. 258-259.

De lege ferenda, extremamente conveniente — sempre visando a uma maior segurança advinda dos informes registraes — a adoção, entre nós, do sistema de reserva de prioridade (autorizado e pedido pelo titular inscrito, obviamente)^{94/95/96}.

7 — BOA FÉ

Temos falado, ao longo deste trabalho, em boa fé do terceiro, que contrata se fiando no teor do registro.

Chegado, agora, o momento de se traçarem algumas linhas sobre a boa fé e, depois, a respeito do terceiro.

Para Octávio Moreira Guimarães⁹⁷, boa fé é a representação que se origina de um erro escusável, de um engano relevado; há de ser certamente expressão de um ato sério e ponderado. Ora, prossegue esse autor, só erra escusadamente

94. Atualmente, o que mais se aproxima disso é a disposição da Lei 7.433/85 e do Decreto 93.420/86, criadores da exigência de apresentação, para lavratura de escritura relativa a bens imóveis, de certidão do Cartório Imobiliário, expedida há não mais do que trinta dias; se o espírito do legislador fora o de criar segurança ao adquirente, tal desiderato não se alcançou, eis que, no momento mesmo de sua extração, a certidão de propriedade pode ser considerada, tecnicamente, desatualizada, por falta da possibilidade de reserva de grau de prioridade.

95. Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, p. 252) sugere se marcar um prazo da vigência, dentro do qual, para a proteção da boa fé dos negócios, não se expedirá outra sem que dela conste a expedição da anterior, para o que será esta lançada em averbação na folha do imóvel; evidentemente, tal sugestão poderá alcançar o efeito da reserva de prioridade, sendo-lhe imprescindível o requerimento do titular inscrito, sob pena de se desvirtuar o sistema.

96. Décio Antônio Erpen (“A Fraude à Execução e a Nova Lei das Escrituras Públicas”, *RT* 624/33) sugere que as certidões extraídas para fins de alienação devem ser averbadas na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição.

97. *Da Boa Fé no Direito Civil Brasileiro*, 2.ª ed., Saraiva, p. 37, 1983, São Paulo.

quem se atém ao fato e o examina e perquire; quem procede com diligência e cuidado. Quem errar por leviandade, por precipitação, ou, em suma, por culpa, erra sem escusa.

O sistema de direito positivo brasileiro, ao mesmo tempo em que não assegura, de modo absoluto, o teor do conteúdo nos registros, *estabelece o resguardo ao terceiro de boa fé*, inobstante a ausência, por desnecessária, de regra escrita específica, decorrente que é dos princípios gerais de direito.

Aliás, em diversas passagens do Código Civil há expressa proteção ao terceiro de boa fé, como se vê nos arts. 622 (aquisição a *non domino*), 1.600 (alienação efetuada por herdeiro aparente), 968 (alienação por quem tiver recebido imóvel de modo indevido) e 935 (pagamento ao credor aparente).

Lembramos, ainda, a incisiva lição de Álvaro Villaça Azevedo⁹⁸ ao salientar que o princípio da boa fé é o mais importante de todo o sistema jurídico e pode, em algumas oportunidades, afrontar o princípio da nulidade dos atos jurídicos.

A fé pública registral não deriva de um único assento, mas sim de todo um conjunto de inscrições, no sentido amplo de registro.

A caracterização da boa fé do terceiro adquirente resultará de sua atitude diligente (não a excessiva, e sim a do bom pai de família).

Ainda que haja a fé pública registral, nosso sistema jurídico é o do título causal (inexistindo a abstração do negócio jurídico subjacente, como no direito tedesco).

Em face da falibilidade humana (do registrador), a inscrição pode se achar em desacordo com o título, ocasionando

98. "Força Obrigatória Contratual e Venda Inexistente", *Revista de Direito Imobiliário*, n. 11, p. 25.

a tão temida incompatibilidade entre a realidade registral e a extratabular.

Entendemos, assim, a necessidade de o adquirente, para configuração de sua boa fé, proceder ao estudo dos títulos registrados, ao menos no período suficiente para a prescrição aquisitiva⁹⁹.

A importância desse exame encontra-se salientada em Coghlan¹⁰⁰ e em Diez-Picazo¹⁰¹.

Entre nós, Pontes de Miranda alude ao interesse da exigência e exame do formal de partilha, pelo adquirente, quando se adquire de herdeiro, ou de cônjuge, ou de condômino, ou de legatário¹⁰².

O princípio da boa fé, por configurar uma preocupação constante do ordenamento jurídico em geral, não poderia estar aiente em matéria registral, ainda quando a formulação explícita do princípio não se encontre perfilhada de forma nítida¹⁰³.

8 — TERCEIRO

O destinatário ou beneficiário do princípio da fé pública registral é o *TERCEIRO*. Porém, não qualquer terceiro, "sino de alguien que deve reunir unos muy especiales y concretos presump-

99. Vargas de Vallania *et Alli* (*op. cit.*, pp. 149 e segs.) colacionam diversas decisões argentinas sobre esse tema.

100. *Op. cit.*, p. 86, com farta indicação bibliográfica específica.

101. *Op. cit.*, p. 240; o autor não alude expressamente ao exame dos títulos, mas isso se pode inferir da seguinte passagem: "Para llegar a conocer con certeza que el transmitente es un legítimo propietario no basta con que externamente aparezca como tal. Habrá que exigirle una demostración palmaria de que adquirió legítimamente, lo cual supone a su vez tener que examinar la validez objetiva de la anterior transmisión y la cualidad de dueño en el anterior transmitente. Y de igual manera habrá que conocer toda la serie o cadena de transmisiones anteriores, por lo menos durante el tiempo necesario para la usucapción".

102. *Op. cit.*, par. 1.218, p. 218.

103. Coghlan, *op. cit.*, p. 38.

tos para merecer tal calificación", como observa Díez-Picazo ¹⁰⁴.

Trata-se do chamado terceiro hipotecário, que se enquadra em uma categoria mais restrita do que a do terceiro civil.

A fim de que se dê proteção ao aludido terceiro hipotecário, necessária a presença de alguns requisitos ¹⁰⁵.

Em primeiro lugar, o negócio jurídico subjacente há de ser *real* (de conteúdo dispositivo patrimonial sobre bens imóveis), *derivado* (o que afasta as aquisições *mortis causa* e as originárias), *válido* (anotamos que o efeito saneador do registro perante terceiro de boa fé não acarreta a convalidação de eventual nulidade decorrente do próprio título aquisitivo desse terceiro), *oneroso* (de prestações recíprocas entre os contratantes) ¹⁰⁶, de *boa fé* (com as características acima examinadas) e objeto de *inscrição registral* (do mesmo modo que o terceiro de boa fé merece o resguardo legal por se fiar em aparência registral, seu título também deverá se achar inscrito, para fins de prevalecimento perante o verdadeiro titular).

9 — TEORIA GERAL DA APARÊNCIA. APARÊNCIA REGISTRAL

A hermenêutica tendente a garantir, entre nós, a prevalência do princípio da fé pública registral encontra sustentá-

culo, também, no exame da teoria da aparência, enfocada no direito brasileiro e com profundidade por Fábio Maria de Mattia ¹⁰⁷.

Embora, em aludido trabalho, referido autor tenha centrado seus estudos na representação aparente, seu exame permitirá ao estudioso do direito registral imobiliário encontrar subsídios à aplicação do princípio da fé pública.

O tema, aqui tratado, guarda maior amplitude do que o da representação aparente, configurando mesmo uma relação de continente e conteúdo.

A inexistência, de que cuidamos, pode resultar não do ato do registro em si, mas do título causal.

Basta notarmos a existência de negócios jurídicos celebrados por procurador que não o é na realidade, por mandatário portador de procuração já extinta ou por advento de termo ou condição ou por revogação do mandante ou, finalmente, por procurador que age em excesso de poderes que lhe foram conferidos ¹⁰⁸.

Na medida em que, por exemplo, um contrato de venda e compra celebrado com a representação do vendedor por procurador (munido de mandato inexistente ou viciado) alcance inscrição registral, passa a incidir a fé pública em exame ¹⁰⁹.

107. *Aparência de Representação*, tese, São Paulo, 1984.

108. Fábio Maria de Mattia (*op. cit.*, p. 59) cita Jean Calais-Auloy para quem uma das vantagens da teoria da representação aparente é de evitar toda a difícil investigação sobre a realidade da procuração, o que corrobora nossa tese da desnecessária *via crucis* a que nos (mal) acostumamos é de que adiante cuidaremos.

109. A Lei Hipotecária espanhola (art. 40) expressa que uma forma de inexistência procede de falsidade, nulidade ou defeito do título, motivador do assento.

104. *Op. cit.*, p. 373.

105. Vargas de Vallania *et Alli*, *op. cit.*, pp. 71 e segs.

106. Sempre se argumentou que a boa fé não há de abrigar aquele adquirente a título gratuito, sob fundamento de se dever evitar o lucro captando; contudo, esta não é a opinião de Pontes de Miranda (*op. cit.*, par. 1.225, p. 251), defensor de que, no direito brasileiro, a fé pública protege o adquirente a título gratuito como o adquirente a título oneroso, na medida em que o Código Civil nenhuma distinção fez.

A representação aparente existe em duas hipóteses ¹¹⁰:

- a) quando nenhuma representação existe: ou seja uma pessoa que não é representante na realidade, surge perante terceiros como o sendo e a aparência recai então na pessoa desse falso representante;
- b) quando uma procuração existe realmente, mas um ato praticado fora de sua abrangência parece nela estar enquadrado e então sobre esse ato incide a aparência.

Em face do direito de terceiros, a teoria da aparência lhes cria direitos que eles não podem adquirir pelo jogo usual das regras jurídicas ¹¹¹. A aparência exerce papel criador de direito, razão por que a aquisição a *non domino* é tida como originária, na medida em que não há ligação de sucessividade com a anterior, à semelhança do que ocorre na desapropriação e no usucapão.

Após relacionar os diversos artigos do Código Civil protetores da boa fé, Fábio Maria de Mattia conclui, com apoio em Orlando Gomes, que o direito pátrio aceitou a teoria da aparência, sem, entretanto, condensá-la numa disposição geral ¹¹².

Não receamos em afirmar que a teoria da aparência bem se adequa à proteção do terceiro que, de boa fé, realiza negócio jurídico, crendo num dado assento registral.

Há no campo dos direitos reais — leciona Diez-Picazo ¹¹³ — duas grandes formas de publicidade e de aparência: “1.ª La situación de apariencia de titularidad real que se produce por la creación de un signo exterior de reconocibilidad (posesión); 2.ª La situación creada por la inscripción en los registros públicos (registro de la propiedad)”.

110. Fábio Maria de Mattia, *op. cit.*, p. 89.

111. Fábio Maria de Mattia, *op. cit.*, p. 204.

112. *Op. cit.*, p. 213.

113. *Op. cit.*, p. 246.

10 — COLOCAÇÕES JURISPRUDENCIAIS ¹¹⁴

A discussão doutrinária atinente à temática da fé pública registral não guarda paralelo na jurisprudência.

Em 1940, esse fato mereceu arguta observação de Soriano Neto ¹¹⁵ de que, vinte e dois anos de vigência do Código Civil, ainda não se formara, definitivamente, nenhuma jurisprudência sobre o valor probante do registro imobiliário.

Decorrido quase meio século da colocação de Soriano Neto, o panorama jurisprudencial permanece indefinido.

Encontram-se várias decisões a respeito da boa fé, em seus diversos campos de atuação do direito civil ¹¹⁶, sendo escassas, contudo, as específicas ao tema ora tratado.

Acolhendo *in totum* o magistério de Lysippo Garcia, temos ciência de acórdão inserto na *Revista de Direito*, 94/307.

Arnoldo Medeiros da Fonseca ¹¹⁷ alude a outro aresto, relatado por Sá Pereira ¹¹⁸, em que se decidiu pela proteção ao terceiro de boa fé em detrimento do verdadeiro titular, concluindo o articulista haver Sá Pereira alterado sua opinião ¹¹⁹; a partir de aludido acórdão, aponta Arnoldo Medeiros da Fonseca não lhe constar variações na jurisprudência.

114. “La Ley Reina y la Jurisprudencia Gobierna” (Carlos Cossio, *El Derecho en el Derecho Judicial*, p. 197, 3.ª ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1967).

115. *Op. cit.*, p. 50.

116. Caio Mário da Silva Pereira (“idéia de boa fé”, *Revista Forense* 72/25) afirma que a boa fé envolve todo o direito, abrangendo-o de todos os lados, imprimindo-lhe os contornos, traçando-lhe os limites; nenhuma província do direito civil escapa à sua dominação.

117. *Op. cit.*, p. 15.

118. Ferrenho opositor à tese do agasalhamento, no direito brasileiro, do princípio da fé pública registral.

119. Tal assertiva encontrou cerrada contradição de Soriano Neto (*op. cit.*, p. 36).

No julgamento do RE 85.223-MG (RTJ-98/202), o Supremo Tribunal Federal decidiu, à unanimidade, que, no Brasil, o Código Civil somente adotou o princípio da presunção e não o da fé pública, razão pela qual não se protegeria o adquirente a *non domino*, ainda que de boa fé. Esse acórdão reformou o anterior proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que reconheceu a proteção do terceiro de boa fé.

Idêntico posicionamento se acha no julgamento do RE 91.820-RJ (RTJ-93/1.353), em que, inobstante o conhecimento e provimento do recurso extraordinário, o tema foi tratado com certa superficialidade, seguindo decisões anteriores no RE 8.478 (*Arquivo Judiciário*, 81/204), no RE 10.182 (*Arquivo Judiciário*, 86/359) e RE 19.806 (*Revista Forense*, 143/112).

Já tivemos de, concretamente, defender a posição do terceiro adquirente de boa fé, em face de superveniente alegação de nulidade de título de antecessor.

A situação fática era a seguinte:

- a) A pessoa A, declarando-se solteira e sem filhos, doou seu único bem imóvel à pessoa B;
- b) Tempos após, B doa o mesmo imóvel para C, seu neto;
- c) posteriormente, C se compromete vender o imóvel a D, nosso cliente; quando desta aquisição, estudou-se previamente a documentação imobiliária, nada existindo que desabonasse a operação;
- d) feita a aquisição, três moças ajuizaram ação ordinária da nulidade da doação de A para B e dos atos subsequentes, alegando que:
 - d.1) eram filhas naturais (nascimento anterior à doação) de A, conforme reconhecimento judicial da paternidade, ocorrido após a doação para B;

- d.2) dessa forma, A, tendo herdeiros necessários, não poderia dispor, por doação, de todo seu patrimônio (único imóvel) (Código Civil, art. 1.176).

Como terceiros, sustentamos a boa fé, decorrente do exame prévio da documentação, e logramos êxito, pois o Tribunal de Justiça de São Paulo (ap. cível 54.133.1), em face da necessidade da proteção jurídica ao terceiro de boa fé, asseverou inviável "... a restituição ao estado anterior, mesmo porque, como se viu, a anulação açambarca apenas a parte excedente. Assim, converte-se em indenização a ser paga pelo primeiro donatário"; restando incólume a aquisição efetuada por nosso cliente.

11 — FRAUDE CONTRA CREDORES E FRAUDE DE EXECUÇÃO

O princípio da fé pública registral encontra aparentes obstáculos nas figuras da fraude contra credores e da fraude de execução. Entretanto, a previsão no sistema jurídico de tais garantias aos credores não contesta a fé pública registral, antes a confirma, senão vejamos.

Partindo da premissa de que o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei (CPC, art. 591), o ordenamento jurídico prevê, como modalidade de defeito do ato jurídico, a fraude contra credores, que se externa ora nos atos de transmissão gratuita de bens, ou remissão de dívida, quando os pratique o devedor já insolvente, ou por eles reduzido à insolvência (Código Civil, art. 106), ora nos contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida de outro contraente (CC, art. 107).

Em paralelo à fraude contra credores, acham-se sujeitos à execução forçada, entre outros, os bens alienados ou gravados com ônus real em fraude de execução (CPC, art. 592, I), considerando-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens, quando, por exemplo, sobre eles pender ação fundada em direito real, quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (CPC, art. 593).

Como conciliar esse presumido antagonismo? De um lado, a lei (segundo nosso pensar) confere ao terceiro a proteção do manto da fé pública registral.

De outra parte, o mesmo sistema legislativo cria mecanismos ao credor (não hipotecário) de impugnação aos negócios jurídicos celebrados por seu devedor (o contratante com aludido terceiro)¹²⁰.

Na fraude contra credores, o Código Civil (art. 109) confere legitimidade *ad causam* passiva, entre outros, ao terceiro de *má fé*, resguardando, coerentemente, aquele que procedeu de boa fé.

Aliás, o decreto 18.542/28 (regulamentador do decreto legislativo 4.827/24) estabelecia, em seu art. 221, que também o registro poderá ser retificado ou anulado pelas decisões contenciosas proferidas sobre fraude de credores, quer em ação direta, quer indiretamente, quando rejeitados embargos de terceiro senhor e possuidor em execução ou ação executiva, *salvo os direitos adquiridos por estranhos de boa fé e a título oneroso*, o que se reiterou no art. 231 do decreto 4.857/39.

120. "O que se pretende é que haja uma harmonia entre os diplomas legais, para não se fracionar um sistema jurídico, mormente quando as normas são conciliáveis. Mas isso só será possível a partir do momento em que atentarmos para a imprescindibilidade da publicidade como fator de proteção ao terceiro de boa fé e como gerador de segurança no intercâmbio jurídico" (Décio Antônio Erpen, "Registro da Penhora", em *Revista de Direito Imobiliário*, n. 12, p. 26).

A atual Lei de Registros Públicos (6.015/73) contém (art. 216) regra de que o registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade do ato jurídico, ou de julgado sobre fraude de execução.

A Lei 6.015/73 permite, também, o registro (art. 167, I, 21) das citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.

Qual a utilidade e a finalidade desse preceito? Publicizar o direito do credor, evidentemente.

Donde se conclui que o terceiro, para se encontrar de boa fé, haverá apenas de se guiar pelo registro^{121/122}, desnecessário, portanto, percorrer a *via crucis* dos distribuidores forenses e de protestos^{123/124/125/126}.

121. Pontes de Miranda, *op. cit.*, par. 1.225, p. 255.

122. Al compreendido o exame do título.

123. Décio Antônio Erpen ("Registro da Penhora", *Revista de Direito Imobiliário*, IRIB, n. 12, p. 35), salienta não haver "no direito brasileiro qualquer dever imposto a eventual interessado na aquisição de um imóvel de se munir de negativas forenses, para fins reais; este mesmo autor, não sem ousadia, mas coerentemente com seu pensamento, sustenta o princípio da concentração ("Os Registros Públicos e as Negativas Forenses", RT 610/7), segundo o qual todos os atos ou fatos vinculados a determinado objeto deveriam ser dados a conhecimento no mesmo órgão, com isso se evitando deslocamento das partes para diversos órgãos publicitários, quando tudo deveria convergir para uma única repartição; aludido artigo é anterior à Lei 7.433/85; entendemos, contudo, que, para fins de garantia do adquirente, continua a prevalecer o princípio de que inexistente obrigação de se extraírem as negativas forenses; Díez-Picazo (*op. cit.*, pp. 244-245), após esclarecer que o maior ou menor grau de facilidades de investigação ao interessado é um problema de uma parte histórica e de outra de política legislativa, aponta que "la dinámica de los derechos y la seguridad del tráfico exigen que los adquirentes de los derechos sean protegidos por el hecho de llevar a cabo una adquisición aparentemente

Saliente-se que, conforme excelentemente demonstrado por Décio Antônio Erpen¹²⁷ e Sálvio de Figueiredo Teixeira¹²⁸, a publicidade gerada pelo processo judicial significa apenas a possibilidade de acesso de terceiros ao conteúdo

te eficaz o, por lo menos, que se dote a los adquirentes de facilidades para saber con exactitud si están llevando a cabo una adquisición eficaz".

124. A Lei 4.591/64 (Condomínio e Incorporações) e a Lei 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) exigem a apresentação, pelo incorporador e pelo parcelador, das chamadas negativas forenses; essa formulação legal tem por finalidade teórica apenas a comprovação da capacidade econômico-financeira do loteador e a liquidez legal do terreno (Walter Ceneviva, *Manual do Registro de Imóveis*, p. 160, Freitas Bastos, 1988); ora, o próprio legislador, ao criar tal sistema, reconhece a insuficiência, para fins de publicidade, das certidões dos distribuidores forenses; o não alcance da intenção do legislador resta demonstrado pelo fato de não se precisar atualizar as certidões apresentadas e arquivadas, quando do registro do Memorial de incorporação.

125. Arruda Alvim, sob a ótica de notável processualista que é, assevera que no direito brasileiro o adquirente a *non domino* é adquirente de *nada*, restando-lhe o direito à indenização, se de boa fé, tudo isso em face do princípio da eficácia da sentença contra o réu-"transmitente", independente da inscrição da citação no Registro Imobiliário (*Revista de Processo*, vol. 31/199); se assim fosse, com o que não concordamos, o adquirente deveria, por cautela necessária, obter as negativas forenses, embora o ilustre Autor não explique quais as certidões, de quais Comarcas etc.; em Cândido R. Dinamarco (*Execução Civil*, vol. 1, pp. 148 e segs., 2.ª ed., Revista dos Tribunais, 1987, São Paulo) encontramos excelente doutrina a respeito da fraude contra credores e da fraude de execução e seus reflexos nos negócios jurídicos, sem exame, pelo Autor contudo, da questão da eventual posição jurídica do terceiro adquirente de boa fé.

126. No julgamento do agr. instr. 96.838 (ag. reg.)-SP (RT/111/690), o Supremo Tribunal Federal decidiu que, não havendo a inscrição de que fala a lei 6.015, art. 167, n. 21, incumbe ao credor o ônus de provar a fraude de execução.

127. *Os Registros...*

128. "Fraude de Execução", RT 609/7.

dos autos (excepcionados os que se processam em segredo de justiça), em nada guardando semelhança com a publicidade derivada do assento predial¹²⁹.

A publicidade do processo pode se categorizar, lecionam Rogério Lauria Tucci e José Rogério Cruz e Tucci¹³⁰, em *ativa* (em que determinados atos são involuntariamente conhecidos ao público) e *passiva* (que se verifica quando o público, por iniciativa própria, *sponte sua*, deles toma conhecimento).

Quanto ao tema aqui exposto, concluímos que a publicidade processual ativa não tem, por si só, o condão de gerar presunção de conhecimento ao público em geral da existência de gravames judiciais incidentes sobre bens imóveis.

A seu turno, a publicidade processual passiva somente será eficaz se o órgão de pesquisa, pelo público, for um só, o registro predial.

As anotações preventivas são "asientos provisionales y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas"¹³¹.

A anotação preventiva de demanda se estrutura em dois grandes grupos¹³², o primeiro, objetivando assegurar um direito real já existente; o segundo, albergando as demandas, cujo fim é assegurar uma pretensão dirigida a conseguir uma modificação jurídico-real, não merecendo registro, contudo, as demandas em que se exerça uma ação puramente pessoal, como ocorre, por exemplo, naquela em que simplesmente se reclama uma quantidade de dinheiro.

129. Díez-Picazo (*op. cit.*, p. 240) a considera a forma mais perfeita de publicidade e aduz inexistir indícios de que possa ser substituída por alguma outra.

130. *Constituição de 1988 e Processo*, p. 73, 1989, Saraiva, São Paulo.

131. Pérez Lazala, *op. cit.*, p. 204.

132. Pérez Lazala, *op. cit.*, pp. 215-216.

Dessa forma, a existência de ação aparelhada, objetivando a cobrança de vultosa quantia em dinheiro, passível de reduzir o devedor à insolvência, não merecerá acesso aos livros registrários; tal fato, aliado à inexistência de publicidade (para os fins aqui colimados) do registro dos distribuidores forenses forçosamente nos levam a concluir pela desnecessidade das conhecidas negativas forenses.

Os institutos da fraude contra credores e da fraude de execução somente alcançarão seu desiderato se a existência do direito do credor for, por sua provocação, inscrito, sob pena de interpretação contrária, acarretar a quebra do sistema, eis que o adquirente tem para sua informação o recurso dos livros hipotecários ¹³³.

Apesar das semelhanças existentes, em toda a doutrina alienígena examinada, não nos deparamos com uma referência sequer à necessidade da tirada, pelo pretendente adquirente de imóvel, de certidões de distribuição de feitos ajuizados ou de protestos de letras e títulos lavrados.

12 — PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS

Segundo o Código de Processo Civil (art. 867), todo aquele que desejar prevenir responsabilidade, prover a conservação e a ressalva de seus direitos ou

manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao Juiz, e requerer que do mesmo se intime a quem de direito.

Far-se-á a intimação por editais (prossigue o art. 870, I), se o protesto for para conhecimento do público em geral, nos casos previstos em lei, ou quando a publicidade seja essencial para que o protesto, notificação ou interpelação atinja seus fins.

A existência do protesto contra alienação de bens não é passível de registro no Cartório Imobiliário (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Cap. XX, Item 69.3).

Dessa forma, a certidão do Ofício predial não apontará a existência do protesto contra alienação de bens; esta somente será noticiada na certidão do distribuidor forense.

Ao confrontarmos os seguintes fatos:

- a) o protesto contra alienação de bens objetiva se impedir a alegação de boa fé por terceiros;
 - b) a existência de protesto não se averba no Registro Imobiliário;
- resta a sensação da insegurança criada ao adquirente.

Como ter certeza plena da inexistência de protesto contra alienação de bens? Impossível, segundo o sistema legal vigente. Por que não se admitir, então, a averbação ao pé da matrícula?

Estudando esta questão, Ricardo Henry Marques Dip conclui pelas vantagens de se inscrever a inibição no Registro Predial. Contudo, para ele, tal não é possível em face da legislação atual, mas, alterada esta, admitida a caducidade de algumas inscrições, pelo simples decurso do tempo, será possível auferir o benefício indescritível de inscrever-se no Registro Predial o protesto contra alienação de bens, sem que, de par, o acompanhe a aparência de eficácia persistente, com que se afronta o direito dominial.

133. Philadelpho Azevedo, *op. cit.*, p. 87; em sequência a essa passagem, referido autor salienta que a penhora iminente, a execução aparelhada, o simples vencimento de um título cambiário, a propositura de ações pessoais serão, não mais presunções irremovíveis, mas elementos, ainda que valiosos, para convicção do Juiz, quanto à notoriedade ou ciência da insolvência por parte do adquirente, cuja boa fé será apreciada em toda a amplitude; acrescentamos, com o devido respeito, que esse eventual meio probatório jamais poderá acarretar a busca incessante (para não dizermos inútil) das chamadas negativas forenses.

A figura do protesto contra alienação de bens tem seus precedentes nas Ordenações do Reino, sendo, portanto, cronologicamente, anterior à criação do Registro de Imóveis (que se deu em 1843, apenas), razão pela qual há de se atualizar o instituto processual do protesto contra alienação de bens, tornando sua especialização (individualização do bem) obrigatória, seu registro indispensável (de duração temporal determinada), sob pena de não poder ser arguída a má fé do adquirente, à míngua de uma publicidade processual ampla como a registrária.

13 — LEI 7.711/88 E DECRETO 97.834/89

Em 22.12.88, foi promulgada a Lei 7.711, dispondo sobre formas de melhoria da administração tributária, posteriormente regulamentada pelo Decreto 97.834, de 16.6.89.

Uma das medidas adotadas se traduz na exigência de certidão de quitação de créditos tributários exigíveis para qualquer ato de registro em Cartório Imobiliário, quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 30.850 bônus do Tesouro Nacional.

Referida listagem será remetida periodicamente aos Registros Imobiliários (Lei 7.711/88, art. 1.º, § 2.º), podendo ser suprida através de sua publicação no Diário Oficial da União (Decreto 97.834/89, art. 2.º, § 3.º).

Ora, por tudo que se expôs no presente trabalho podemos afirmar, categoricamente, que o sistema de publicidade da existência de ônus impeditivo do registro da transmissão da propriedade imobiliária, mediante veiculação de um *Index* no *Diário Oficial*, quebra todo o sistema, de modo a prejudicar o tráfico territorial e o crédito fundiário.

De fato, a segurança almejada fica visivelmente prejudicada por essa Lei não sábia, fruto de uma época de extrema

desinformação técnico-jurídica, mormente de nossos legisladores.

Além de criar embaraços à segurança jurídica, aludida Lei transformou o Oficial predial em leitor compulsório do *Diário Oficial*, de modo a tirá-lo do exame dos títulos e dos registros para levá-lo à consulta de uma relação de devedores, veiculada alhures e não inscritível.

14 — CONCLUSÕES

Em apertada síntese, anotamos o quanto segue:

- 14.1) o tema, ora tratado, não tem merecido a atenção desejada da doutrina nacional, o que leva os estudiosos de outros ramos do direito (mormente os de processo civil) a uma distorção de enfoque, fazendo prevalecer, sem razão, a ótica processualística, com indevido tratamento de "primo pobre" ao direito registral imobiliário;
- 14.2) o princípio *Nemo plus jus ad alium transferre potest quam ipse habet* tem valor absoluto apenas em relação às partes, para as quais a presunção do registro cede, mas não em relação a terceiros, em que ela se torna irremovível;
- 14.3) o direito subjetivo do verdadeiro titular é um interesse individual, que cede lugar ao direito subjetivo do terceiro de boa fé (interesse coletivo), que contrata fiando-se na aparência registral;
- 14.4) se a fé pública, derivada do registro, for destruída por errôneas interpretações doutrinárias, o registro imobiliário se tornará uma cilada;
- 14.5) o fim idealizado da segurança do negócio jurídico não se alcançará pelo simples sistema de seguro de aquisição;

- 14.6) o princípio da fé pública registral foi adotado pelo Código Civil e se tornou mais factível com a Lei 6.015/73, que, entre outras novidades, introduziu entre nós a matrícula;
- 14.7) a presunção de certeza do registro, a favor do terceiro de boa fé, não conduz à existência de um efeito saneador à inscrição;
- 14.8) o princípio da fé pública encontra sustentáculo no princípio da legalidade;
- 14.9) a segurança das partes mais se ampliaria se se introduzisse no Brasil a possibilidade de se reservar a prioridade de determinado registro;
- 14.10) a boa fé acha-se prevista e protegida em diversas passagens de nosso direito positivo; em outras situações não listadas expressamente, a boa fé decorre dos princípios gerais de direito;
- 14.11) o princípio da boa fé é o mais importante de todo o sistema jurídico;
- 14.12) a demonstração da boa fé se faz apenas pela obtenção da certidão registrária e dos títulos causais;
- 14.13) por razões jurídicas, a boa fé não exige a extração das negativas forenses; estas somente se justificam em face de um costume sem lastro jurídico;
- 14.14) inobstante a consideração acima, conveniente a obtenção das usuais certidões dos distribuidores apenas por cautela excessiva, até que se dissemine a correta doutrina e se corrijam as errôneas hermenêuticas e jurisprudências;
- 14.15) o terceiro protegido é o *hipotecário*, interveniente em negócio jurídico real, derivado, válido, oneroso, de boa fé e inscrito no Registro;
- 14.16) a teoria geral da aparência também auxilia na interpretação conducente à proteção ao terceiro de boa fé;
- 14.17) a jurisprudência tem-se equivocado por partir de errado pressuposto; a publicidade gerada pelo processo não guarda amplitude como a registral; aqueles que crêem que qualquer pessoa pode ter ciência da existência de uma demanda, mediante consulta aos distribuidores, não esclarecem estas singelas dúvidas: de qual a Comarca? A do domicílio? A da situação do bem? Todas do Brasil? De qual grau de jurisdição?;
- 14.18) as figuras da fraude contra credores e da fraude de execução somente poderão atingir seus objetivos se inscrita a citação da demanda;
- 14.19) a publicidade gerada pelo processo judicial significa apenas a possibilidade de acesso de terceiros ao conteúdo dos autos;
- 14.20) o protesto contra alienação de bens deveria merecer ingresso no Cartório Imobiliário, desde que atendidos os princípios registrares, sob pena de se tornar inútil, inócuo e não produzir efeitos perante terceiros;
- 14.21) a Lei 7.711/88 e seu Decreto regulamentador (97.834/89) afrontam todo o sistema registrário, devendo ser veementemente refulados por toda comunidade jurídica;
- 14.22) a utilidade do Registro predial acha-se diretamente atrelada à segurança gerada, razão pela qual não podemos conceber a função registrária despida de fé pública.

O REGISTRO PÚBLICO CIVIL. IMPORTÂNCIA E JURISDIÇÃO, FORO EXTRAJUDICIAL, VALOR JURÍDICO E EXEGESES.*

ARTHUR RIOS

Advogado. Professor de Direito Civil e Registral da
Universidade Federal de Goiás.

I — Jurisdição — II — Do procedimento de dúvida — III — O foro extrajudicial — IV — Valor jurídico (criação de direitos) — V — Interpretação ou exegese.

1) JURISDIÇÃO

Ao Estado cabe a função de dirimir todos os conflitos e interesses divergentes entre as pessoas. É o que se denomina jurisdição, que resguarda a ordem jurídica e a autoridade do próprio direito.

O *ius dicere, iuris dictio* ou *officium jus discentis*, ou seja, o poder de julgar do Estado é o que delega a um funcionário, um Serventuário, Oficial registrador, a um Magistrado ou a um Tribunal, sempre na busca da paz social necessária ao progresso e à ordem da comunidade. Em síntese: na busca da segurança imprescindível para o bem viver das pessoas!

A jurisdição é o poder de *imperium* e é outorgado para decidir os conflitos, enquanto a competência é o que limita o referido poder jurisdicional em razão do valor, matéria, questão funcional ou circunscrição territorial, nos moldes do próprio CPC (arts. 91 e segs.).

A jurisdição registral não é delegada por lei, unicamente, às autoridades judiciais (Magistrados) — Juízes com

competência para dirimir os conflitos de interesses (contenciosos) ou interesses não em conflito (voluntários), mas também às autoridades administrativas (v.g.: Serventuários da Justiça do Foro Extrajudicial ou os registradores públicos).

“E isto porque, em sentido lato, jurisdição quer significar todo poder ou autoridade conferida à pessoa, em virtude da qual pode conhecer de certos negócios públicos e os resolver.

“E neste poder, em que se estabelece a medida das atividades funcionais da pessoa, seja juiz ou autoridade de outra espécie, se entendem incluídas não somente as atribuições relativas à matéria, que deve ser trazida ao seu conhecimento, como a extensão territorial, em que o mesmo poder se exercita...

“A rigor é a jurisdição administrativa” — DE PLÁCIDO E SILVA, in *Vocabulário Jurídico*, Forense, vol. III/IV, 1.ª ed., p. 27-28.

“A defesa da ordem jurídica não é exclusividade da função jurisdicional (MOACYR AMARAL SANTOS, in *Primeiras Linhas do Direito Processual Civil*, Saraiva, 13.ª ed., p. 78).

“Entre nós, como nos Estados Unidos da América do Norte, vicejam órgãos e comissões com *jurisdição administrativa*,

* Conferência pronunciada no 1.º Encontro de Registradores Goianos, realizado em Goiânia-GO, no período de 25 a 29 de junho de 1990.

parajudicial, mas as suas decisões não têm caráter conclusivo para o Poder Judiciário, ficando sempre sujeitas a revisão judicial (HELY LOPES MEIRELES, in *Direito Administrativo Brasileiro*, 13.^a ed., RT, pp. 30-31).

Vê-se, assim, que a jurisdição voluntária administrativa também é delegada a Serventuários (funcionários), além de o ser, principalmente, aos Magistrados. Vejamos no caso dos registradores:

Na decisão de recusar prenomes, que entendam ridículos aos seus portadores (registro de nascimento) (art. 55); na decisão de registro da escritura de emancipação ou capacidade jurídica do menor (art. 89); na formação das pessoas jurídicas (art. 114); na retificação do registro imobiliário no caso de *erro evidente* (§ 1.^o do art. 213 da LRP).

No lançamento e decisão das exigências várias, o que pode se transformar no “procedimento de dúvida” (sujeição à revisão judicial) (art. 198), e que pode ser apostado a todos os atos, que sejam levados aos registradores.

Portanto, é uma realidade a jurisdição voluntária administrativa detida pelos registradores, sujeitas em imediato as suas decisões a recursos das partes às autoridades judiciárias especiais (Juizes das Varas dos Registros Públicos).

A *nocio* (poder de conhecer), a *coercio* (poder de julgar), a *iudicium* (poder de presidir o contraditório), o *imperium* (poder de decidir) e a *executio* (poder de fazer cumprir), são poderes denominados de jurisdição, conferidos pelo Estado às autoridades judiciais ou Magistrados.

Daqueles elementos, a *nocio* e a *coercio* também são conferidos aos registradores regra geral, dependendo das legislações regionais de organização judiciária, onde umas são mais concentradoras e outras menos concentradoras na pessoa do Magistrado!

É a jurisdição voluntária extrajudicial ou a “justiça ou foro extrajudicial”, perceptível na legislação nacional de regis-

tros públicos, mas que jamais se veste dos poderes de: presidir, decidir ou fazer cumprir, ou seja do *iudicium*, do *imperium* ou da *executio*.

A legislação de “registros públicos” é competência privativa da União (art. 22, n. 25, da CF), entretanto aos Estados Membros cabe a legislação de organização judiciária local. É por aí que há uma flexibilidade grande entre os Estados membros do Brasil permeando a “jurisdição voluntária extrajudicial” e a “jurisdição voluntária judicial” em matéria registral; vejamos:

Goiás (Lei 9.129/81, art. 30, n. 5), Santa Catarina (Lei 5.624/79, art. 95), Rio de Janeiro (Res. 1/70, art. 82), Pará (Res. 7/71), Paraná (Res. 1/70, art. 73), firmam-se nas competências judiciais privativas e especiais dos Magistrados (Varas dos Registros Públicos) com a expressão: “para as causas (contenciosas e administrativas) relativas aos registros públicos”.

Além, evidente, dos procedimentos de dúvidas, reclamações, prática ou cancelamento administrativo de ato registral.

Santa Catarina, Pará e Paraná utilizam-se do advérbio “diretamente”, o que dá azo a se discutir o que sejam “questões diretas ou indiretas dos registros públicos”, para a jurisdição administrativa ou judicial, ou para a jurisdição do foro extrajudicial (Serventários) ou foro judicial (Magistrados).

Conclusiva é a expressão da organização judiciária do Estado do Ceará (Res. 1/70, art. 75, letra d), exatamente, *in verbis*: “Cabendo, privativamente, conhecer da matéria referente aos registros públicos...” (Quando dá as competências dos Juizes Especiais de Registros Públicos.) Criaram-se ali Varas especiais, especialíssimas e com muita segurança!

Mas existem Estados que nem possuem Varas Especiais de Registro Público, incluindo-se Goiás, onde a mesma é aditada à competência dos feitos da Fazenda Pública Municipal, o que não dá com-

plementaridade entre tais funções. São riscos evidentes de prejuízos sociais, para a firmeza, especificidade e segurança das decisões pertinentes aos registros públicos. Urge um repensar!

Diante das expressões das organizações judiciárias dos diversos Estados brasileiros, no que concerne aos "registros públicos", ficam questões dúbias, que reclamam uma exegese não consolidada tais como:

1) A discussão judicial contenciosa da validade dos registros seria competência das varas judiciais especiais ou das cíveis comuns???

2) O "procedimento de dúvida" seria das varas especiais e o "processo contencioso ordinário", das varas comuns???

3) Os Juízes cíveis comuns podem ordenar prática, alteração, cancelamentos denominados de "baixas de registros" aos registradores, na existência de Juízes especiais???

4) As famosas "baixas de registros" (penhoras comumente) podem ser efetivadas por jurisdição judicial voluntária ou graciosa, quando criaram direitos consagrados para terceiros, desmoralizando-se a garantia da segurança estatal???

5) Por ser o "procedimento de dúvida" um procedimento voluntário, que é aquele: sem partes e sem lide, como "interessado" pode participar também o que tem pretensão contrária ao que tenta o registro e o "processo" ainda seria considerado sem partes e sem conflitos ??? (!!!)

6) Como ficaria o mesmo grau de jurisdição com decisões antagônicas partidas de si: uma no "procedimento de dúvida" (art. 203 da LRP) e outra no "processo contencioso" (art. 204) ???

7) Onde os interesses não em conflito dos "procedimentos administrativos de dúvida", com referência ao objeto, não seria o mesmo litígio de interesses do processo contencioso???

8) É possível um processo nascido nas regras do "administrativo voluntário" transformar-se em processo contencioso, seguindo o rito ordinário com todas as suas regras e peculiaridades?

Eis a questão: o Estado intervém para assegurar a paz social e a ordem jurídica. Não se sabe se a paz social está perturbada, é como causa ou é como efeito da ordem jurídica.

Em matéria de registros públicos, aparenta-se-nos na fase do pioneirismo, experimentando dúvidas e incertezas numa jurisprudência ainda tênue, bruxuleante e em busca de estudos e boa hermenêutica, onde os prejudicados são as pessoas: as destinatárias das normas!

É de comum sabença que na jurisdição voluntária não se resolvem conflitos de interesse, mas busca-se a solução de interesses não em conflito, e tanto pode ter por palco o órgão judicial (Magistrados) como o órgão jurisdicional-administrativo (Serventuários extrajudiciais).

Mas... os interesses não em conflito (jurisdição voluntária) podem transformar-se em interesses em conflito (jurisdição contenciosa) e aí fica outra questão que se adita: instalado e em tramitação o "procedimento judicial de dúvida", pode o interessado, de inopino, interpor o "processo ordinário contencioso"???

II) DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

O "procedimento de dúvida" encontra-se na atual Lei Registral (arts. 198/204). É um caleidoscópio, apresentando facetas múltiplas ou visões multitudinárias: (1) jurisdição administrativa extrajudicial, (2) jurisdição administrativa judicial, também chamada voluntária e até (perdoem-nos os puristas): (3) jurisdição contenciosa judicial imperfeita, ou (4) jurisdição contenciosa judicial, nos seguintes casos:

1) *Jurisdição administrativa extrajudicial*: quando o registrador promove exigências ao apresentante da pretensão registral e o mesmo, simplesmente, conforma-se, o que constitui a maioria dos casos.

2) *Jurisdição administrativa extrajudicial*: seguindo o caso anterior, mas com a diferença de que aqui o “apresentante” não se conforma e promove o “requerimento recursal” para o Magistrado (art. 198), mas, após diante dos “termos da dúvida” que lhe são apresentados (art. 198, n. III), convence-se, concorda e desiste expressamente do pedido.

3) *Jurisdição administrativa judicial*: quando o apresentante, diante das exigências do registrador, não se conforma, promovendo o “requerimento de dúvida”, para a decisão judicial voluntária ou administrativa, mas deixa de articular a “impugnação” (art. 199), o que não dispensará a sentença judicial.

4) *Jurisdição administrativa contenciosa imperfeita*: quando o apresentante, além do requerimento aludido, promove a “impugnação”, perante o Juízo competente, obrigando então a participação do Ministério Público.

5) *Jurisdição administrativa contenciosa*: quando o já “impugnante” requer (art. 130 do CPC) também “diligências”, e as mesmas são deferidas pelo Magistrado em obediência ao disposto no art. 5.º, n. LV, da CF.

E diz a lei que temos aqui um “processo administrativo” (...), portanto o seu “trânsito em julgado” não impede o processo contencioso competente (art. 204 da Lei 6.015/73) sobre a mesmissima matéria e discussão... (!!!)

*) Não seria um novo rito especial de: “processo contencioso judicial” ???

*) Verifica-se que a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015, de 31.12.73) é posterior ao Código de Processo Civil (Lei 5.869, de 11.1.73)!!!

Vê-se que a questão pode ser conduzida a um *bis in eadem* com “processo contencioso” com sua liberdade de provas, mas que podem estar confinadas nas possíveis “diligências” requeríveis no “processo de dúvidas” e diante de nova disposição constitucional!

*) *Necessidade de definição legal do processo de dúvida*:

1) Os autores não conseguem bem distinguir as jurisdições contenciosas das voluntárias nos procedimentos de dúvida; vejamos: Afirma-se que só a Jurisdição judicial contenciosa produziria a “coisa julgada”, mas o art. 203 da Lei 6.015/73 fala em “transitada em julgado” a decisão da dúvida...

2) A “contrariedade”, que seria apenágio ou peculiaridade da jurisdição contenciosa, existe também no “procedimento de dúvida” com a “impugnação” do art. 200 da Lei 6.015/73 (com documentos, diligências etc.)... mas afirma-se que seria procedimento sem partes e sem lide...

3) A existência de partes ocorre é na jurisdição contenciosa (autor e réu). A inexistência de partes dá-se na jurisdição voluntária. Onde se admite a figura do “interessado” (que pode ser mais de um com interesses conflitantes) e ainda a figura do “terceiro” prejudicado (art. 202), donde são eles “partes” *latu sensu, permissa venia*... estamos diante de um processo ou procedimento especialíssimo!

Atualmente o que não ocorre no “processo de dúvida” é a “coação”, ou seja, o *executio* (poder de fazer cumprir), que ocorre na parte integrante da jurisdição judicial contenciosa, pertinente aos registros públicos. Não ocorre com a jurisdição voluntária, graciosa ou administrativa, perante a jurisdição dos registradores ou até mesmo dos Magistrados!

Muitas questões podem restar-se daí e tanto têm de ser objeto de uma reforma legislativa mais segura e protetiva da

paz social, pois de nada adianta a matéria ser de competência privativa da União para legislar (art. 22, n. XXV, da CF) sem se promover a legislação complementar específica de direito material e processual, permitindo, assim, que as "organizações judiciárias" dos Estados dêem tramitações processuais emergenciais, inconstitucionais e conflitantes entre si, diante do terrível vazio legal.

III) O FORO EXTRAJUDICIAL

Os atos de jurisdição extrajudicial existem no Brasil, constituindo na realidade um "foro extrajudicial". No caso, via dos notários e dos Serventuários registradores que decidem sobre: escrituras, registros, o início da vida das pessoas jurídicas (associações e sociedades), emancipações, casamentos (habilitações), transferências de imóveis com todos os seus consectários, ônus e compromissos, retificações e revisões etc.

São decisões que tomam os registradores, são atos autênticos de jurisdição administrativa onde o Magistrado somente funciona de maneira suplementar, recursal, se necessário, caso haja pedido expresso de tanto do interessado contra a decisão do "registrador".

Tanto está a exigir uma maior objetividade e entendimento de uniformização legal da "jurisdição voluntária ou administrativa registral", bastando verificar-se que em alguns Estados como o Rio de Janeiro a organização judiciária (Res. 1/70, art. 82) dá como competência do Juiz privativo da Vara dos Registros Públicos, *in verbis*, "decidir sobre todos requerimentos relativos a registros públicos..."

Rigorosa e duramente interpretado tal dispositivo (se não revogado), teríamos ali o torpedear do funcionamento das Serventias extrajudiciais. Assim, os registros que devem ficar a cargo dos Serventuários (art. 2.º) estariam, aparentemente, a cargo dos Juizes privativos...

OBS.: — Muitos desses instrumentos organizacionais judiciários estão revogados, mas os revogadores, em grande parte, são repetitivos e seguem o mesmo espírito global de indefinição jurídica!

IV) VALOR JURÍDICO (CRIAÇÃO DE DIREITOS)

Da autenticidade, segurança e eficácia ou validade dos registros:

O art. 1.º da Lei 6.015/73 tem a expressão comando que é: "Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei".

O art. 11 (Das Disposições Gerais) firma a necessidade de se "assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem legal" (prevalência e prioridades dos direitos). Ficam a salvo dos apontamentos dos protocolos somente "os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos" (art. 12 e par. único).

Embricando-se os arts. 1.º, 11 e 12 da LRP, com a finalidade de validade, prioridade, eficácia e efetivação do direito, conclui-se que o "registro público civil" é ainda um quase desconhecido para a maioria, sem se falar na pouca atenção que lhe tem sido dispensada nas Faculdades e nos Tribunais, por falta de provocação dos advogados.

Urge um maior interesse no seu estudo sistemático, passando pelas fontes alemãs, buscando consolidar, seguramente, uma posição e a exegese bruxuleante e infirme, ainda que sejamos um povo de uma grande fertilidade legislativa.

É um serviço, função ou jurisdição do Estado e de controle sobre pessoas e bens (pessoas naturais, jurídicas, títulos

e documentos, móveis e imóveis). Quer-se algo mais importante?

É evidente que ao registro público são destinados *numerus clausus* dos atos ou fatos jurídicos mais importantes ou relevantes. Nascimentos, casamentos, óbitos, emancipações, interdições, ausências, adoções. Pessoas jurídicas civis (começo da existência legal no seu registro peculiar e especial) (art. 18 do CC). Títulos e documentos: para validade *inter pars* ou *erga omnes*, constituindo-se esse no "registro público do futuro"... Imóveis: ônus, compromissos etc.

O registro público sempre foi reconhecido na antiguidade pela sua importância, dando-se-lhe até a proteção divina, porque é a base de toda segurança das pessoas, para a necessária paz social, seu fim primacial. O Estado em várias passagens delegou à Igreja tais funções, que, assim, ditou normas no particular. Mas, tanto hoje não mais existe no Brasil, somente reminiscências do "registro do vigário".

Da autenticidade

E essa confirmação do Estado da verdade do assentamento é a presunção *iuris tantum*, a inversão do *onus probandi*!

Da segurança

A estrutura da LRP visa precipuamente à eliminação dos riscos, com uma série de requisitos, com uma rede de anotações e remissões, que se destinam a constituir uma estrutura sólida e completa para o direito, mas, igualmente, para conhecimento facilmente apurável por todos os interessados. É a transparência da vida pública e particular tão decantada pelos politicólogos.

Essa segurança é necessária e há aqui a responsabilidade criminal, administrativa e civil a que se sujeitam os registradores, o que bem consta nos arts. 24/28 da LRP, o que também não dispensa a

do próprio Estado (art. 37, n.º XXI, § 6.º da CF). Favorece e dá firmeza àquele que providenciou o registro do ato jurídico!

Interessante notar que (art. 37, n.º XXI, § 6.º da CF) o Estado responde pelos danos causados pelos seus agentes (Magistrados ou registradores) contra terceiros; entretanto os prejudicados só podem acionar diretamente os registradores (art. 28 da LRP), concluindo-se, assim, que há mais garantias quando se trata com os últimos!!!

Eficácia

O Decreto 4.857/39 (antiga legislação do registro público no Brasil) não trazia a expressão "eficácia", como a atual LRP para os atos registráveis, mas sim a expressão era: "validade", para os atos jurídicos levados ao registro público.

Validade e qualidade é condição de válido (legalidade), enquanto eficácia é qualidade do que é eficaz (que produz o efeito desejado e direcionado). Houve um avanço na importância que era da simples legalidade, para o engatamento na idéia da garantia, segurança e afirmação-definição e direcionamento dos efeitos, que são, objetivamente, produzidos com a efetivação do registro!

Parece-nos que o que era arquivo público documental e serventia de autenticações de constitutividade complementar, passou a ser "jurisdição administrativa", atos de decisão do registrador, que produzem os efeitos definidos no direito registral (lei, analogia, princípios gerais), necessitando de uma profunda e atenta exegese.

Assim, a questão deixou de ser de "constitutividade complementar do ato jurídico" (1939), para ir além, ou seja, ao adicionamento jurisdicional de outros efeitos expressos na nova legislação registral e não ocorriáveis com a existência do ato jurídico realizado. Vejamos alguns casos:

1) Art. 91, par. único da LRP: "Antes do registro, a emancipação, em qualquer caso, não produzirá efeito".

2) Art. 93, par. único da LRP: "Antes de registrada a sentença, não poderá o curador assinar o respectivo termo".

3) Art. 18 do Código Civil: "Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição dos seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos NO SEU REGISTRO PECULIAR, regulado por lei especial, ou com a autorização ou aprovação do Governo, quando precisa".

4) Art. 119 da LRP: "A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos".

5) Art. 127 da LRP: "No Registro de Títulos e Documentos SERÁ feita a transcrição:

"V — do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

"VI — do mandato judicial de renovação do contrato de arrendamento;"

6) Art. 129 da LRP: "Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

"1.º) os contratos de locação de prédios...

"2.º) os documentos decorrentes de depósitos...

"3.º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular,...

"4.º) os contratos de locação de serviços...

"5.º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não...

"6.º) todos os documentos de procedência estrangeira...

"7.º) as quitações, recibos de compra e venda de automóveis...

"9.º) os instrumentos de cessão de direito e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento".

7) Art. 167 c/c. 169 da LRP:

"No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

"I — o registro:

"1) da instituição de bem de família;

"2) das hipotecas...

"3) dos contratos de locação de prédios...

"4) do penhor de máquinas...

"5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;

"6) das servidões...

"7) do usufruto...

"8) das rendas constituídas sobre imóveis...

"9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste... que tenham por objeto imóveis não loteados...

"10) da enfiteuse;

"11) da anticrese;

"12) das convenções antenupciais;

"13) das cédulas de crédito rural;

"14) das cédulas de crédito industrial;

"15) dos contratos de penhor rural;

"16) dos empréstimos por obrigações ao portador...

"17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

"18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591...

"19) dos loteamentos urbanos e rurais;

"20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados...

"21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias,...

"22) das sentenças de desquite e de nulidade ou anulação...

"23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem...

"24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudica-

rem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

“25) dos atos de entrega de legados de imóveis...

“26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

“27) do dote;

“28) das sentenças declaratórias de usucapião;

“29) da compra e venda pura e da condicional;

“30) da permuta;

“31) da dação em pagamento;

“32) da transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social;

“33) da doação entre vivos;

“34) da desapropriação...”

Observando-se que o art. 1.º da Lei 6.015/73 dedica os serviços registraes para: autenticidade, segurança e, cumulativamente, *eficácia* dos atos registráveis, não se pode entender em análise gramatical que o “e” seja conjunção alternativa. É “aditiva” e pode-se concluir, literalmente, que não registrados tais atos não produzem efeitos para as partes ou perante terceiros!

Uma é a posição extremada que poderia envolver o *inter pars*, mas que se pode alterar ou atenuar-se em alguns casos para o efeito real e necessário perante terceiros ou *erga omnes*.

Entretanto, como todo direito termina onde começa o outro, na realidade não há Serventia de direito que não tenha efeitos perante terceiros (observância, responsabilidade e obrigação de respeitar...).

V) INTERPRETAÇÃO OU EXEGESE

Das interpretações autênticas (do próprio legislador), doutrinária (dos juristas), jurisprudencial (dos Tribunais), via dos meios necessários (1) literal/gramatical, (2) lógico ou (3) histórico, na verdade não se tem uma firmeza grande e um rumo bem definido e o pecado é de base: a falta de especializações e especialidades existentes nas “jurisdições administrativas ou contenciosas” a respeito.

Louve-se o trabalho de um punhado de valentes e briosos juristas registradores, partindo de José Maria Serpa Lopes e dezenas de outros de nossos tempos, mas a questão sempre se esbarra na falta de problemas bem elaborados, e instrumentalizados para as decisões judiciais superiores. O comodismo dos profissionais do direito, sempre a consultar os Serventuários ou até as partes, nem sempre exigentes quanto aos seus direitos, é a plataforma lançadora do pouco caso e dos notórios prejuízos existentes para as partes, na área dos registros públicos em geral.

Alia-se o fato à pouca compreensão popular do valor das Serventias “extrajudiciais”, mais conhecidas, erradamente, pelo vulgo como “feudos”. Olvida-se o trabalho social e estatal de se dar segurança a todas as pessoas e bens (naturais ou jurídicas, seus interesses e direitos).

Tem-se que ter mais causas (acionamentos judiciais), para se ter os efeitos (princípios gerais do direito registral bem determinados).

JURISPRUDÊNCIA

ACÇÃO RESCISÓRIA

Retificação de área e de registro imobiliário. Citação dos confrontantes, sem oposição. Cumprimento dos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73. Colusão a fim de fraudar a lei, não provada. Condenação dos autores. CPC, arts. 485-III, 487-II e 488-II.

Não provada colusão entre as partes a fim de fraudar a lei, nos termos do art. 485-III e 487-II do CPC, não procede ação rescisória, condenados os autores no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios corrigidos monetariamente, e ordenado o levantamento pelos réus do depósito referido no inc. II do art. 488 do CPC, os quais comprovaram estar seu pedido de retificação de erro constante do registro amparado nos arts. 212 e 213 e seus parágrafos da Lei de Registros Públicos.

Ação rescisória 22/83 — Mallet — Autores: Casemiro Petela e s/m. — Réus: Salomão Bedritchuk e s/m. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ação rescisória 22/83, de Mallet, acordam os Desembargadores do 1.º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em julgar improcedente a ação rescisória e condenar os autores no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixa em 10% sobre o valor da causa, corrigidos monetariamente, ordenando o levantamento pelos réus do depósito referido no inc. II do art. 488 do CPC.

1. “Trata-se de ação rescisória proposta por Casemiro Petela e s/m. Olga Sitko Petela contra Salomão Bedritchuk e s/m. Iraci Bedritchuk, objetivando ver rescindida a r. sentença *a quo*, que, decidindo nos autos de retificação de área ajuizada pelo ora réu, decidiu que, estando o pedido ao amparo dos arts. 212 e 213 e seus parágrafos da Lei 6.015/73, defiro o pedido exordial para determinar que se averbe à margem da

transcrição 1.403, do Livro 2, do Ofício do Registro de Imóveis dessa Comarca, que o imóvel tem 9,21 alqueires ou 222.996,00m², com as mesmas confrontações’.

“Na inicial da rescisória, sustentam os autores que os réus adquiriram, mediante escritura pública, de Nildo Raysel da Cruz e s/m. Terezinha Kleiniibing Raysel, a área rural de 5 alqueires conforme número de registro, metragens e confrontações que indicaram. Que através de procedimento retificatório os réus, “maliciosamente e de maneira fraudulenta”, obtiveram retificação dessa área junto ao Registro de Imóveis, passando a ter 9 alqueires e 5.196m², havendo, portanto, um acréscimo de mais de 4 alqueires. Que, para a obtenção de dita retificação, o réu “mandou confeccionar uma planta, que não reflete a situação do imóvel. Que, conforme se vê da documentação junta, o lote objeto, de n.º 38, na sua totalidade mede 252.360m², o qual foi adquirido por Thomaz Vitack, conforme título expedido pelo Governo

Federal, transcrito sob n.º 8.082 no Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus do Sul. Que dita área foi vendida, em parte, para Bronislava Viteck, 5 alqueires, donde se originou a matr. 1.403 do Registro de Imóveis da Comarca de Mallet, cuja área foi, posteriormente, vendida para Nildo Raysel da Cruz e s/m., originando-se o registro 01-1.403, que a vendeu para os réus, originando-se o registro 02-1.403, conforme consta atualmente no Registro de Imóveis da mesma Comarca. Que a área remanescente não vendida por Thomaz Vitack, com o falecimento dele, de sua mulher, e da mãe do autor varão, foi inventariada, ou seja, 131.360m², dentro do mesmo lote rural n.º 38. Que, justamente dentro dessa área remanescente, houve o desmembramento dos 101.996m², equivalente ao excesso objeto da retificação, de sorte que esse imóvel ficou reduzido a apenas 29.364m², restando comprovado que inexistia dito excesso, mas sim que os réus ajuizaram o pedido retificatório em área que não lhes pertence e objetivaram e conseguiram adquirir a propriedade através de procedimento diverso daqueles previstos em lei.

“Sustentam o cabimento do procedimento retificatório quando se verificar erro no registro, o que ocorre no caso dos autos, tanto que, na inicial do pedido de retificação, os próprios réus, lá autores, consignaram que adquiriram ‘parte do lote 38’, de forma que, conforme confessaram, sabiam que a outra parte não lhes pertencia, mas sim aos herdeiros de Thomaz e Angélica Viteck e Carolina Petela. Pediu, ante a prova de domínio juntada, a rescisão da r. sentença rescindenda para que seja julgada improcedente a ação.

“Regularmente citados, os réus ofereceram a resposta de fls., sustentando a correção da r. sentença, afirmando que o procedimento retificatório é o correto sempre que for encontrada em medição regular área superior àquela constante

do registro do imóvel, desde que citados todos os confrontantes, alienantes e sucessores. Que no caso dos autos foram cumpridos todos os requisitos prescritos em lei e, como não houve oposição fundamentada por qualquer dos interessados, competia ao Juízo, conforme torrencial jurisprudência, acatar o pedido nos termos em que foi proposto. Sustentou a inocorrência de qualquer ofensa a disposição de lei que ampare a rescisória, bem como qualquer das causas do art. 485, inc. III, do CPC, não tendo a decisão resultado de dolo da parte vencedora em detrimento da parte vencida, nem colusão entre as partes para fraudar a lei. Pediu, por isso, a improcedência da rescisória.

“O processo teve seguimento normal e, aberta vista dos autos à d. Procuradoria, esta emitiu o parecer de fls., pela improcedência da rescisória”.

2. Sem razão os autores. No curso da ação, não lograram os autores provar a ocorrência de qualquer das hipóteses do art. 485, inc. III, do CPC, ou seja, que tenha a r. decisão *a quo* resultado de “dolo da parte vencedora em detrimento da parte vencida”, nem de “colusão entre as partes, a fim de fraudar a lei”.

No caso dos autos, ao ajuizar o procedimento retificatório, demonstraram os requerentes, ora réus, ao Juízo, a ocorrência de divergência entre a área constante do registro do imóvel e a física encontrada através de regular medição, instruindo o feito com planta e Memorial descritivo do imóvel, pedindo, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, a citação de todos os confrontantes da área, o que foi deferido e procedido, inexistindo qualquer manifestação de oposição ao pedido, de forma que, ressalvado o direito de terceiros, se impunha a procedência do pedido.

Não se verificou, a meu ver, a ocorrência de dolo por parte dos ora réus contra os autores, praticando aqueles todos os atos indispensáveis ao pedido, re-

sultando a decisão simplesmente do conjunto probatório e do preenchimento dos requisitos por parte dos ora réus.

Diante disso, incorrendo no caso dos autos a hipótese do art. 485, III, do CPC, julgo improcedente a presente ação rescisória, para manter a r. sentença em todos os seus termos. As custas e honorários advocatícios, fixados em 10% so-

bre o valor da ação, devem ser suportados pelo vencido.

Curitiba, 7 de agosto de 1986 — ZEFERINO KRUKOSKI, pres. sem voto; SILVIO ROMERO, relator; ADOLPHO PEREIRA, revisor; RENATO PEDROSO; NUNES DO NASCIMENTO; MAXIMILIANO STASIAK; OTO SPONHOLZ.

APELAÇÃO

Falta de petição. Oferecimento de razões e pedido de reforma da sentença. Conhecimento do recurso.

A falta de petição dirigida ao Juiz em apelação, apresentada, porém, com os fundamentos de fato e de direito e com pedido de nova decisão, constitui mera irregularidade e não impede o conhecimento do recurso.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Descrição do imóvel de acordo com transcrição anterior, porém insuficiente. Individualização do imóvel. Característicos e confrontações. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Abertura de matrícula. Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II-3, e art. 213, § 2.º.

Escritura outorgada na vigência da atual Lei de Registros Públicos, que não menciona a área do imóvel, cuja descrição é deficiente, não pode ingressar no Registro de Imóveis, em face do item 3 do inc. II do § 1.º do art. 176 da Lei 6.015/73.

Cumpra proceder à retificação do registro imobiliário, a teor do § 2.º do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 10.260-0/4 — Ubatuba — Apelante: Curadoria de Registros Públicos — Apelado: Empreendimentos Imobiliários Erin Ltda. — Interessado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.260-0/4, da Comarca de Ubatuba, em que é apelante

Curadoria de Registros Públicos, apelado Empreendimentos Imobiliários Erin Ltda., e interessado Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho

Superior da Magistratura, por votação unânime, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento.

1. A preliminar não procede. A apelação não foi interposta por cota nos autos, mas sim, em separado (fls.), com oferecimento de razões e pedido de reforma da sentença. A falta de petição não passa de mera irregularidade. Conhece-se do recurso.

2. No mérito, os pareceres da d. Procuradoria (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.) merecem acolhida.

A escritura, outorgada na vigência da atual Lei de Registros Públicos, não menciona a área do imóvel e a descrição é deficiente.

Sem a prévia retificação, o título não pode ingressar no Cartório Imobiliário, em face do art. 176, § 1.º, II, n. 3, da Lei de Registros Públicos.

Provido fica o apelo para indeferir o registro. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 21 de agosto de 1989 — MILTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

Insurge-se a Curadoria de Registros Públicos da Comarca de Ubatuba contra r. sentença de fls. que julgou improcedente dúvida inversa suscitada por Empreendimentos Imobiliários Erin Ltda., permitindo registro de título apresentado.

Em resumo, sustenta que a descrição constante no título é lacônica e não identifica adequadamente o imóvel, sendo mister adaptá-lo aos requisitos da Lei dos Registros Públicos (fls.).

O recurso foi contra-arrazoado pela Empreendimentos Imobiliários Erin Ltda., a qual, em preliminar, pleiteou não conhecimento do recurso em face da ausência de petição. No mérito, disse que o título apenas repetiu a descrição constante da transcrição 7.737 e que a

retificação ou demarcação só pode ser requerida pelo titular do domínio, o que só obterá após o registro (fls.).

Os autos foram encaminhados ao E. Conselho Superior da Magistratura e colheu-se o judicioso parecer do Dr. Álvaro Pinto de Arruda, DD. Procurador da Justiça, que opinou pelo provimento do recurso (fls.). É o relatório do essencial.

OPINIO:

1. Improcede a preliminar de não conhecimento do recurso. Não se cuida de apelação interposta mediante simples cota lançada nos autos, mas sim de apelação apresentada com os fundamentos de fato e de direito e com pedido de nova decisão. A falta de petição dirigida ao Juiz constitui mera irregularidade e não impede o seu conhecimento. Ademais, o procedimento de dúvida é administrativo e, ainda que se lhe apliquem, subsidiariamente, as normas processuais, há natural mitigação do rigor formal destas.

2. O documento apresentado pelo suscitante da dúvida é mera cópia reprográfica de escritura pública. Ora, somente podem ser admitidos a registro os títulos mencionados no art. 221 da Lei 6.015/73, insuscetíveis de substituição por cópias reprográficas, ainda que autenticadas ou assinadas pelo Tabelião ou Oficial (cf. ap. cível 442-0, Capital, Rel. o Des. Adriano Marrey, in *Registro de Imóveis*, de NARCISO ORLANDI NETO, pp. 6-8; ap. cível 1.338-0, Campinas, Rel. o Des. Bruno Affonso de André; ap. cível 4.017-0, Piracicaba, Rel. o Des. Marcos Nogueira Garcez; ap. cível 9.360-0/2, Guarulhos, Rel. o Des. Álvaro Martiniano de Azevedo).

3. Ainda que superável o óbice apon-tado, *data venia*, não subsiste a determinação do MM. Juiz Corregedor Permanente de possibilitar registro com a mesma descrição original, quando esta se revela insuficiente para a devida individualização do imóvel.

O título, como se vê da cópia de fls., repete descrição constante da transcrição 7.737, do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba: "um sítio no lugar denominado de morrinho do cemitério no canto do Itariri, na praia de Ubatumirim, com uma casa coberta de sapé e todas as benfeitorias existentes, cujo sítio divide-se pelo norte com o rio até chegar ao lugar chamado tanques, e pelo sul com terras de herdeiros de Joana Maria de Jesus".

Falta a essa descrição os requisitos do art. 176, § 1.º, II, n.º 3, da Lei 6.015/73, ou seja, a precisa identificação do imóvel, em atenção ao princípio da especialidade e que, "vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raiais definidoras da entidade territorial" (cf. AFRÂNIO DE CARVALHO, *in Registro de Imóveis*, p. 247).

O sistema registrário brasileiro, como bem ressaltou o d. Procurador de Justiça, com a instituição da matrícula, pretende basear-se em verdadeiro cadastro de imóveis. E os registros antigos, anteriores à implantação cadastral, ressentem-se, em geral, de imperfeições que decorrem da legislação superada. Assim, a descrição de imóvel que padeça de falhas deverá ser aperfeiçoada e adaptada aos ditames legais através da retificação do registro imobiliário, a teor do art. 213, § 2.º, da Lei dos Registros Públicos.

O E. Conselho Superior da Magistratura tem admitido abertura de matrícula sem observância do princípio da especialidade quando a descrição do imóvel

no título é idêntica à da transcrição anterior, sob argumento de que isso não amplia, nem restringe a força emergente do registro que já existe (cf. ap. cível 5.462-0, São José do Rio Pardo, Rel. o Des. Sylvio do Amaral, mas isso só ocorreu em casos excepcionais, em relação a imóveis de pequeno porte e quando a descrição é suficiente, heterogeneizando-os em relação a qualquer outro, mantendo a segurança e certeza que devem reger o sistema registrário.

A propósito, o E. Conselho Superior da Magistratura, na ap. cível 2.965-0, da Comarca de Mairiporã, Rel. o Des. Heráclides Batalha de Camargo, analisou com a necessária proficiência caso análogo ao destes autos:

"É certo que este Conselho Superior da Magistratura tem admitido, em alguns casos especialíssimos, a continuidade de registros omissos com relação à área total, notadamente quando a descrição do imóvel é adequada e traduz, por si só, a segurança e certeza que devem imperar em matéria registrária.

"Esse entendimento, porém, constitui exceção e não pode servir de base normativa para todos os casos que venham a surgir, com títulos padecendo dessa omissão, mesmo porque se procurou, sempre que possível, levar em conta o aspecto prático e a existência ou não de eventuais prejuízos a terceiros.

"Aliás, em sentido contrário inclina-se a jurisprudência deste Conselho, com reiteradas decisões que asseveram 'ser irregular, para fins de registro, o título omissos em relação à área, ao perímetro e às confrontações do imóvel' (ap. cível 288.636, Itapeva, 29.12.80, Des. Adriano Marrey), ou ainda, que 'deve ser retificada escritura omissa em relação à área do imóvel transmitido porque o elemento é indispensável à abertura da matrícula' (ap. cível 228.403, Ubatuba, 28.12.79, Des. Andrade Junqueira).

"Ainda que se admitisse, no caso, a abertura da matrícula do todo, com base

na deficiente descrição constante das transcrições, nenhum outro desmembramento poderia, em hipótese alguma, ser feito, justamente pela impossibilidade de se controlar a disponibilidade.

“Já se decidiu que a ‘transcrição antiga, feita quando não se exigia constasse a área do imóvel (art. 245 do Decreto 370, de 1890, e art. 247, 5.º, do Decreto 4.857/39), não pode ser completada com a área e nova descrição das divisas, a não ser que se cumpra o art. 213, § 2.º, da Lei 6.015/73’ (ap. cível 643-0, Itapeperica da Serra, 11.11.81, Des. Affonso de André).

“Assim, se de qualquer maneira terá o interessado que valer-se do procedimento previsto no art. 213, § 2.º, da Lei 6.015/73, melhor que o faça antes de ser aberta a matrícula do imóvel, para o que requisitos específicos devem ser observados, entre os quais a indicação da área total (art. 176, II, n. 3)”.
Sem apuração correta da área do imóvel e dos respectivos confinantes, o título apresentado deve ser reputado irregular, com a agravante apontada pela ilustre Curadoria Geral, no sentido de que a descrição vaga e omissa “permite situar o imóvel praticamente em qualquer lugar da praia do Ubatumirim” (fls.).

Só através do procedimento administrativo judicial é que se apurará a área exata e propiciará ao registrador satisfazer os ditames da Lei dos Registros Públicos para abertura de matrícula.

Nem se alegue, por derradeiro, impossibilidade da recorrida de se socorrer do procedimento previsto no art. 213, § 2.º, da Lei 6.015/73. A Lei não restringe a titularidade da ação ao proprietário, mas sim ao “interessado”, ou seja, a todo aquele a quem aproveita a adequação do registro à realidade fática (cf. *Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*, vols. 87/193 e 97/550). A recorrida insere-se, naturalmente, no grupo que tem interesse legítimo em postular a retificação de registro relativo a imóvel.

Assim, o parecer que ora submeto é no sentido de se: a) rejeitar a preliminar de não conhecimento; b) dar provimento ao recurso, reformando-se a r. sentença recorrida para se julgar procedente a dúvida, vedando-se acesso ao título até que se proceda à retificação judicial do registro. A elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 31 de julho de 1989 — KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da Corregedoria.

“ÁREA RESERVADA” PARA CONSTRUÇÃO DE CLUBE DE CAMPO

Loteamento regido pelo Decreto-Lei 271/67. Construção de Clube de Campo pela Prefeitura. Doação de área não concretizada. Ruas e logradouros públicos. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Desvirtuamento do plano de loteamento. Restrições de vizinhança. Dúvida inversa. Escritura pública de compra e venda: registro. Decreto-Lei 271/67, art. 4.º. Lei 6.766/79, art. 22.

Se um loteamento foi registrado ao tempo em que vigia o Decreto-Lei 271/67 e nela constava “área reservada para a instalação de um Clube de Campo”, a ser doada ao Município, a qual, porém, não se tornou pública, tanto que sempre foi tributada pela Prefeitura Municipal, tal área não se confunde com “ruas” ou “áreas livres” constantes do Memorial descritivo.

Pode, assim, ser vendida pela loteadora, e a escritura pública de compra e venda cumprir ser registrada, pois ao Serventuário não compete fisca-

lizar sua destinação nem zelar pelos interesses dos beneficiários das restrições de vizinhança. Somente a estes compete evitar o desvirtuamento da estipulação abrigada no plano de loteamento.

Se é atualmente, na vigência da Lei 6.766/79, questionável possa o parcelador reservar-se (com o escopo, por exemplo, de futuro reparcelamento) área integrante do projeto, mas não fracionada em lotes, é certo que o art. 4.º do Decreto-Lei 271/67, citado, não continha a previsão específica de "municipalização" dos "espaços livres" constantes do projeto e do Memorial descritivo, ora inserido no art. 22 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

(No caso concreto, levou-se em conta também que de nenhum contrato transmissivo de lote constou a obrigação de a loteadora construir um Clube de Campo. Julgada improcedente a dúvida inversa e deferido o registro pretendido.)

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 9.083-0/3 — Rio Claro — Apelantes: Oracy Salvador Rangel e o/ — Apelado: Oficial Substituto do 2.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.083-0/3, da Comarca de Rio Claro, em que são apelantes Oracy Salvador Rangel e Odair Pires de Arruda e apelado o Oficial Substituto do 2.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso para determinar o registro do título.

E assim decidem de conformidade com parecer do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

A "área reservada", com a inscrição no loteamento, em 1973, não se tornou pública, em face da prova produzida e da lei então vigente.

Ela não se confunde com "ruas" ou "áreas livres" constantes do Memorial descritivo (fls.), tanto que sempre foi tributada pela Prefeitura Municipal (fls.).

A circunstância de ser destinada "à construção de Clube de Campo" não impede o registro, como bem demonstrou o MM. Juiz Auxiliar, pois ao Serventuário

rio não compete tal fiscalização. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores NE-REU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 17 de julho de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I. Oracy Salvador Rangel e Odair Pires de Arruda interpõem a presente apelação (fls.) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro (fls.). Em procedimento de dúvida inversamente suscitada, os apelantes tiveram rejeitada sua pretensão de registrar venda e compra, por instrumento público, tendo por objeto área com 73.457,50m², havida pelos vendedores Oracy Salvador Rangel e s/m., por força da transcrição 14.077, e que integra o loteamento denominado "Santa Rita — Parque Residencial Campestre", inscrito no antigo

Livro n.º 8 em 1973, sob o n.º 23, no mesmo Cartório.

Fundou-se o r. decisório recorrido em que: a) o imóvel vendido integrou o plano do loteamento registrado na qualidade de “área reservada para a instalação de um clube de campo”; b) tal destinação corresponde à implantação de equipamento urbano ou comunitário, de tal sorte que, nos termos do art. 4.º do Decreto-Lei 271/67, que vigia ao tempo do registro do loteamento, com a inscrição deste o aludido imóvel passou a integrar o domínio público do Município, tornando-se *res extra commercium*; c) a finalidade de utilização dada àquela área certamente influenciou no ânimo dos adquirentes de lotes, daí porque não pode tal destinação ser unilateralmente alterada.

Nas razões do recurso, sustentam os interessados que a área em questão não é de ser considerada como equipamento comunitário, que a tanto nunca foi destinada. No Memorial do loteamento inscrito, houve clara distinção entre as áreas destinadas a ruas e a “espaço livre”, e aquela “reservada”, ora em causa, de sorte que, fosse esta última destinada a fins comunitários, expressa seria a menção a propósito. Não têm direito os adquirentes de lotes a reclamar a construção de Clube de Campo naquela área, certo que de nenhum contrato transmissivo de lote constou tal obrigação dos loteadores. A Prefeitura Municipal, em documento acostado às razões de apelo, reconhece o domínio particular sobre o imóvel objeto da venda e compra, e sobre ele vem lançando impostos, em nome do loteador. Pedem a reforma do r. julgado para que se lhes defira o registro pretendido.

Opinam os D. Representantes do Ministério Público, em primeiro e em segundo graus, pelo improvidimento do recurso, mantida a procedência da dúvida (fls.). É, em síntese, o relatório.

II. OPINO:

No Memorial descritivo do loteamento “Santa Rita — Parque Residencial Campestre”, situado em Analândia, Comarca de Rio Claro, a gleba parcelada, com a área total de 563.489,44m², foi assim subdividida (fls.): “quadras = 313.500,34m²; ruas = 96.284,90m²; área livre = 80.246,70m²; área reservada = 73.457,50m²”. No mesmo Memorial assinalou-se, no tópico “área reservada”, que “o proprietário reservará uma área de 73.457,50m² para instalação de um Clube de Campo” (fls.).

Vigia, ao tempo da inscrição do loteamento (10.1.73) o Decreto-Lei fed. 271, de 28.2.67, que, em seu art. 4.º, *caput*, dispunha: “Desde a data da inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio público do município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do Memorial descritivo”.

Aquele tempo como hoje (art. 22, Lei 6.766/79), a gleba bruta primitivamente loteada passa, com a inscrição do parcelamento, a assumir dúplici situação dominial: as vias de circulação e os logradouros, bem assim os denominados equipamentos urbanos, integram-se, com o mero registro, ao patrimônio do município; e as áreas ocupadas pelos lotes permanecem, ao tempo da inscrição do parcelamento, na esfera dominial do parcelador. Se é atualmente, na vigência da Lei 6.766/79, questionável possa o parcelador reservar-se (com o escopo, por exemplo, de futuro reparcelamento) área integrante do projeto, mas não fraccionada em lotes, é certo que o art. 4.º do Decreto-Lei 271/67, citado, não continha a previsão específica de “municipalização” dos “espaços livres” constantes do projeto e do Memorial descritivo, ora inserida no art. 22 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Ao exame da documentação trazida aos autos, quer parecer que o melhor en-

tendimento não é aquele perfilhado na r. decisão recorrida. O Memorial descritivo exibido para registro do parcelamento, embora deficiente e mesmo algo confuso, tanto que sequer descreve a aludida "área reservada", distingue esta última, com toda clareza, das outras áreas, quer a ocupada pelas ruas, quer a denominada "área livre", "para ser doada à Prefeitura". Dúvida não resta de que, na vigência da legislação que regeu a inscrição do loteamento em tela, ao parcelador não era vedado reservar-se área não fragmentada em lotes, ainda que integrante do projeto de loteamento. Podia fazê-lo até mesmo para, no interesse da comercialização do empreendimento, vincular o exercício de seu direito de propriedade a destinação de interesse comunitário, como tudo está a indicar que o fez no caso concreto.

Tampouco a destinação que o loteador, voluntariamente, emprestou à área que se reservou é daquelas que, por sua natureza, indiquem finalidade social ou comunitária só atingível mediante a incorporação do bem ao patrimônio público. A implantação e a exploração de um "Clube de Campo", de resto, não parece configurar atividade própria ou típica do Poder Público.

A interpretação que se mostra mais consentânea com a realidade dos autos é, portanto, a de que a mencionada "área reservada" não passou a integrar o domínio do Município com a inscrição do loteamento.

Em contrapartida, não é de ser aceita a afirmativa dos apelantes no sentido de que a declaração formulada pelo loteador quando do registro do loteamento, a propósito de que a "área reservada" em questão destinar-se-ia à "instalação de um Clube de Campo", seja destituída de validade, ou tornada ineficaz ao mero nuto do loteador. O compromisso assumido há de ser idôneo à produção de efeitos jurídicos, até porque, como lembrou o Dr. Curador de Registros Públi-

cos da Comarca, ele pode ter influído no ânimo dos adquirentes e condicionado o preço avençado nas transações relativas aos lotes.

Resta saber, tão-só, se esses efeitos vão ao ponto de afetar o *jus disponendi* do proprietário, isto é, de tornar virtualmente indisponível a área reservada. A resposta, no entender do signatário, há de ser negativa. Apenas expressa previsão de lei poderia impor temperamento à faculdade de dispor inerente ao domínio. Sem embargo disso, é fora de dúvida que o parcelador, deliberada e voluntariamente, estabeleceu limitação ao *jus utendi*, ao modo de fruição da propriedade, emprestando-lhe a publicidade *erga omnes* insita ao registro imobiliário. Ao declinar no Memorial descritivo do parcelamento que a área para si reservada seria destinada à implantação de um clube de campo, o loteador, aparentemente, teria ido além da mera assunção de obrigação específica, de resolução circunscrita à esfera das relações contratuais, e que, destarte, não se transferiria aos terceiros adquirentes estranhos ao compromisso assumido pelo transmitente. A destinação outorgada pelo loteador mais se assemelha, em verdade, a uma restrição convencional do parcelamento. Nessa medida, ela escapa à qualificação registrária. Consoante as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, "todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público, deverão ser, obrigatoriamente, mencionadas no registro. Não caberá ao Oficial, porém, fiscalizar sua observância". Do Magistrado Dr. José Renato Nalini é a advertência: "Ao Oficial do Registro de Imóveis, todavia, não incumbe zelar, com essa amplitude, pelos interesses dos beneficiários das restrições de vizinhança. Somente a estes próprios é que compete evitar o desvirtuamento da estipulação abrigada no plano de loteamento" (sentença proferida na 1.ª Vara de Registros

Públicos da Capital, in *Revista de Direito Imobiliário*, n.º 10 — julho/dezembro de 1982, pp. 133-138).

Não se vê, assim, óbice ao registro perseguido, porque a destinação outorgada ao imóvel vendido, no plano do loteamento, não indica que ele se tenha transferido *ex vi legis* ao domínio público.

III. O parecer, pelas razões expostas, é no sentido de se dar provimento à apelação, para, julgada improcedente a dúvida, deferir-se o registro do título apresentado. À superior consideração de V. Exa.

São Paulo, 12 de junho de 1989 —
AROLD MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

AREA TOTAL DO IMÓVEL

Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da disponibilidade. Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II-3. Atribuições do interessado. Escritura de reti-ratificação do título.

Para registro de escritura pública de compra e venda, é necessário que dela conste a área total do imóvel, exigência essa decorrente do art. 176, par. 1.º, inc. II, n.º 3, da Lei de Registros Públicos.

A disponibilidade não pode ser presumida e não incumbe ao registrador efetuar cálculos de área complexos para inferi-la. Essa providência deve ser tomada pelo interessado ou por profissional habilitado.

Para que se saiba com exatidão a área do imóvel descrito no título registrando e se averbe o desfalque parcial, mister providencie o interessado a reti-ratificação do título para que nele seja inserida a área total omitida. (Na decisão, jurisprudência a respeito.)

REGIME DE CASAMENTO

Escritura pública de compra e venda: registro. Comunhão universal de bens. Lei 6.015/73, arts. 167-II-1 e 178-V. Pacto antenupcial. Certidão de casamento. Lei 6.515/77.

No caso de registro de escritura pública de compra e venda datada de 1979, se os compradores declararam ser casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei do Divórcio, devem exibir o pacto antenupcial, ou a certidão de casamento se este for anterior à Lei 6.515/77. (V. arts. 167-II-1 e 178-V da Lei de Registros Públicos.)

RECOLHIMENTO DE MULTA

Escritura pública de compra e venda: registro. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Multa por atraso no recolhimento de sisa.

Não é pertinente ao Oficial de Registro de Imóveis a fiscalização que pretenda exercer quanto ao recolhimento de multa pelo atraso no recolhimento de sisa.

Isso não impede que o Oficial comunique ao setor competente da Secretaria da Fazenda a circunstância, para as providências cabíveis.

Não poderá, entretanto, obstar o registro de escritura pública e compra e venda por esse motivo.

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 9.674-0/0 — São Bernardo do Campo — Apelantes: Paulo Octávio Baptista Pereira e o/ — Apelado: Oficial Substituto do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Otome Suegama (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.674-0/0, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes Paulo Octávio Baptista Pereira e Pedro Carlos Baptista Pereira, apelado o Oficial Substituto do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Otome Suegama, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento em parte, ao recurso.

O parecer do MM. Juiz Auxiliar (fls.) merece guarida.

Não consta da escritura a área dos lotes alienados. A exigência decorre do art. 176, § 1.º, II, n.º 3, da LRP.

Se os compradores declararam ser casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515, de 26.12.77, pois, a escritura é de 27.12.79 (fls.), devem exibir o pacto antenupcial (art. 178, V, c/c art. 167, II, n.º 1, LRP) ou a certidão de casamento, se este for anterior à Lei 6.515.

Quanto aos tributos, não há obstáculo ao registro, como ficou evidenciado. Daí o provimento, em parte, do recurso. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 10 de julho de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

1. Paulo Octávio Baptista Pereira e Pedro Carlos Baptista Pereira recorrem da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo que, julgando procedente dúvida do Oficial, indeferiu o registro de escritura de compra e venda por faltar no título a área total do imóvel, a comprovação do regime de bens do adquirente e haver sido o imposto de transmissão recolhido fora do prazo legal, sem o correspondente recolhimento da multa devida (fls.).

Alegam, nas razões, que o contrato celebrado é *ad mensuram* (art. 1.136 do CC) e tem por objeto imóvel urbano, motivo pelo qual a área total não se constitui em requisito essencial. Além disso, afirmam que apenas ao Tabelionato é que incumbe providências visando à qualificação das partes, sendo desnecessária, por outro lado, a identificação do regime de bens entre os cônjuges, mesmo porque, sendo o da comunhão universal, o terreno, de qualquer modo, “entraria na comunhão do casal” (art. 271 do CC). Ressaltam, por fim, que se a própria autoridade fazendária não questionou o pagamento da multa não há porque o Oficial fazê-lo, mesmo porque o crédito tributário estaria extinto, ocorrente a decadência ou prescrição (fls.).

O Dr. Curador de Registros Públicos, opina pelo provimento do recurso (fls.), ao passo que a d. Procuradoria da Justiça pelo improvimento (fls.).

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

A transcrição 6.803 (fls.) diz respeito a imóvel com medidas lineares e área total de 1.200,00m².

Nela consta menção à transcrição 52.240, que se refere a uma parcela com 160m², destacada do imóvel maior.

Ao que tudo indica, descontada a parte do lote 17, quadra 16, o remanescente da transcrição 6.803 é de 1.040,00m².

O confronto entre o título e o remanescente demonstra que a descrição do primeiro não discrepa do que consta nos assentamentos da Serventia.

De qualquer modo, todavia, a área total do imóvel descrito no título deveria ter sido mencionada.

Com efeito, em primeiro lugar porque é requisito que deve constar em todos os títulos e matrículas (item 49, letra e, Cap. XX, das Normas de Serviço).

Depois, porque não incumbe ao registrador efetuar cálculos de área complexos para inferir a disponibilidade. Essa providência deve ser tomada pelo interessado ou por profissional habilitado.

A abertura de matrícula sem tal requisito levaria incerteza aos assentamentos da Serventia, já que a área é o primeiro dado para a verificação da disponibilidade.

Não se pode esquecer que o princípio da disponibilidade é um dos preceitos básicos para o correto desenvolvimento dos serviços em um Cartório Imobiliário.

A disponibilidade não se presume, sendo oportuno colacionar decisão do Des. Marcos Nogueira Garcez sobre o tema, assim exposta: "É de meridiana clareza que a dedução da disponibilidade pressupõe uma área maior da qual são subtraídos os imóveis parcelados até o completo exaurimento. Ora, se não é conhecido esse total, não há que se falar

em subtração de partes, diante da absoluta impossibilidade de se exercer o necessário controle. Trata-se, em última análise, de mera operação aritmética que não comporta qualquer interpretação" (Proc. CG 72.159/84).

Desse modo, para que se saiba com exatidão a área do imóvel descrito no título registrando e seja possível averbar o desfalque parcial ou encerramento da transcrição, mister providenciem os interessados a reti-ratificação do título para que nele seja inserida a área total omitida.

A menção ao regime de bens é questão relevante para os assentamentos da Serventia. Tem relação, ademais, com o registro a ser feito no Livro 3 (art. 178, V, Lei 6.015/73) e com a averbação, na forma e para os fins do art. 167, II, 1, da aludida legislação.

Explica-se: "Sendo o regime da comunhão limitada, ou parcial, aquele em que se excluem da comunhão, entre outros, os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do matrimônio, por doação ou por sucessão, torna-se necessária, igualmente, a averbação do próprio casamento, com a discriminação dos bens que cada cônjuge tiver por ocasião dele, averbação que poderá ser feita com base no art. 246, *in fine*" (Registro de Imóveis, VALMIR PONTES, ed. Saraiva, 1982, p. 42).

Se inexistir pacto, ainda que mencionado no assento de casamento o regime de bens como sendo o da comunhão universal, prevalecerá, mesmo assim, conforme a data do matrimônio, o regime legal que é, após a vigência da Lei 6.515/77, o da comunhão parcial. Infundadas, portanto, as alegações dos apelantes no sentido de que o regime a prevalecer seria de qualquer modo, o da comunhão universal.

Por último, cumpre abordar a questão atinente à pertinência da fiscalização que

o Oficial pretende exercer quanto ao recolhimento da multa pelo atraso no recolhimento da sisa.

Já se decidiu que "ao Oficial do Registro de Imóveis compete verificar se houve o recolhimento do imposto devido. Se o recolhimento foi inferior ao devido, a matéria diz respeito ao fisco e não ao Oficial do Registro de Imóveis" (ap. cível 268.549, São Bernardo do Campo, 2.5.78, Des. Andrade Junqueira — *in Registro de Imóveis*, NARCISO ORLANDI NETO, ed. Saraiva, 1982, p. 208 — ementa 213).

Ora, como a multa é acessório quanto à obrigação principal e se sequer o montante de tal obrigação atine à atri-

buição do Serventuário, inegável que não lhe compete fiscalizar eventual recolhimento da multa.

Tal conclusão, todavia, não impede que o Oficial comunique ao setor competente da Secretaria da Fazenda a circunstância, para as providências cabíveis. Não poderá, entretanto, obstar o registro do título por esse motivo.

O parecer, portanto, é pelo provimento parcial do recurso, mantendo-se, porém, a procedência da dúvida e o indeferimento do registro do título. À elevada apreciação de V. Exa.

São Paulo, 12 de junho de 1989 —
HÉLIO LÔBO JÚNIOR, juiz auxiliar da Corregedoria.

AVERBAÇÃO DE MEDIDA CAUTELAR: ADMISSIBILIDADE

Falta de disposição expressa na Lei 6.015/73. Possibilidade e limites. Protesto.

Admite-se a averbação da existência de ação cautelar promovida pelo credor, para garantia de seu crédito. A averbação deve ser limitada à proporcionalidade entre o seu crédito e o patrimônio imóvel registrado pela empresa.

Assim, credor de valor equivalente a dois apartamentos não pode averbar a existência de seu crédito nos registros de todos os bens de uma construtora proprietária de mais de vinte imóveis. (No caso concreto, agravo provido em parte.)

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Agravo regimental no Mandado de segurança 588.017.129 — São Leopoldo — Litisconsorte/agravante: Marco Antônio Mariano — Impetrante/agravada: MS — Construções Ltda. — Coator: Dr. Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível da Comarca (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 5.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, em dar provimento em parte ao agravo regimental. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. SÉRGIO PILLA DA SILVA e ALFREDO GUILHERME ENGLERT.

Porto Alegre, 10 de maio de 1988 —
RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR,
pres. e relator.

RELATÓRIO

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior: Na Comarca de São Leopoldo, Marco Antônio Mariano promoveu ação cautelar contra MS — Construções Ltda., requerendo a averbação no Registro de

Imóveis da existência da cautelar, nos registros relativos aos bens imóveis de propriedade da ré, para garantia de dívida proveniente do descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de 2 apartamentos. A medida foi deferida liminarmente pelo D. Dr. Juiz de Direito, tendo MS — Construções Ltda. impetrado o presente mandado de segurança, cuja liminar deferi parcialmente, para autorizar a comunicação ao Ofício de Imóveis da existência da ação, cujo titular daria disso ciência aos interessados, enquanto se apreciasse a presente ação.

Marco Antônio Mariano foi citado como litisconsorte e usou do permissivo regimental para agravar da decisão do Relator, esclarecendo que desde a propositura da ação a ré e ora impetrante escriturou outros 9 apartamentos, aumentando a perspectiva de insolvência. Além disso, considera insuficiente a mera comunicação ao Oficial do Registro de Imóveis, assim como deferida em segunda instância.

Sem tempo para incluir o mandado de segurança no edital, trago hoje à mesa o recurso de agravo, esclarecendo que o mandado de segurança está em pauta para a próxima semana.

VOTO

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior: O protesto judicial e a ação cautelar nominada para averbação no Registro de Imóveis ou para a publicação de editais na imprensa, do credor contra o devedor, para a garantia da dívida e resguardo dos direitos contra terceiros, devem ser examinados debaixo de algumas premissas. Em primeiro lugar, é certo que o protesto (art. 867 do CPC) ou a cautelar nominada (art. 798 do CPC) proposta como medida preparatória à ação de cobrança, anulação etc., dirigidas contra a alienação de bens pelo devedor, juridicamente não impedem a

prática do ato, apenas servindo para dar ciência aos terceiros, mas também é ineludível que tais medidas infligem sério gravame ao demandado, seja pela retração de eventuais parceiros em outros negócios, seja pela grave ofensa à reputação comercial, quando escolhida a via da publicidade. Em segundo, as decisões sobre tais medidas são tomadas ainda sem dispor o Juiz da plena cognição sobre os fatos e o alegado direito de cada interessado, bastando os pressupostos do *periculum in mora* e do *fumus boni juris*.

2. Por estas duas razões (gravidade da repercussão e cognição incompleta), a decisão deferitória de medida com tais objetivos deve limitar-se ao absolutamente indispensável para garantir o aparente direito do protestante, sendo ao mesmo tempo eficaz e minimamente prejudicial. Encontrar esse ponto de equilíbrio é muitas vezes dificuldade quase insuperável, causa de angústia do Juiz, colocado no centro de encontro de dois interesses igualmente relevantes para a Justiça, sem que ainda saiba com quem está o Direito: o deferimento poderá provocar prejuízo enorme e inútil; o indeferimento, dano irreversível ao credor, que fica sem recursos para cobrar-se.

3. A lei fornece alguns parâmetros para a solução do impasse: no art. 869 do CPC, determina que o pedido de protesto será indeferido se destinado a impedir a realização do negócio lícito; no art. 804, prevê a exigência de caução.

Isto significa que, em princípio, não se deve obstar a realização de negócios lícitos, princípio aliás que decorre do sistema, pois o que cabe ao cidadão legitimamente praticar não pode ser objeto de restrições, diretas ou indiretas; ao arbítrio de terceiros.

Nas alienações de bens, para o que nos interessa no caso dos autos, o negócio ilícito seria o praticado com fraude contra credores.

A fraude contra credores, além do caso de transmissão gratuita ou remissão de dívidas, pode ocorrer nos contratos onerosos de devedor insolvente, quando a insolvência for notória ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante (art. 107 do CC).

Se o devedor não está praticando ato gratuito que o reduza à insolvência (art. 106 do CC), ou se não está já insolvente, ou na iminência de cair em insolvência pelo ato que vier a praticar, os demais negócios realizados ou em vias de realizar são em princípio lícitos e, portanto, insuscetíveis de protesto.

4. Na espécie, o requerente da medida não demonstrou de nenhum modo a insolvência da Empresa construtora demandada, indicando apenas a existência de dois protestos, datados de muitos meses, de valores relativamente insignificantes.

É possível que essa Empresa se esteja desfazendo do seu patrimônio a uma velocidade tal que, em breve, fique reduzida à insolvência. Nesse último caso, e só quando iminente a situação de desequilíbrio entre seu patrimônio e as dívidas, cabível seria a medida preventiva, para definir a ciência dos adquirentes sobre a situação de insolvência e a existência do crédito do autor. Não posso desvincular a situação de insolvência do pedido de cautela com base no art. 798 do CPC, pois a cientificação que se dá a terceiros é para os fins dos arts. 107 e 109, última parte, do CC. Se não há a insolvência, nem a iminência dela, o ato de alienação onerosa é lícito, descabendo o protesto; não há possibilidade de dano irreparável ao credor, sendo incabível a cautelar.

5. Cumpre, então, estabelecer se o comportamento da Empresa construtora, ao tempo da propositura da ação, ensejava o pedido de cautela, ou se, depois disso, tal situação se caracterizou.

Ao requerer a medida, o credor apon- tou a existência de 2 protestos contra a

vendedora, além de 5 execuções contra o fiador (contra o qual nada se pede), ao mesmo tempo em que informou permanecer no patrimônio da devedora 21 imóveis, cujas matrículas forneceu. Nos 3 meses anteriores, foram alienados 6 apartamentos.

Nessas circunstâncias, não havia situação grave a justificar o deferimento da medida forte requerida na inicial, considerando-se que o crédito do autor provém do descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de 2 apartamentos. Não definida a insolvência da devedora nem a iminência disso, desnecessária a medida constrangedora, apenas para satisfação da ansiedade do credor pela segurança do seu crédito, especialmente porque o pedido se estendeu sobre todo o patrimônio da devedora, aparentemente muito superior ao alegado crédito.

Porém, no transcurso da ação, o credor demonstrou que a Construtora agilizou significativamente suas vendas, tanto que em curtos 2 meses escriturou 9 apartamentos do Edifício Marcela, reduzindo o número de matrículas em seu nome para apenas 12.

É certo ser a ora impetrante empresa destinada a construir e vender imóveis, pelo que não se pode vislumbrar de pronto má fé no seu comportamento atual, pois é possível que o Edifício Marcela tenha agora recebido o habite-se, impondo-se a comercialização de suas unidades. Porém, não fica afastada a hipótese de que, nesse ritmo, muito provavelmente dentro de pouco tempo nenhum apartamento restará em poder dela, inexistindo prova da propriedade de outros bens além dos terrenos descritos nas escrituras de fls. Não há notícia sobre o Edifício San Rafael, onde se localizariam os 2 apartamentos prometidos ao litisconsorte.

Nesse contexto, levando em consideração o comportamento da Construtora

após instaurada a demanda (art. 462 do CPC), escriturando em curto espaço de tempo 9 apartamentos e assim dando mostras de que se desfaz de parte substancial do seu patrimônio, penso cabível o deferimento do pedido para averbação de existência da ação cautelar, nos registros dos imóveis de propriedade da impetrante. Porém, autorizo tal averbação não em todos os registros dos imóveis da Construtora, mas apenas naqueles que, no seu conjunto, representem área construída equivalente à dos 2 apartamentos prometidos vender ao autor da ação cautelar, aproximadamente de 400m². Com isso, restaria sempre em mãos da devedora, ou de terceiros cientificados da existência do crédito, bens suficientes para a sua cobertura, se eventualmente demonstrada a insolvência da vendedora.

6. Sobre a possibilidade de ser efetuada a averbação no registro imobiliário de protestos, notificações ou ações cautelares com essa finalidade, este Tribunal tem respondido pela afirmativa, conforme se pode ver na *RJT/RGS*, 114/237, em acórdão de lavra do em. Des. Galeno Lacerda, e 123/235, do em. Des. Luiz Fernando Koch, além de outro desta mesma 5.^a Câmara, n.º 114/259. Trata-se de medida eficaz, algumas vezes a única suficiente para dar ciência aos terceiros — antes da transferência do domínio de bens imóveis —

da existência de um alegado direito de crédito contra o alienante. A falta de disposição expressa, na Lei de Registros, sobre tal providência não significa que ela não seja admitida pelo ordenamento jurídico, que ela não decorra de outros dispositivos legais, especialmente dos relativos à fraude contra credores, medida muitas vezes necessária para a garantia da lisura dos negócios jurídicos e eficaz proteção dos direitos. A alternativa da publicação de editais em veículos de massa tem-se mostrado comumente menos eficaz para a proteção do direito do credor e mais danosa para a reputação comercial do devedor, cuja ofensa não se inclui nos direitos do credor senão na exata medida da necessidade da cobrança do seu crédito.

7. Isso posto, dou provimento em parte ao agravo regimental para autorizar a averbação no Registro de Imóveis, nos registros de imóveis de propriedade da empresa — MS — Construções Ltda., da existência da ação cautelar proposta pelo litisconsorte, nos estritos termos expostos na v. decisão do Dr. Juiz de Direito, até o limite aproximado de 400m² de área construída, preferentemente sobre bens ainda não objeto de escritura de compra e venda (relação de fls. da ação cautelar; relação de fls. deste *mandamus*).

Os Des. Sergio Pilla da Silva e Alfredo Guilherme Englert: De acordo.

CERCEAMENTO DE DEFESA

Extinção do feito sem julgamento do mérito. CPC, art. 267-VI. Anulação da sentença de 1.º grau.

Presentes as condições da ação, o decreto de carência corporifica o cerceamento de defesa, cumprindo anular a sentença de primeiro grau, para que o debate processual prossiga como de direito.

(No caso concreto, improcede a aplicação do art. 267-VI do CPC.)

Apelação cível 21.033 — Itaiópolis — Apelante: Nicanor Alexandre Ramos — Apelados: Eduardo Kazmierczak e o/s. (TJSC).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 21.033, da Comarca de Itaiópolis, em que é apelante Nicenor Alexandre Ramos, sendo apelados Eduardo Kazmierczak e o/s., acordam, em 2.^a Câmara Civil, sem voto discrepante, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para anular o processo a partir da sentença, inclusive. Custas legais.

No articulado preambular, pretende o ora apelante a anulação da matrícula imobiliária 3.638, lavrada em 14.2.80, da averbação AV-1, feita à sua margem, na mesma data, e do registro R-2, de 16.5.80, pertinente à mesma matrícula.

Figura, entre os réus, D. Ana Helena Procopiak Ramos, com quem o autor contraiu núpcias em 22.4.77 (fls.) pelo regime de comunhão universal de bens.

Ana Helena era proprietária, em comunhão indivisa, com Hilton Ritzmann e s/m., e Miguel Fontes Procopiak e s/m., também réus, de 8 glebas rurais, consoante transcrição 13.807, de 10.10.72, fls., livro 3-H, do Ofício do Registro de Imóveis de Itaiópolis. A participação dos interessados está na razão de 1/3, isto é, em partes iguais.

O autor e Ana Helena separaram-se em julho ou agosto de 1978 (não há concordância dos ex-cônjuges quanto à época exata), trocando ações litigiosas.

Outros imóveis, transcritos sob os ns. 13.808 e 13.809 foram, com o primeiro, n. 13.807, *unificados* numa só matrícula, em 14.2.80, a requerimento unilateral do réu Hilton Ritzmann (fls.).

Não houve consentimento do autor apelante.

Foi celebrado, por instrumento particular, em 27.1.71, contrato de arrendamento, inscrito sob o n. 635, a fls. do Livro 4-A, a 6 de setembro do mesmo ano, na Comarca de Canoinhas, mas só

averbado na Comarca da situação do imóvel em 14.2.80 (10 anos após).

Por escritura pública de contrato de financiamento (fls.), o BADESC emprestou à empresa Rio d'Areia Administração e Participações Ltda. a quantia de Cr\$ 10.000.000, em 9.5.80, a ser paga em 72 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 10.6.82 e a última a vencer em 10.5.88 (fls.).

A garantia, em "primeira e especial hipoteca", constituiu-se de vários imóveis em Itaiópolis e Canoinhas, sendo que os dois primeiros ônus (fls.) se referem a 2/3, exatamente, do imóvel unificado — matrícula 3.638.

Como se vê do Relatório de fls., ora acoplado a este, a sentença extinguiu o feito ao abrigo do art. 267, inc. VI, do digesto instrumental. Portanto, sem julgamento do mérito, por "não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual".

Sustentando seu ponto de vista, o D. togado, Dr. José Volpato de Souza, acolheu a preliminar de "falta de interesse por parte do autor". Mas, na realidade, enfrentou o mérito ao afirmar que a matrícula inquinada "não alterou nem extinguiu direitos do requerente". Considerou também válida a hipoteca ao BADESC, a qual não recaiu sobre o quinhão hereditário de Ana Helena.

A apelação repele a ausência de interesse. Repete que não anuiu, jamais, à fusão da matrícula e nem ao menos teve conhecimento prévio dos atos praticados. Ademais, a matrícula irregular foi o meio de que se valeram os réus para o registro da hipoteca, também ilegítima. Desse modo, quer o reconhecimento da existência de seu interesse e, via de consequência, "seja determinado o prosseguimento da ação, que após regularmente instruída deverá ser apreciada no mérito". Segundo pensa, houve cerceamento de defesa, porque haveria muito, ainda, a provar (fls.).

Na forma do art. 167, I, n. 21, da Lei 6.015/73, quer a averbação da citação desta ação na matrícula imobiliária.

Passa-se ao EXAME da *quaestio*.

Nos limites do princípio *tantum devolutum, quantum appellatum*, cumpriria esgotar a prestação jurisdicional.

Na verdade, o equívoco do veredicto é palmar, eis que configuradas, na hipótese, as condições da ação.

Poder-se-ia, com arrimo no § 1.º, art. 515, do caderno procedimental, apreciar e julgar a causa, sem supressão do primeiro grau, eis que o *decisum* hostilizado abordou a questão de fundo, embora tenha declarado o não enfrentamento do mérito.

Tal não é viável, contudo, posto que, além do desejo expresso pelo apelante, pretende este provar o que alinha nas

letras *a* a *e* das razões de fls. e no item 3.º do articulado prefacial. Com relação à indenização por perdas e danos, por exemplo, não há nos autos quaisquer elementos a autorizar sua fixação, em caso de procedência.

A questão posta em julgamento será apreciada de conformidade com a lei, à luz da doutrina e da jurisprudência pertinentes.

Assim, acolhe-se o recurso, a fim de que, anulada a sentença, prossiga o debate como de direito.

Participou do julgamento, com voto vencedor, o Des. RUBEM CORDOVA.

Florianópolis, 13 de maio de 1986 — EDUARDO LUZ, pres., com voto; XAVIER VIEIRA, relator; NUNO DE CAMPOS, procurador de Justiça.

CERTIDÃO DE CASAMENTO: AVERBAÇÃO

Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da continuidade. Prova do casamento do alienante. Solicitação de provimento supletivo do documento ao Corregedor Permanente da Serventia.

Escritura pública de compra e venda só pode ingressar no Registro Imobiliário mediante apresentação de certidão de casamento dos alienantes ou prova idônea do seu estado civil.

Assim, se a transcrição originária era omissa quanto ao estado civil do proprietário, figurando ele no título de alienação como casado, era mister a averbação do casamento, pois, de outra forma, não se completaria a cadeia de titularidades.

Deve o interessado esgotar os meios para localização do documento hábil, cumprindo-lhe, no caso de malogradas tentativas, postular ao Corregedor Permanente da Serventia provimento supletivo daquele documento, fazendo prova dos pressupostos necessários.

Apelação cível 10.181-0/3 — Sumaré — Apelante: Mamede Elias — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: Ramon Ventos Balcelis e s/m. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.181-0/3, da

Comarca de Sumaré, em que é apelante Mamede Elias, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e interessados Ramon Ventos Balcelis e s/m.

Maria Pons Torrente, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) do MM. Juiz Auxiliar (fls.) e de anterior decisão (ap. 8.889-0, ac. de 14.11.88, de Laranjal Paulista). Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 21 de agosto de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

Obstando pretensão de registro da escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do Cartório de Notas do Distrito de Hortolândia, Comarca de Sumaré, tendo por objeto os lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, da quadra 132, do loteamento denominado Parque Ortolândia formulou o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré quatro exigências: a) certidão do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas contendo descrições pormenorizadas dos lotes transacionados; b) certidão de casamento do alienante Ramon Ventos Balcelis; c) cópias das cédulas de identidade do adquirente Mamede Elias e s/m., bem como certidão de casamento; d) comprovante do IPTU do exercício de 1988 (fls.).

Alegando o interessado impossibilidade de satisfazer a segunda exigência (prova do casamento do alienante), apresentou o Sr. Oficial a declaração de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73, encaminhando-a ao MM. Juiz Corregedor Permanente para dirimi-la.

O interessado ofertou impugnação, sustentando impossibilidade de atendimento da prova de casamento de Ramon Ventos Balcelis pelo fato de o mesmo ter se mudado para a Espanha, em local

ignorado, pelos idos de 1972. Relatou que a escritura foi lavrada em 17.7.72 e não pode ser prejudicado por disposição legal subsequente, tendo a ampará-lo o ato jurídico perfeito.

O Dr. Promotor de Justiça opinou pela denegação do registro (fls.).

O MM. Juiz Corregedor Permanente, assentando que o título só pode ingressar no Registro Imobiliário mediante apresentação de certidão de casamento dos alienantes ou prova idônea do estado civil dos vendedores, julgou procedente a dúvida (fls.).

Houve recurso tempestivo e voltou o interessado a sustentar que o título merece fé pública e que a averbação do casamento deve ser feita com base na afirmação ali constante (fls.).

O Ministério Público de ambas as instâncias opinou pelo desprovimento do recurso (fls.). É a síntese do necessário.

OPINO:

Dos motivos impeditivos do registro, restou apenas a falta de menção do estado civil de Ramon Ventos Balcelis na transcrição 16.445, livro 3L, fls., do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. Agora, sob argumento de que a averbação deve ser suprida com os dados da escritura pública, busca o recorrente reforma da decisão de primeira instância.

Permissa venia, tal pretensão não merece guarida. Dentre os efeitos patrimoniais do casamento, está a mutação subjetiva do domínio, e não se pode aceitar alienação de direito real por quem não figure na matrícula como titular de domínio (cf. ap. cível 8.899-0, Laranjal Paulista, relator o Des. Milton Evaristo dos Santos).

No caso, a transcrição originária é omissa quanto ao estado civil do proprietário Ramon Ventos Balcelis, e figurando ele, no título de alienação, como casado com D. Maria Pons Torrente, era mister a averbação do casamento, pois,

de outra forma, não se completaria a cadeia de titularidades.

Aceitar-se o registro significaria infringir o princípio da continuidade, o qual, na lição de AFRÂNIO DE CARVALHO, “quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (cf. *Registro de Imóveis*, p. 304).

Insuficiente, de outro lado, a mera referência feita na escritura. Isto porque, de acordo com decidido pelo E. Conselho Superior da Magistratura, na ap. cível 2.070-0, de Americana, relator o Des. Bruno Affonso de André, a autoridade competente, a que se refere o par. único do art. 246 da Lei dos Regis-

tros Públicos, para firmar a comprovação do estado das pessoas, é o Oficial do Registro Civil, além do que na escritura não se faz qualquer menção à apresentação de certidões do Registro Civil, nem ao regime de bens que vigora no casamento dos vendedores.

O interessado, consoante bem destacou o ilustre Procurador da Justiça, não esgotou os meios para localização do documento hábil, cumprindo-lhe, no caso de malogradas tentativas, postular ao Corregedor Permanente da Serventia provimento supletivo daquele documento, fazendo prova dos pressupostos necessários.

Assim, o parecer que ora submeto é no sentido de se negar provimento ao recurso, mantendo-se a r. decisão recorrida pelos seus próprios e jurídicos. À elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 28 de julho de 1989 — KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da Corregedoria.

CERTIDÃO DE CASAMENTO: AVERBAÇÃO

Escritura pública de compra e venda: registro. Regime de bens. Princípio da continuidade. Lei 6.015/73, arts. 167-II-5, 169 e 246, par. único.

Se o outorgante vendedor consta do registro anterior como casado, havendo, contudo, omissão do nome do cônjuge e do regime de casamento, essa omissão caracteriza infração patente ao princípio registrário da continuidade.

Assim, para registro de escritura pública de compra e venda, deve ser averbada a certidão de casamento do vendedor e sua mulher e o regime de bens, exigência essa que decorre da lei, conforme o n.º 5 do inc. II do art. 167, c/c. o art. 169 e o par. único do art. 246 da Lei de Registros Públicos.

Apelação cível 10.095-0/0 — Dois Córregos — Apelante: Antônio Meneghetti — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.095-0/0, da Co-

marca de Dois Córregos, em que é apelante Antônio Meneghetti e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembar-

gadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

O regime de bens e o nome do cônjuge devem ser previamente *averbados*. A exigência decorre da Lei (art. 167, II, n.º 5, c/c. art. 169 e art. 246, par. único, da LRP. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 17 de julho de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

Trata-se de recurso interposto por Antônio Meneghetti contra decisão do Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Córregos, que, nos autos deste processo administrativo, julgou procedente dúvida suscitada pelo Serventuário.

O apelante, segundo os autos, adquiriu de Valdomiro Batista da Silva, por força da escritura retratada a fls., um terreno localizado no loteamento "Jardim Paulista", à Rua H, com área de 500,00m², objeto da matr. 2.184.

O registro do título, porém, foi recusado por duas razões, uma delas não satisfeita (apresentação de xerox autenticada da certidão de casamento dos vendedores), ensejando a dúvida em exame (fls.).

O Magistrado, na decisão atacada, reconheceu a pertinência da exigência formulada pela Serventia, asseverando que somente após a averbação da certidão de casamento dos vendedores poderia ser feito o registro do título (fls.).

O recorrente, no apelo, pondera que os elementos reclamados pelo Oficial suscitante encontram-se no título, ressaltando, além disso, a fé do Tabelião, que

declarou no ato que os vendedores eram casados pelo regime de comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77. Pugna pelo provimento do recurso (fls.).

Os D. Representantes do Ministério Público opinaram pelo improvimento do apelo (fls.). É o relatório.

OPINO:

A exigência formulada pelo Oficial do Registro de Imóveis, confirmada pelo ilustre Magistrado, é legítima e absolutamente necessária.

O outorgante vendedor, Valdomiro Batista da Silva, consta do registro anterior como casado, havendo, contudo, omissão ao nome do cônjuge e ao regime do casamento. E essa omissão caracteriza infração patente ao princípio registrário da continuidade.

Além disso, o casamento e seu regime de bens caracterizam-se como circunstâncias com influência direta sobre o registro, de tal forma que, para a segurança do sistema, devem figurar nos assentos da Serventia, por averbação, a teor dos arts. 167, II, 5, e 169 da Lei 6.015/73.

Não bastante isso, ingressando no campo fático, a necessidade da averbação é igualmente clara. É que sem a comprovação, perante o Registro, da certidão reclamada, não se pode saber se à época da alienação Valdomiro estava efetivamente casado com Maria Odila (fls.), havendo, sempre, a possibilidade do falecimento dela ou da separação ou divórcio do casal. E justamente para sanar a dúvida é que se faz necessária a averbação ordenada pelo Magistrado, medida preservativa da continuidade que deve vigorar no sistema registrário.

A circunstância de o casamento haver sido noticiado no corpo do ato notarial não obsta a exigência do Cartório Imobiliário. A averbação do casamento e do regime de bens, no caso, como já assinalado, era necessária. E o documento comprobatório para sua execução, na esteira do art. 246 da Lei 6.015/73, é

a certidão passada pelo Cartório do Registro Civil, não a escritura pública com mera menção a ela.

Em tais condições, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado

exame de V. Exa., é pelo improvimento do recurso.

São Paulo, 13 de junho de 1989 —
GERALDO FRANCISCO PINHEIRO
FRANCO, juiz auxiliar da Corregedoria.

CERTIDÕES DE CASAMENTO E DE DESQUITE: AVERBAÇÃO

Carta de adjudicação. Princípio da continuidade. Desquite. Partilha dos bens. Inventário. Abertura de matrícula.

Se a inventariada adquiriu metade de um imóvel no estado civil de solteira, casou-se em seguida sob o regime da comunhão de bens e se desquitou anos depois, para registro de carta de adjudicação expedida no processo do inventário a favor de cessionários dos direitos hereditários, torna-se necessária a prova da partilha na separação.

Se a outra metade do imóvel foi adquirida após o desquite, depende o registro de prévia averbação do casamento e da separação.

Só assim poderá ser aberta nova matrícula do imóvel.

Apelação cível 10.234-0/6 — São José dos Campos — Apelante: João Batista Sala — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessada: Zoraida de Siqueira (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.234-0/6, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante João Batista Sala, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessada Zoraida de Siqueira, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

A sentença merece ser confirmada, como demonstrou o MM. Juiz Auxiliar (fls.).

A inventariada Zoraida de Siqueira adquiriu metade do imóvel, no estado civil de solteira (fls.). Casou-se, em seguida, sob o regime da *comunhão* (fls.), e se desquitou anos depois (fls.).

Sem a prova da partilha, na separação, impossível se torna o registro, não havendo notícias dos sucessores do cônjuge varão. A outra parte do imóvel foi adquirida após o desquite (fls.), mas o registro depende de prévia averbação do casamento e da separação.

A exigência cartorária mais se justifica, em face da retificação da área remanescente, objeto de mandado judicial.

Improvido fica o apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 10 de julho de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

Trata-se de apelação interposta por João Batista Sala contra decisão que, nos autos deste processo administrativo, julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos (fls.).

O apelante, segundo noticiado nos autos, apresentou para registro uma carta de adjudicação expedida do processo de inventário dos bens deixados por Zoraida de Siqueira, por intermédio da qual, na condição de cessionário de direitos hereditários, foi agraciado com bem imóvel (fls.). O bem era de propriedade de Zoraida, tendo ela adquirido sua integralidade num primeiro momento por força de permuta (fls.), objeto da transcrição 7.109, do Livro 3 D, e, posteriormente, por força de partilha lançada nos autos do processo de inventário de sua genitora, Francisca Ozória da Conceição (fls.), objeto da transcrição 3.658, do Livro 3 F.

Houve, porém, recusa quanto ao registro, nos termos da nota retratada a fls. É que Zoraida foi casada com Jorge Montes Neves em regime de comunhão de bens (fls.), não constando das inscrições cartorárias quaisquer assentamentos acerca da partilha dos bens do casal por ocasião do desquite de ambos, ocorrido em 1935 (fls.). E, em face dessa situação, de rigor a prévia averbação não só do casamento em foco, como também do desquite do casal, com o registro do formal da partilha correspondente ao imóvel, sem o que inviável o registro da carta apresentada e a abertura de nova matrícula abrigando o imóvel, com sua área já retificada judicialmente (fls.).

O Magistrado, para acolher a dúvida, argumentou que o registro, sem a comprovação da partilha dos bens do casal por ocasião do desquite, vulneraria o princípio registrário da continuidade.

O recorrente, em sua irresignação, sustenta, num primeiro momento, que

outras parcelas do mesmo imóvel já foram alienadas a terceiros, sem qualquer óbice para o registro dos títulos correspondentes (transcrições 9.563, L.3 I, e 11.328, L. 3 J). E, no momento das inscrições, nada foi exigido dos adquirentes, procedimento que deve ser adotado também em relação ao caso presente. Num segundo momento, aduz ser impossível o cumprimento da exigência da Serventia, já que os autos do processo de desquite de Zoraida e Jorge estão extraviados, não podendo ser penalizado em decorrência desse fato, de responsabilidade única do Estado. Pretende, assim, o provimento do apelo, autorizado o registro do título (fls.).

O d. Curador de Registros opina pelo improvimento do recurso (fls.). A ilustrada Procuradoria Geral de Justiça, em sentido contrário, pugna pela autorização pretendida, presumindo que o bem, por ocasião da partilha, tocou a Zoraida (fls.). É o relatório.

OPINO:

A manutenção da r. decisão atacada é de absoluto rigor.

Zoraida de Siqueira, segundo os autos, adquiriu, em 27.8.27, uma parte ideal do bem imóvel mencionado no ato notarial de fls., por força de permuta. Posteriormente, com o falecimento de sua mãe, adquiriu a metade ideal do mesmo bem (fls.). Isso em 1938. E, como já tinha em seu domínio uma outra parte ideal, passou o bem a tocar-lhe com exclusividade.

Noticiam aos autos, ainda, que Zoraida casou-se com Jorge Montes Neves em 29.9.27, estabelecido o regime de comunhão de bens, tendo sido decretado o desquite do casal em 1935. E, como até então Zoraida tinha a propriedade apenas sobre a metade ideal do imóvel, os direitos de Jorge limitavam-se a essa parcela.

Com o desquite do casal, era de rigor a partilha dos bens até então incorporados ao patrimônio dos cônjuges. E a

prova dessa partilha é que interessa ao registro da carta apresentada pelo apelante a Cartório.

Interessa porque somente com ela poder-se-ia verificar se o bem, por ocasião da ruptura do liame conjugal, passou ou não ao domínio exclusivo de Zoraida ou se parcela dele, caso não partilhado, ainda permanece sob o domínio dos sucessores de Jorge, já falecido. Não havendo prova da partilha, a presunção é a de que não houve a transferência do domínio e não a de que houve por mero transcurso de prazo, como acenado nos autos.

E esse posicionamento visa apenas à observância do princípio registrário da continuidade, segundo o qual, na lição de AFRÂNIO DE CARVALHO (*Registro de Imóveis*, Forense, 3.^a ed., p. 304), em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular, de tal forma que as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, assegurem sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Em outras palavras, o domínio sobre parcela do bem imóvel em questão, segundo os assentamentos registrários, ainda é exercido pelos eventuais sucessores de Jorge, não comprovada a partilha do bem em favor de Zoraida, observando-se que o mero transcurso do longo prazo desde o desquite do casal, por si só, sem a prova da atribuição do bem à mulher, não prestigia a presunção de que o bem tocou a ela.

Por outro lado, se é verdade que ao Estado competia a guarda regular do processo de desquite em questão, não menos verdade que à parte, no caso Zoraida ou seus sucessores, competia providenciar o registro da partilha supostamente lançada naqueles autos, providência essa, passados tantos anos, em tempo algum tomada, de sorte que a crítica manifestada nas razões recursais só em parte é legítima.

Por tais razões, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado exame de V. Exa., é pelo improvimento do apelo.

São Paulo, 13 de junho de 1989 —
GERALDO FRANCISCO PINHEIRO
FRANCO, juiz auxiliar da Corregedoria.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Vila particular de casas. Acesso por rua particular. Convenção de condomínio elaborada pelos proprietários das casas. Lei 4.591/64, art. 8.º, letra a, e art. 9.º. Servidão.

Na conformidade do disposto no art. 8.º, letra a, da Lei do Condomínio e Incorporação, o conjunto de casas de vilas com acesso por rua particular constitui-se no chamado "condomínio horizontal", válida a Convenção elaborada nos moldes do art. 9.º da citada Lei.

Não seria possível considerar-se tal rua da vila como servidão, posto que não há prédio dominante; não tendo sido ela considerada logradouro público, pertence à área em que se edificou a vila, sendo assim parte integrante do conjunto residencial, e, portanto, de domínio comum dos proprietários das casas da vila.

Apelação cível 4.665/88 — Rio de Janeiro — Apelante: José Maria Moreira da Silva — Apelada: Maria Rosa Prol Lopes (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 4.665, de 1988, em que é apelante José Maria Moreira da Silva e apelada Maria Rosa Prol Lopes, assistida por seu marido, Alcides Cardoso Lopes, acordam os Juízes da 5.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em rejeitar a preliminar de ilegitimidade *ad causam* e, no mérito, em dar provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido, condenada a autora ao pagamento das custas do processo e dos honorários do advogado do réu, fixados em NCz\$ 30,00. Assim decidem, integrando neste o relatório de fls., pelas razões que correm.

A preliminar de ilegitimidade apresenta-se irrelevante, pois, na verdade, réu da ação não é o apelante e sim o Condomínio da vila. A citação só foi feita na pessoa do recorrente, por ser ele o administrador da vila. O que caberia, no caso, seria uma simples retificação nos assentamentos do feito, de forma a figurar no pólo passivo o Condomínio.

Quanto ao mérito, entende a apelada que inexistente condomínio em relação à vila mencionada na inicial e, baseada nesse entendimento, aforou a presente ação, objetivando o cancelamento do registro da Convenção condominial votada e aprovada em assembléia levada a efeito pelos proprietários das casas da vila.

O Dr. Juiz acolheu a pretensão e deferiu o cancelamento. Para assim decidir, sustentou o ínclito Julgador ser inválida e nula de pleno direito a Convenção em causa, pois não diz a um condomínio, já que não há co-propriedade em relação às diversas casas que constituem a vila, sendo que a rua que dá acesso às casas é uma servidão aparente, pertencendo o imóvel serviente ao proprietário da área da qual foram desmembrados os terrenos em que foram construídas as casas (fls.).

Ao fazer tais afirmações, o d. Sentenciante incorreu em manifesto equívoco. Senão, vejamos:

O entendimento, a respeito de inexistência de condomínio, estaria correto se a matéria ainda estivesse regulada pelo antigo Decreto 5.481, de 25.6.28, que só se referia, expressamente, a "edifícios de dois ou mais pavimentos, construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados" (art. 1.^o). Hoje, o condomínio especial, denominado de "condomínio em planos horizontais", é regido pela Lei 4.591, de 16.12.64, e abrange os edifícios de um só pavimento ou em andares superpostos, divididos em lojas, salas ou apartamentos, e as vilas particulares, formadas por conjuntos de casas residenciais ou não, como claramente se vê do disposto no art. 8.^o, letra *a*, da citada Lei.

Diante dessa disposição, apresenta-se absolutamente insufragável a assertiva de que a convenção a que se refere a inicial "não diz a um condomínio, já que não há co-propriedade em relação às diversas casas". O argumento, além de contrariar o dispositivo legal mencionado, afigura-se frágil, pois, também no condomínio de edifício de apartamentos, não há co-propriedade em relação às unidades que compõem o prédio. Tal como ocorre com as casas de vilas, os apartamentos são considerados como propriedades exclusivas.

Constituindo-se, como, de fato, se constitui em condomínio especial a vila em causa, os proprietários das casas que a compõem estavam obrigados a elaborar a Convenção condominial, pois assim o exigia o artigo 9.^o da Lei 4.591/64, e, se a Convenção se fez com observância das disposições legais, como se depreende do documento de fls., não podia o Dr. Juiz acoimá-la de "inválida" e "nula de pleno direito".

Finalmente, urge repelir a alegação da apelada, encampada pela sentença, de que a rua da vila é uma “servidão de passagem”.

O conceito doutrinário define as servidões prediais como restrições impostas a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencentes a proprietários diferentes. Daí o dizer-se que a servidão tem como pressupostos a existência de dois prédios distintos: o serviente e o dominante. No caso, como é de primeira evidência, não há falar em servidão, precisamente, porque não existe prédio serviente, sendo inteiramente desautorizada pela prova dos autos a afirmação do Dr. Juiz de “pertencer o imóvel serviente ao proprietário da área da qual foram desmembrados os terrenos onde foram construídas as casas da vila” (fls.).

Destarte, não se podendo considerar a indigitada rua de vila como servidão (pela inexistência de prédio dominante) e havendo a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos informado que dita via não é logradouro público (fls.), a conclusão lógica a que se chega é que pertence ela à área em que está edificada a vila, sendo assim parte integrante do conjunto residencial e, portanto, de domínio comum dos proprietários das casas da vila.

Ad colorandum, observe-se que a rua da vila é, para as diversas casas da vila, o mesmo que o *hall* da entrada de um edifício de apartamentos é para os apartamentos: a via de acesso às unidades autônomas que compõem o condomínio.

Por todo o exposto, impõe-se o provimento da apelação, já que o cancelamento deferido a fls. não tinha qualquer amparo legal.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 1989
— BARBOSA MOREIRA, pres., sem voto; NARCIZO PINTO, relator.

RELATÓRIO

A espécie é de ação proposta por proprietário de casa de vila, contra o administrador do conjunto residencial, objetivando o cancelamento de averbação da Convenção de condomínio da vila.

Em síntese, sustenta o autor a inviabilidade da constituição de condomínio, porque cada casa da vila é uma propriedade isolada, com “direito ao uso da servidão de passagem de que se constitui a rua da vila, que é, na realidade, de domínio público”.

O réu contestou, arguindo uma preliminar de ilegitimidade *ad causam* passiva, e, no mérito, depois de criticar a assertiva do autor de que a rua da vila é uma “servidão de passagem”, afirmou ser legítima a constituição de condomínio horizontal em relação à vila (fls.).

Houve réplica (fls.) e, após a juntada aos autos de ofícios do Registro de Imóveis (fls.) e da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, este esclarecendo que a rua da vila não é logradouro público (fls.), o Dr. Juiz, depois de ouvir as partes e o Ministério Público, proferiu a sentença, julgando procedente a ação, determinando o cancelamento requerido, sob a alegação de que “a averbação fundou-se em título causal inválido, sendo nulo de pleno direito” (fls.). Entendeu o nobre Julgador que a Convenção em causa é “inadequada para os fins a que se pretendeu destinar, porquanto, em verdade, não diz a um condomínio, já que não há co-propriedade em relação às diversas casas que a constituem, eis que cada uma delas tem a propriedade exclusiva do terreno onde se encontra edificada”. Disse mais o d. Signatário da sentença que “o que há em comum é o uso, pelos proprietários, de terreno da rua de vila que lhes dá acesso, constituindo servidão aparente, pertencendo o imóvel serviente ao pro-

prietário da área da qual foram desmembrados os terrenos onde foram construídas as casas de vila" (fls.).

Inconformado, o réu apelou, reeditando a arguição de ilegitimidade *ad causam* e, no mérito, insistindo no pedido de improcedência da ação, sob a afirmação básica de que a rua da vila não é servidão, porque não há, no caso, imóvel serviente, já que a vila confronta com imóveis das Ruas Dezenove de Fe-

vereiro e Guilhermina Guinle, não pertencendo dita rua a qualquer dos confrontantes (fls.).

Contra-razões, à fls., pela confirmação do julgado.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opinou pelo desprovimento do recurso (fls.).

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 1988 — NARCIZO A. TEIXEIRA PINTO.

CONSTITUIÇÃO DE PARTIDO POLÍTICO

Personalidade jurídica do partido político. Registro dos estatutos em Cartório. Registro dos estatutos no TSE. Liberdade de constituição de partido político. Predominância da Constituição sobre a Lei Orgânica dos Partidos Políticos. CF de 1988, arts. 5.º-XVII e 17.

Os partidos políticos, conforme o § 2.º do art. 17 da Constituição Federal de 1988, adquirem personalidade jurídica com o registro de seus estatutos no Cartório competente; em seguida estes deverão ser registrados no Tribunal Superior Eleitoral.

Assim, se é livre a constituição de partidos políticos (caput do mencionado artigo); se é plena a liberdade de associação para fins lícitos (art. 5.º, XVII, idem), não se há de cogitar de sua regulamentação ulterior, o que seria restringir a liberdade de sua constituição e mesmo a de associação.

A Constituição prevalece sobre a Lei Orgânica dos Partidos Políticos, a qual, em seu art. 4.º, reza que os partidos adquirem personalidade jurídica com o registro de seus estatutos no TSE. Assim, a aquisição de personalidade jurídica, na forma da lei civil, deve anteceder o registro no TSE.

Apelação cível 10.043-0/4 — São Paulo — Apelante: Curadoria de Registros Públicos — Apelada: Ação Monarquista Imperial — Partido Político Nacional Brasileiro — Interessado: Oficial do 5.º Cartório de Títulos e Documentos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.043-0/4, da Comarca da Capital, em que é apelante a Curadoria de Registros Públicos, apelada a Ação Monarquista Imperial — Partido Político Nacional Brasileiro (repres.

p/s/Diretor Anésio de Lara Campos Júnior) e interessado o Oficial do 5.º Cartório de Títulos e Documentos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em conhecer da dúvida e negar-lhe provimento.

1. A dúvida, na espécie, não foi suscitada de ofício e nem resultou de “provação de qualquer autoridade”, logo, não se aplica o art. 115, § único, da LRP. Conhece-se do pedido.

2. No mérito, a sentença merece ser confirmada, por seus próprios e jurídicos fundamentos, como opinou o MM. Juiz Auxiliar (fls.).

O art. 17, § 2.º, da Constituição de 1988 dispõe: “Os partidos políticos, após adquirirem personalidade jurídica, na forma da lei civil, registrarão seus estatutos no Tribunal Superior Eleitoral”. Indispensável o registro no cartório competente.

Bem salientou o d. Magistrado Dr. Ricardo Henry Marques Dip: “se é livre a constituição... de partidos políticos” (*caput* art. 17, Const. Federal); se “é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar” (n. XVII, art. 5.º id.), preferível será, por quadrar a essas normas constitucionais, admitir de logo sua regular aplicação, o que, outrossim, *semper et ubique* se recomenda tanto que o contrário não se imponha de modo incontroverso. É que, o mais, possível, impen-de considerar implícito nos dispositivos constitucionais tudo aquilo que se reputar necessário para sua efetivação mais pronta. Cogitar de regulamentação ulterior do registro dos partidos políticos é, ao cabo, restringir a liberdade de sua constituição e mesmo a de associação, alargando as exceções constitucionais e os requisitos de concessão (fls.).

Nos termos acima, improvido fica o recurso. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 17 de julho de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

1. O zeloso Dr. Curador de Registros Públicos que atua junto à 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital recorre da decisão proferida pelo MM. Juiz em exercício, que, julgando improcedente dúvida suscitada pelo Oficial do 5.º Cartório de Registro de Títulos e Documentos, admitiu o registro constitutivo de pessoa coletiva — a Ação Monarquista Imperial — Partido Político Nacional Brasileiro.

Nas razões, alega, em preliminar, que o procedimento de dúvida em casos de registro civil de pessoas jurídicas atém-se ao que dispõe o art. 115 e par. único da Lei 6.015/73, aplicando-se o art. 296 da mesma Lei apenas no que diz respeito às regras procedimentais. Traz à colação regras insertas nas Normas de Serviço (itens 8, 8.1, 8.2 e 8.3, Cap. XVIII) e conclui que a reclamação administrativa cabível deverá ser apreciada, em grau de recurso, pela E. Corregedoria Geral da Justiça. Quanto ao mérito afirma que inexistem normas específicas para o registro civil de partidos políticos, que não são pessoas jurídicas de Direito Privado. Entende, também, que deve prevalecer, por ora, o que dispõe a Lei Orgânica dos Partidos Políticos ainda em vigor (fls.).

O suscitado ofertou contra-razões (fls.) e a d. Procuradoria da Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls.).

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

Conforme bem destacou o MM. Juiz Corregedor Permanente na r. decisão de fls., a regra do art. 115, Lei de Registros Públicos, refere-se à admissibilidade “exceptiva da dúvida *ex officio*”.

Com efeito, o art. 198 da Lei 6.015/73 exige, para a suscitação, requerimento do interessado, ao passo que o art. 115, par. único, permite a suscitação *ex officio*.

Não se pode olvidar que o procedimento de dúvida no Registro de Imóveis, por força do art. 293 da legislação em

exame, se aplica, também, ao Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Ora, desse modo, prevalecem as regras gerais, permitida, no entanto, a regra exceptiva prevista no indigitado art. 115 e seu par. único.

Essa parece, sem dúvida, a melhor interpretação do dispositivo, cabendo destacar, ainda, que os itens 8, 8.1, 8.2 e 8.3, Cap. XVIII, das Normas de Serviço, não discrepam desse entendimento.

O item 8.3, por exemplo, que determina a entrega do título recusado ao interessado, repete, praticamente, as disposições das mesmas Normas de Serviço quando regulam as devoluções nos Cartórios de Registro de Imóveis (itens 9.13 e 13.1, Cap. XX). Correto, pois, o entendimento esposado pela r. decisão de primeiro grau.

Quanto ao mérito razão não assiste, *data venia*, ao zeloso Dr. Curador de Registros Públicos recorrente.

A atual Constituição Federal, no art. 17, § 2.º, estabelece que "os partidos políticos, após adquirirem personalidade

jurídica, na forma da lei civil (grifei), registrarão seus estatutos no Tribunal Superior Eleitoral".

Essa regra não se harmoniza com o disposto no art. 4.º da Lei Orgânica dos Partidos Políticos, que reza: "Os partidos adquirem personalidade jurídica com o registro do seu estatuto no Tribunal Superior Eleitoral".

Desse modo, existindo incompatibilidade entre as normas, é evidente que prevalece a regra constitucional, estando, a outra, revogada.

A aquisição da personalidade jurídica, na forma da lei civil, deverá anteceder ao registro no Tribunal Superior Eleitoral. Correta, portanto, a fundamentação contida na decisão atacada, que bem apreciou a espécie tratada e lhe deu adequada solução.

OPINO, portanto, pelo improvimento do recurso. À elevada apreciação de V. Exa.

São Paulo, 3 de julho de 1989 —
HÉLIO LOBO JÚNIOR, juiz auxiliar da Corregedoria.

CONTRATO DE LOCAÇÃO: AVERBAÇÃO

Pagamento do Imposto de Transmissão para extinção do usufruto. Suspensão de dúvida. Solidariedade optativa do inquilino. Lei 5.172/66, art. 124-I. Lei 6.015/73, arts. 217 e 220-VIII. Lei 7.608/81, art. 14-I. Decreto 32.397/86, art. 22-I.

Se o recorrente (inquilino) tem interesse comum na extinção do usufruto, pelo pagamento do Imposto de Transmissão devido se situa como devedor solidário, nos limites dos arts. 124-I do Código Tributário Nacional, arts. 217 e 220-VIII da Lei de Registros Públicos, 14-I da Lei 7.608/81, e 22-I do Decreto 32.397/86.

Caso queira desvestir-se dessa condição e incorporar-se como estranho à relação tributária, é parte ilegítima para requerer e recorrer, devendo aguardar providência do real devedor contribuinte.

Apelação cível 588.020.065 — Porto Alegre — Apelante: José Fernando Bueno Penna — Apelado: Ministério Público — Interessada: Sra. Oficiala do Registro de Imóveis da 1.ª Zona da Comarca (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 2.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, em negar provimento à apelação, conforme relatório e votos inclusos. Custas na forma da lei.

Participou do julgamento, além dos signatários, o em. Des. MÁRIO ROCHA LOPES.

Porto Alegre, 11 de maio de 1988 —, MANOEL CELESTE DOS SANTOS, pres. e relator; SILVINO J. LOPES NETO.

RELATÓRIO

O Des. Manoel Celeste dos Santos: O Registro de Imóveis da 1.^a Zona desta Capital, por sua Titular, suscitou dúvida com relação a ato de averbação de extinção de usufruto sem recolhimento tributário e, por via de consequência, de registrar contrato de locação por quem, nos registros cartoriais, é somente proprietário. Não foi oferecida impugnação.

Oficiou o MP pela procedência da dúvida. Prolatada a decisão de fls., positiva ao desiderato do requerente. Custas pelo interessado e determinação de proceder-se na forma do art. 203, I, da Lei 6.015/73.

Recorreu José Fernando Bueno Penna (fls.) com arguição prefacial de nulidade do processo, desde fls., sendo-lhe permitida a apresentação de impugnação, no prazo que lhe for assinado, nos termos do art. 183, § 2.^o, do CPC. Isto porque, quando corria o prazo para impugnar, os procuradores do apelante não conseguiram localizar os autos do processo de dúvida, eis que, por equívoco, a autuação se dera como averbação e não como

dúvida. Quando localizados os autos, já prolatada sentença, inclusive com publicação feita. No mérito, requereu provimento ao recurso, julgando-se improcedente a dúvida e deferindo-se o registro do contrato de locação, independente do recolhimento pelo inquilino — que não é sujeito passivo da relação tributária — do imposto exigido, que deverá ser cobrado do real devedor, o proprietário do imóvel.

Pela confirmação da sentença, rejeitada a preliminar do recurso, manifestou-se o MP. Preparados, subiram os autos.

VOTO

O Des. Manoel Celeste dos Santos: Nego provimento ao apelo aqui traduzido.

Decidiu o Magistrado singular pela procedência da dúvida suscitada pela Titular do Registro de Imóveis da 1.^a Zona, desta Capital, face à impossibilidade de averbação de contrato de locação, precedendo a esta a necessidade de averbação de extinção de usufruto, provado o pagamento do imposto devido por este último ato.

Em lindes de apelo, erige o apelante prefação de nulidade do processo, por não ter tido o ensejo de impugnar a dúvida, desde que os autos não foram localizados em Cartório e quando o foram já estavam com sentença. Tal fato se constitui na justa causa prevista no art. 183, § 1.^o, do CPC.

Consta de fls. destes que o recorrente teve a devida ciência, para impugnar a dúvida, nos exatos termos do que disposto no inc. III do art. 198 da Lei dos Registros Públicos e quanto à não localização dos autos, porque autuados como *averbação* e não como *dúvida*, tudo se resume apenas à afirmativa do recor-

rente, inexistindo prova nos autos de que tal fato tivesse concorrido para tanto. Ademais, como dito pelo Dr. Promotor de Justiça, o apelo supre a não intervenção anterior e tudo que pudesse ter sido dito antes, em nível de impugnação, acredita-se tenha sido dito, agora, em lindes de apelo.

Não provado que os autos pudessem ter sido localizados, tão-só pela forma de autuação, bem como improvado qualquer prejuízo, substituindo a apelação qualquer forma de impugnação, rejeito a prefação de nulidade do processo.

No que é concernente ao mérito, diz o recorrente não ser o sujeito passivo da relação tributária em exame, desde que não é o contribuinte, nem o responsável, mas meramente o inquilino que não é devedor. A obrigação, assim, deve ser exigida de quem tem obrigação de pagá-la. Aduz prejuízo que alvitra sofrer pelo não registro do contrato.

Verdade que o recorrente não é o contribuinte, nem o responsável direto pelo pagamento do imposto decorrente da extinção do usufruto, mas atuante o *interesse comum* na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal, atuante a impossibilidade de averbar o seu contrato de locação se não extinto o usufruto, condicionante este ao ato da real pretensão do recorrente, enquadra-se perfeitamente na condição de responsável *solidário*, nos termos dos arts. 124, I, do CTN; 217 e 220, VIII, da Lei dos Registros Públicos; 14, I, da Lei 7.608/81; e 22, I, do Decreto 32.397/86, que regem a matéria. A não se considerar, desse modo, deverá o recorrente aguardar que os nus-proprietários procedam ao pagamento do imposto para extinção do usufruto e somente, ao depois, poderá viabilizar a pretensão registral que encaminhou. Não foge, então, da alternativa: a) incorpora a situação

de solidariedade e paga o imposto para obter a averbação do contrato de locação, ou b) aguarda providência do devedor contribuinte. Na primeira situação poderá até veicular, se assim o entender possível, repetição contra os reais devedores.

Precisa, por excelência, a colocação do Dr. Promotor de Justiça, que vai aqui transcrita: "Se aceita a posição de estranho, que defende para se eximir do tributo, a consequência lógica é a ausência de legitimidade para pleitear a extinção do gravame. As proposições seguintes emergem dos fatos e são indissociáveis, formando verdadeira cadeia: a) sem o recolhimento do Imposto de Transmissão é impossível a extinção do usufruto, *requerida pelo apelante*; b) sem a extinção do usufruto é inviável o registro do contrato de interesse do apelante" (fls.).

Em suma de conclusão, ou o recorrente se conforma com sua posição de devedor solidário face ao *interesse comum* e paga o imposto para proporcionar condição à averbação do contrato de locação, ou se considera estranho à relação tributária, sendo parte ilegítima para recorrer e devendo aguardar que o devedor contribuinte faça o recolhimento do imposto para só então veicular a averbação contratual que pretende.

Nessa formação de fatores situacionais legais delineados, interesse comum que coloca o recorrente como devedor solidário, nego provimento ao recurso aqui dimensionado, mantida a decisão singular que deu pela procedência da dúvida suscitada.

O Des. Silvino J. Lopes Neto: De acordo, na preliminar e no mérito.

O Des. Mário Rocha Lopes: Também de acordo.

DÉBITOS FISCAIS

Escritura pública de compra e venda: registro. Responsabilidade solidária das partes por débitos fiscais incidentes sobre o imóvel. Lei 4.476/74, art. 36. Lei 7.433/85. Decreto 93.240/86.

Se no corpo de uma escritura não consta a declaração de que as partes se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, mas outra, anterior, consigna expressamente essa responsabilidade, nos termos do art. 36 da Lei 4.476, de 20.12.84, e se houve ratificação do avençado anteriormente pelo adquirente do imóvel, o qual concordou com dispensa da exibição das certidões exigidas pela Lei 7.433, de 18.12.85, e pelo Decreto 93.240, de 9.9.86, — deixa de existir obstáculo ao ingresso do título no Registro de Imóveis.

Apelação cível 10.127-0/8 — Osasco — Apelante: Ebiezel Fernandes Serra — Apelado: Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.127-0/8, da Comarca de Osasco, em que é apelante Ebiezel Fernandes Serra e apelado o Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

O registro foi indeferido, porque os contratantes não se responsabilizaram por eventuais débitos fiscais sobre o imóvel.

A escritura de 30.12.87 (fls.) não mencionou essa cláusula, mas a anterior, datada de 20.5.87 (fls.), consignou, expressamente, a responsabilidade solidária pelos referidos débitos (letra a de fls.).

Se houve ratificação do avençado anterior, a exigência legal foi atendida, inexistindo obstáculo ao ingresso do título no Cartório Imobiliário, como opinou o MM. Juiz Auxiliar (fls.).

Provido fica o apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 18 de setembro de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

1. Ebiezel Fernandes Serra recorre da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor dos Cartórios Imobiliários da Comarca de Osasco, que, julgando procedente dúvida do Oficial da 2.ª Circunscrição Imobiliária, indeferiu o registro de título apresentado por faltar, no corpo da escritura, a declaração de que as partes se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel (fls.).

Nas razões (fls.), alega que o outorgado, ora apelante, está disposto a assumir todos os riscos que vierem a ocorrer em razão do negócio jurídico, salientando, ainda, que tal exigência legal se constitui em um benefício, que poderia, conseqüentemente, ser dispensado pelo interessado.

O Ministério Público, em ambas as instâncias (fls.), opinou pelo improvimento do recurso.

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

Destacou o MM. Juiz Corregedor Permanente quando da decisão proferida que o adquirente do imóvel "concordou com dispensa da exibição das certidões exigidas pela Lei 7.433, de 18.12.85, e pelo Decreto 93.240, de 9.9.86".

Apesar dessa conclusão, julgou a dúvida procedente porque as partes não se responsabilizaram, expressa e solidariamente, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais (art. 36 da Lei 4.476, de 20.12.84).

Ocorre, no entanto, que a escritura pública apresentada contém tal formalidade, desde que as partes declararam que "se responsabilizavam expressa e

solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel, para todos os fins e efeitos previstos no art. 36 da Lei 4.476/84" (fls., letra a).

Assim, o único fundamento da decisão, impeditivo do registro, não pode prevalecer: a declaração reclamada existiu, restando, pois, equivocada a decisão impugnada. Improcedente, portanto, a dúvida suscitada.

O parecer, portanto, que submeto à elevada apreciação de V. Exa. é pelo provimento do recurso interposto, com a conseqüente reforma da decisão de primeiro grau.

São Paulo, 22 de agosto de 1989 —
HÉLIO LÔBO JÚNIOR, juiz auxiliar da Corregedoria.

DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO: NULIDADE

Doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento. Alegação de nulidade. Prova para nulidade de doação. CC, arts. 146, par. único, e 1.176.

A alegação de nulidade de doação com reserva de usufruto, com apoio no art. 1.176 do CC, pode ser apresentada a qualquer instante, mesmo em segunda instância, a teor do art. 146, par. único, do mesmo Diploma legal.

A causa anulatória do art. 1.176 do CC é a ocorrência do excesso doado no momento do aperfeiçoamento da escritura de doação. Sem prova eficaz do excedente ocorrido, impõe-se a rejeição da nulidade.

ESCRITURA DE DOAÇÃO: INTERPRETAÇÃO

Cláusulas conflitantes. Intenção do doador. CC, arts. 85 e 740. Preponderância da declaração específica sobre a genérica. Usufruto conjuntivo.

Se na instituição do usufruto em uma doação há duas cláusulas que se conflitam, uma rezando que após a morte do doador podem os donatários se apossar e gozar da propriedade, e outra rezando que enquanto ambos viverem ou enquanto viver o cônjuge mulher fica-lhes reservado o usufruto, há de se buscar, no exame do conteúdo do instrumento público, a intenção do doador, em obediência à regra do art. 85 do CC, impondo-se a declaração específica sobre a genérica, o que elimina o sentido divergente, considerando-se o usufruto conjuntivo permitido pelo art. 740 do CC, o qual se extingue somente com a morte de ambos os co-usufrutuários.

EXERCÍCIO DO USUFRUTO

A título gratuito ou oneroso. CC, art. 717.

Não tem nenhuma relevância jurídica o fato de alguns filhos da usufrutuária estarem na área objeto do usufruto, em lugar da usufrutuária, porquanto, a teor do art. 717 do CC, o exercício da usufruição pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.

Apelação cível 587.044.413 — Porto Alegre — Apelantes: Adriana Marques Freire e s/m.º — Apelados: Luíza Marques e o/s. (TJRS).

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, em negar provimento à apelação, o que decidem de conformidade e pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, que integram o presente acórdão. Custas na forma de lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. TÚLIO MEDINA MARTINS, pres., e JOSÉ VELLINHO DE LACERDA.

Porto Alegre, 19 de abril de 1988 — TUPINAMBÁ MIGUEL CASTRO DO NASCIMENTO, relator.

RELATÓRIO

O Des. Tupinambá Castro do Nascimento: Adriana Marques Freire e seu esposo, Evandro Bergmann Alves Freire ajuizaram ação declaratória de extinção de usufruto, contra Luíza Marques, Luiz Carlos Marques e Nádia Maria Marques, aduzindo que a requerida Luíza Marques era casada em regime de completa separação de bens com o Des. Dionysio Marques, já falecido, tendo do casamento nascido a requerente Adriana, os requeridos Luiz Carlos e Nádia Maria, e mais José de Anchieta Marques e Luciano Eduardo Marques. Por força de “documento público de escritura de doação e instituição de usufruto, o Des.

Dionysio doou aos seus filhos (menores à época), com exceção do último filho de nome Luciano Eduardo Marques, que não havia nascido ainda, sua propriedade, atualmente desmembrada em seis partes diversas. Tendo cinco delas sido entregues aos donatários, ‘cada um recebendo sua parte’, e ficando uma parte da dita propriedade ainda em condomínio com os cinco já referidos donatários”, sendo que “as propriedades pertencentes aos donatários, e na posse de cada um deles, encontram-se cercadas, perfeitamente delimitadas as áreas pertencentes a cada um deles, com exceção da propriedade da ora requerente, que dois dos requeridos — Luiz Carlos e Nádia — ocupam indevidamente, contrariamente à vontade expressa da donatária legítima proprietária” (fls.).

Lê-se, na escritura de doação e instituição de usufruto, datada de 6.4.50, que “o outorgante doador reserva para si e sua esposa, D. Luíza Marques, enquanto ambos ou cada um deles viver, o usufruto do imóvel doado”, declarando-se a dispensa de colação “para que esta doação se considere como quota retirada da metade disponível do doador, ainda que exceda da mesma” (fls.). Pela escritura pública de divisão do imóvel e extinção de condomínio, de 27.6.75, já falecido o Des. Dionysio Marques, foi, como relatado acima, feita a extinção amigável do condomínio da sua proprie-

dade, reconhecendo-se expressamente o usufruto vitalício em favor de Luíza Marques, que figurou como interveniente anuente no negócio jurídico (fls.).

Sustentam os autores que os réus pretendem “utilizar um direito que só àquela pertencia, que era o de usufruto, e que com ele morreu” (fls.), visto que, na escritura de instituição de usufruto, se lê: “Transmitindo como transmite aos donatários todo o domínio que tinha no imóvel doado, para que, depois da morte do doador, do mesmo imóvel os donatários se apossuem, gozem e disponham como sua propriedade que fica sendo” (fls.). A extinção do usufruto teria ocorrido, portanto, com a morte do doador e por não exercer a co-usufrutuária, durante longo tempo, o usufruto.

Contestando a ação, os réus, no mérito, afirmam a manutenção e a plena vigência do usufruto em favor de Luíza Marques e, em preliminar, no que interessa, afirmam a ilegitimidade passiva de Luiz Carlos Marques e de Nádia Maria Marques, porque “a presente ação objetiva declaração de inexistência de direito em favor de Luíza Marques, sendo ela, tão-somente, a parte legítima para este processo” (fls.).

Manifestando-se o Dr. Promotor de Justiça de primeiro grau pela improcedência da ação (fls.), a final a sentença determinou a exclusão do feito de Luiz Carlos Marques e de Nádia Maria Marques e, no mérito, julgou a ação improcedente, condenando os autores nas despesas processuais e nos honorários advocatícios, fixados em dois mil cruzados (fls.).

Irresignados e tempestivamente, apelaram os sucumbentes, apresentando como razão fática do pedido de reforma a vulneração do art. 1.176 do CC: “Nula é também a doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento”. Os apelados contra-arrazoaram,

aduzindo que “as razões contidas no apelo constituem matéria nova, não alegada na inicial, e, por isso, extrapolam os limites da lide que se restringe aos termos iniciais, não podendo por isso serem conhecidas” (fls.).

O Dr. Procurador de Justiça, nesta instância (fls.), opinou pelo improvimento da apelação. É o relatório.

VOTO

O *Des. Tupinambá Miguel Castro do Nascimento*: Em tese, a averiguação da nulidade do negócio jurídico da doação, por vulneração ao art. 1.176 do CC, é relevante e, por poder significar nulidade do ato jurídico, é alegável a qualquer instante, devendo o Juiz, inclusive, encontrando-a provada, pronunciá-la de ofício (art. 146 e par. único do CC).

A constatação da nulidade, deve haver uma confrontação entre a quantidade de bens doados e a quantidade de bens que o doador possuía, *no momento da liberalidade*, para se ver se houve qualquer excesso. Aquela quantidade, a dos bens doados, está descrita na escritura pública de doação com reserva de usufruto (fls.) e na escritura pública de divisão de imóvel e extinção do condomínio (fls.).

Contudo, em ambas as escrituras se lê que o imóvel doado “faz parte de um todo maior havido pelo doador por compra feita ao Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, por escritura lavrada neste Cartório em 31.1.48, sob o n. 29.422” (fls.) e, “sobre parte do imóvel aqui descrito, pesa o ônus do usufruto vitalício em favor da interveniente, Luíza Marques...” (fls.). Pode-se concluir, portanto, que o usufruto não teve como objeto a totalidade dos bens do doador, no momento em que ocorreu a doação da nua-propriedade.

Como em primeira instância nada se alegou quanto ao art. 1.176 do CC, não

se oportunizou aos ora apelados comprovarem a totalidade dos bens do doador, no momento em que houve o negócio jurídico da doação. Daí, o ônus passou aos apelantes e, por inocorrência de comprovação de infringência ao referido art. 1.176, não há como se declarar a nulidade da escritura da doação.

J. M. CARVALHO DOS SANTOS (*CC Brasileiro Interpretado*, XVI/408, Freitas Bastos, 10.^a ed., 1980) ensina que “a maioria dos Códigos manda avaliar a porção disponível no momento da abertura da sucessão. O nosso Código seguiu outra orientação, a nosso ver mais acertada. Manda apreciar a porção disponível no próprio momento da doação, tal como se o doador tivesse falecido nesse dia”.

Ademais, na escritura em que houve a divisão do imóvel e a extinção do Condomínio, a donatária Adriana Marques Freire, ora apelante, então maior e solteira, anuiu com a doação conforme foi feita 15 anos antes, declarando “nada tendo a reclamar” (fls.).

Em matéria semelhante, esta 1.^a Câmara Cível, conforme acórdão que se encontra nos autos, a fls., ementou que, “se em várias escrituras de doação que reunidas configuram partilha em vida, comparecem todos os herdeiros filhos do doador, anuindo ao ato, em que os donatários são dispensados de colação, ainda que a doação excede à metade disponível do doador, entende-se que renunciaram ao direito de impugnar eventual inoficiosidade para garantir à doação plena eficácia após a abertura da sucessão do doador”. Essa decisão, embora não faça coisa julgada entre as partes, é o posicionamento judicante da 1.^a Câmara Cível em relação à doação hoje discutida. Por tais fundamentos, rejeito a tese de nulidade da doação, feita pelo Des. Dionysio Marques a seus cinco filhos.

Na instituição do usufruto, outrossim, existem duas cláusulas que se conflitam:

a) a transmissão aos donatários de “todo o domínio que tinha no imóvel doado, para que, depois da morte do doador, do mesmo imóvel os donatários se apossam, gozem e disponham como sua propriedade que fica sendo; b) a reserva para si e sua esposa, D. Luíza Marques, enquanto ambos ou cada um deles viver, o usufruto do imóvel doado na presente escritura” (fls.).

Na primeira cláusula, o usufruto extingue-se pela morte do doador usufrutuário; na segunda cláusula, presente um usufruto conjuntivo, a extinção só se dará ocorrente a morte de ambos co-usufrutuários. Há que se buscar, portanto, no exame do conteúdo do instrumento público, a intenção do doador, em obediência à regra do art. 85 do CC.

Propõem os apelantes, nas razões de apelo, uma interpretação: considerando que o doador era um eminente magistrado, “razoável é admitir que a reserva de usufruto, constante do instrumento de doação, se relaciona com o usufruto legal, previsto no art. 1.611, § 1.^o, do CC” (fls.). Um aspecto cronológico impede, porém, esta interpretação. A escritura de instituição de usufruto é de 1950 e o usufruto legal na sucessão, previsto no § 1.^o do art. 1.611 do CC, apareceu na legislação brasileira só em 1962, 12 anos após. O fato de ser o doador um eminente magistrado é que impede a interpretação proposta.

A interpretação indicada pela decisão recorrida, da lavra do ora Des. Osvaldo Peruffo, é convincente: “O problema se resolve pela supremacia da declaração tocante ao usufruto, porque: a declaração genérica sobre a transmissão do domínio é fórmula que se repete com sentido vago; a declaração específica sobre o usufruto constitui manifestação excepcional que prevalece e elimina o sentido divergente, em face do art. 85 do CC; não se conciliaria a reserva do usufruto, que é garantia, com a sugerida transmissão que o eliminasse. Dessa maneira,

a cláusula sobre o usufruto é que prepondera no contexto, desprezando-se as expressões de formulários inadequados para o tipo negocial" (fls.).

Concluo, portanto, que houve a instituição do denominado usufruto conjuntivo, permitido pelo art. 740 do CC, em que aparecem como co-usufrutuários o doador e a apelada, extinguindo-se o usufruto somente com a morte de ambos os co-usufrutuários.

A cláusula contratual, inclusive, é indubitosa no sentido de que a parte do co-usufrutuário que morrer se acrescerá ao que sobreviver, tanto que, na hipótese de um deles sobreviver, continua reservado o usufruto do imóvel doado (fls.).

A definição dada pela sentença, interpretando cláusulas contratuais, está em conformidade com o reconhecimento expresso da apelante Adriana em escritura pública firmada quase 10 anos após a morte do doador (fls.), relativamente à vitaliciedade do usufruto a favor da apelada Luíza.

Sem qualquer relevância jurídica, outrossim, o fato de alguns filhos da apelada usufrutuária estarem na área objeto do usufruto, em lugar da usufrutuária, a apelada. Isso porque, a teor do art. 717 do CC, o exercício da usufruição "pode ceder-se por título gratuito ou oneroso".

A exclusão dos apelados Luiz Carlos Marques e Nádia Maria Marques era um imperativo do processo, pois ressaltada a ilegitimidade passiva do pedido de extinção de usufruto, porque não se situam, na relação jurídica, como usufrutuários e daí nenhum interesse na lide. A condenação nas custas e nos honorários advocatícios de dois mil cruzados, razoabilíssimos para a hipótese *sub judice*, merece, identicamente, confirmação.

Por tais fundamentos, nego provimento à apelação interposta.

O Des. Túlio Medina Martins: Revi-sei e estou inteiramente de acordo.

O Des. José Vellinho de Lacerda: Acompanho os eminentes Colegas.

DOAÇÃO COM USUFRUTO EM FORMAL DE PARTILHA

Doação da metade ideal dos imóveis com reserva do usufruto. Inventário. Registro de formal de partilha. Suspensão de dúvida. Desnecessidade de instrumento público para formalização de doação. Partilha homologada. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis.

Se no plano de partilha amigável, devidamente homologada judicialmente, os imóveis arrolados foram, em um primeiro momento, partilhados sob a forma universal, cabendo ao viúvo meeiro parte ideal correspondente à metade de cada um deles, e a cada um dos sete herdeiros filhos fração ideal de 1/14; e se, em um segundo momento, no mesmo esboço de partilha, consignou-se, sob a epígrafe de "doação", que o viúvo meeiro doava aos filhos com reserva de usufruto vitalício a metade ideal dos imóveis correspondente à sua meação, nada obsta o registro do aludido formal de partilha, tirada dos autos do inventário.

Não se exige, assim, instrumento público para formalização da doação.

Outrossim, não é dado ao órgão administrativo, seja pelos princípios e normas positivas que regem sua atividade, seja por razões de conveniência e oportunidade, intentar incursões em seara reservada à atividade jurisdicional.

(No caso concreto, dúvida suscitada considerada improcedente; provimento do recurso para se deferir o registro do formal de partilha.)
(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 8.348-0/6 — São Vicente — Apelante: Leontino Luchetti — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.348-0/6, da Comarca de São Vicente, em que é apelante Leontino Luchetti e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por maioria de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do parecer de fls.

1. Em hipótese que guarda substancial similitude com a presente, deferiu este Conselho o registro de formal de partilha em que ao viúvo meeiro foi atribuído o usufruto das partes ideais cuja nua-propriedade ficou com os herdeiros. Teve-se em conta, na oportunidade, inclusive, decisão anterior que considerou a definição de partes como "usufruto e nua-propriedade — simples atribuição das partes ideais".

No caso presente, é certo, o esboço de partilha consignou, inicialmente, a partilha, na forma comum. Mas, no mesmo ato, completando-o, consignou-se, com a denominação de doação, a real intenção das partes: os herdeiros ficaram, desde logo, com a nua-propriedade de todos os bens do acervo, inclusive do que seria meação do viúvo; e este ficou com o usufruto sobre todas as partes atribuídas aos herdeiros.

Ora, se o plano de partilha foi uno, transcrito em um só instrumento, o que se há de considerar é o objetivo final. A disposição intermediária — tida equivocadamente como necessária para o fim almejado — não afasta a conclusão final.

Por isso, bem o lembrou o parecer de fls.: "Todavia, como assinalado no precedente que atrás foi referido, tem a jurisprudência se bipartido no tocante à admissão de partilha *causa mortis* em que se institua usufruto simultaneamente com a transferência da meação pelo cônjuge sobrevivente, aos herdeiros, vários julgados existindo no sentido da legitimidade de tal forma de partilha. Foi este, quer parecer, o fundamento principal pelo qual se optou, naquela outra hipótese, pelo privilegiamento do que a propósito houvera sido apreciado em sede jurisdicional. Ora, o efeito jurídico de partilha em que ao cônjuge supérstite se defira a transferência de sua meação e daquela que, iniciada sob a forma universal, desemboque em declarada e indisfarçada doação, é precisa e exatamente o mesmo. Não será a opção por terminologia diversa que poderá justificar-se, em cada um dos casos, tratamento 'diferenciado'".

2. Pelo exposto, dão provimento ao recurso. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e MILTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral, com declaração de voto vencido.

São Paulo, 4 de setembro de 1989 — ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres. e relator designado.

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Fiquei vencido pelos motivos seguintes: o presente caso não se identifica com o v. acórdão, mencionado no parecer do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

O E. Conselho, na referida oportunidade, admitiu a partilha do *usufruto* ao viúvo meeiro e a *nua-propriedade* aos herdeiros, porque ambos possuíam *partes ideais* nos imóveis (ap. 8.597-0, ac. 5.9.88).

Ou, como julgou a E. 3.^a Câmara Civil: "Inventário — Partilha — Atribuição, em arrolamento, de usufruto à viúva meeira, ficando a nua-propriedade com os herdeiros — Admissibilidade — Ato que não se caracteriza como doação — Recurso provido para esse fim" (Agr. 3.121/1, ac. 20.5.80, Rel. Des. Rodrigues Porto, *RJT/SP* 65/236; *RT* 606/106), refletindo entendimento anterior (ap. 232.940, ac. 27.6.75, Rel. Des. Euler Bueno, *RJT/SP*, 37/31; *RT* 489/65).

A hipótese, em litígio, é diferente. Após a partilha sem intervenção judicial (fls.), com entrega da meação ao viúvo meeiro (fls.) em ato distinto, ele *doou* os bens aos filhos, com *reserva de usufruto* (fls.).

Anotese ter o Magistrado homologado o pagamento da meação (fls.). A razão, a meu ver, e com a devida vênia, está com o Oficial do Registro.

São Paulo, 4 de setembro de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

I. Tratam os autos da apelação interposta por Leontino Luchetti (fls.) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, que, acolhendo dúvida suscitada pelo Oficial, denegou o registro de formal de partilha extraído dos autos do arrolamento dos bens deixados por Maria da Aparecida Prado Luchetti. Fundou-se a recusa no fato de que a partilha homologada nos autos do arrolamento importou, em verdade, na doação feita pelo viúvo meeiro e ora suscitado de sua meação, aos herdeiros filhos, e, ainda, na subsequente constituição de

usufruto vitalício em favor do doador, sobre os imóveis doados. Tais atos jurídicos reclamam instrumentação em escritura pública, a teor dos arts. 134, II, e 1.168, ambos do CC (fls.).

No tempestivo recurso, argumenta o interessado com a exação formal da partilha amigável homologada em Juízo, postulando a reforma integral do julgado.

O parecer do Curador de Registros Públicos da Comarca e o do D. Procurador de Justiça oficiante (fls.) são no sentido do improvimento da apelação interposta.

Foi o julgamento convertido em diligência por força do r. despacho de fls., juntando-se a certidão imobiliária de fls. É a síntese do essencial.

II. OPINO:

O título apresentado é formal de partilha, tirado dos autos de inventário. No plano de partilha amigável devidamente homologado judicialmente, os imóveis arrolados foram, em primeiro momento, partilhados sob a forma universal, cabendo ao viúvo meeiro parte ideal correspondente à metade de cada um deles, e a cada um dos sete herdeiros filhos fração ideal de 1/14. Em seguida, no mesmo esboço de partilha, consignou-se, sob a epígrafe de "doação", que o viúvo meeiro Leontino Luchetti doava aos filhos, com reserva de usufruto vitalício, a metade ideal dos imóveis, correspondente à sua meação (fls.).

O E. Conselho Superior da Magistratura apreciou, em recente oportunidade, caso amoldável ao dos autos. Foi, naquele r. julgado (ap. cível 8.597-0/1, de São Vicente, j. 5.9.88, relatada por V. Exa.), proferido parecer do qual transcrevo o trecho que segue:

"Assim, também ao crivo do controle da legalidade se submetem os títulos judiciais. Enfatize-se, porém, que, se em relação à generalidade dos títulos essa verificação se circunscreve à esfera

meramente formal de cognição, no que respeita àqueles oriundos de autoridade judiciária mais limitada se entremostra a atuação do registrador. É do magistério de AFRÂNIO DE CARVALHO: 'Assim como a inscrição pode ter por base atos negociais e atos judiciais, o exame da legalidade aplica-se também a uns e a outros. Está visto, porém, que, quando tiver por objeto atos judiciais, será muito mais limitado, cingindo-se a *conexão* dos respectivos dados com o registro e à *formalização* instrumental. Não compete ao registrador averiguar senão esses aspectos externos dos atos judiciais, sem entrar no mérito do assunto neles envolvidos, pois, do contrário, sobreporia sua autoridade à do Juiz' (*Registro de Imóveis*, Forense, 3.ª ed., p. 300 — grifos do original). Mister, portanto, que a preocupação do intérprete, em tais casos, se oriente pela preservação da soberania da atividade jurisdicional, o que não vai todavia ao ponto de, *ad exemplum*, admitir-se a registro direitos ou atos irregistráveis (v.g., determinações judiciais de registro de protesto contra alienação de bens).

"II.c. A discussão que nestes autos se desenvolveu centra-se, em última análise, na questão da admissibilidade — ou não — de atribuição de bens e direitos como a que foi efetuada e homologada nos autos do inventário em causa ser passível de integrar o conceito de partilha *mortis causa*, ou, ao contrário, importar em constituição de direitos reais estranhos àqueles oriundos da abertura da sucessão, e, nesta última medida, exigir instrumento público para sua formalização.

"O limite da qualificação registral pertinente ao princípio da legalidade, no tocante a títulos judiciais, é bem ilustrado na lição sempre presente de SERPA LOPES, ao ponderar que ao Oficial não é lícito, "v.g., criar dúvidas sobre matéria que tenha sido objeto do julgado'

(*Tratado dos Registros Públicos*, Freitas Bastos, 5.ª ed., vol. II, p. 355). Ou, consoante decidido pelo C. Conselho na ap. cível 104-0, de Americana, em 29.12.80, 'não lhe cabe' (ao Oficial) 'questionar ponto decidido pelo Juiz' (Rel. o Des. Adriano Marrey).

"Ora, ao homologar a partilha, implicou a D. autoridade judiciária o entendimento de que constituição de usufruto vitalício e despojamento, pela viúva meeira, de sua meação, traduziam matéria susceptível de integrar partilha em inventário. A r. decisão homologatória guarda, sim, conteúdo positivo da admissibilidade de ser homologada partilha da forma por que, no presente caso, o foi. E, quer parecer, não é ao registrador, ou Juízo administrativo que se lhe figura como autoridade hierarquicamente superior, que se facultará questionar ponto assim decidido em sede jurisdicional.

"Excelentes que se afigurem os argumentos de fundo emergentes do parecer do ilustre Procurador de Justiça, e, mesmo da suscitação, tenho que exame de tal largueza e passível de ingresso *in casu*, na essência mesma da prestação jurisdicional instrumentada no título em exame, extravasa os limites da atuação administrativa pertinente ao controle da legalidade.

"Importa salientar, ainda, que a matéria relativa à admissibilidade de partilha da natureza da dos autos tem merecido, na jurisprudência, posicionamento não uníssono, anotando-se a existência de r. julgados que não hesitam em sufragá-la (cfr., além dos v. arestos colacionados pela apelante, aquele inserto in RT 606/106), o que, com maior razão, recomenda se prestigie a intangibilidade da r. sentença homologatória nesta esfera de cognição formal.

"Por derradeiro, já teve o C. Conselho, em época posterior à do v. acórdão invocado pelo suscitante (fls.), oportu-

nidade de se pronunciar sobre o tema, restando então firmado que, 'até a partilha, com efeito, a meação e a herança são partes ideais' e, como já estabeleceu o E. Tribunal de Justiça, nada obsta a que 'tais partes se definam como sendo o usufruto e a nua-propriedade', sem que tal implique doação, pois, diversamente, não passa de 'simples atribuição das partes ideais' (RJT/SP 65/236) (ap. cível 2.595-0, de Sorocaba, j. 1.º.8.83, Rel. o Des. Affonso de André).

"É do mesmo v. aresto a assertiva de que, 'não havendo doação, inexistiria tributo devido'".

A espécie em exame tem uma nota distintiva da que ensejou o mencionado precedente. É que, naquele caso, resultava claro o entendimento implicitado pelo MM. Juiz do inventário no sentido da viabilidade da homologação de partilha em que à viúva meeira tocasse apenas usufruto, em paga de sua meação, e, aos herdeiros, tão-só nua-propriedade. Aqui, ao contrário, propôs-se inicialmente plano de partilha sob a forma universal, e, ao depois, instrumentou-se verdadeira e inequívoca doação com reserva de usufruto nos autos do inventário.

Torna-se, então, ao problema dos limites do exame de legalidade cabente ao registrador, atividade cujos contornos muita vez não se delineiam com clareza.

Forçoso reconhecer, com o MM. Juiz sentenciante, que a interpretação dos arts. 134, inc. II, e 1.168, ambos do CC, induz à límpida conclusão de que as doações de bens imóveis cujo valor exceda a taxa legal reclamam arcabouço formal de escritura pública.

Todavia, como assinalado no precedente que atrás foi referido, tem a jurisprudência se bipartido no tocante à admissão de partilha *causa mortis* em que se institua usufruto simultaneamente com a transferência da meação pelo cônjuge sobrevivente, aos herdeiros, vários julgados existindo no sentido da

legitimidade de tal forma de partilha. Foi este, quer parecer, o fundamento principal pelo qual se optou, naquela outra hipótese, pelo privilegiamento do que a propósito houvera sido apreciado em sede jurisdicional. Ora, o efeito jurídico de partilha em que ao cônjuge supérstite se defira a transferência de sua meação e daquela que, iniciada sob a forma universal, desemboque em declarada e indisfarçada doação, é precisa e exatamente o mesmo. Não será a opção por terminologia diversa que poderá justificar, em cada um dos casos, tratamento diferenciado.

Do mesmo modo, não é a sempre presente necessidade de se prestigiar o conteúdo dos títulos oriundos de ações jurisdicionais que poderá justificar o entendimento de que estão eles absolutamente forrados à qualificação registral, quer dizer, à adaptação aos princípios formais próprios do registro predial. Nem todo e qualquer ato jurídico constitutivo de direitos reais pode ser instrumentado em termos e atos judiciais.

O que se quer enfatizar, porém, é que, em relação ao tema examinado no caso concreto, há ponderável corrente jurisprudencial a sustentar que atos jurídicos da espécie, os quais em princípio parecem realmente refugir à noção de sucessão *mortis causa*, podem ser instrumentados em partilha homologada nos autos de inventário.

E esta só circunstância afigura-se suficiente a se deferir o ato de registro pretendido, em que pese a vistosa referência feita ao fato de se tratar de doação. Não é dado ao órgão administrativo, seja pelos princípios e normas positivos que regem sua atividade, seja por razões de conveniência e oportunidade, intentar incursão em seara reservada à atividade jurisdicional.

III. Pelo exposto, OPINO no sentido de se dar provimento à apelação, para o fim de se julgar improcedente a dú-

vida e se deferir o registro do título apresentado. À superior consideração de V. Exa.

São Paulo, 18 de janeiro de 1989 —
AROLD MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

DOAÇÃO DE IMÓVEL DOMINICAL: REVOGAÇÃO

Bem dominical. Revogação de doação de imóvel dominical por falta de cumprimento da destinação. Legitimidade do Executivo Municipal.

A autorização da Câmara Municipal é necessária apenas para a doação do imóvel e não para sua revogação, cuja iniciativa cabe ao Executivo, através do Prefeito, na qualidade de representante legal do Município.

MORA: DESCARACTERIZAÇÃO

Doação de área com encargo. Citação. Prazo moral. Falta de possibilidade jurídica do pedido. Extinção do processo.

Tratando-se de doação de área com o encargo, sem prazo certo, de a donatária edificar sua sede, a citação inicial, embora apta para constituir esta em mora, deixa de produzir tal efeito por tratar-se de obrigação que demanda tempo mais ou menos longo, denominado pela doutrina de “prazo moral”.

(No caso concreto, verifica-se ausência de previsão desse prazo, com a falta de possibilidade jurídica do pedido, de onde a extinção do processo sem julgamento do mérito.)

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

NULIDADE DE DOAÇÃO: IMPROCEDÊNCIA

Pretendida violação de lei municipal. Doação ocorrida antes da vigência daquela. Bem dominical. Revogação de doação de imóvel dominical.

Se foi feita uma doação pelo Município de imóvel com encargo de a donatária aí edificar a sua sede, sem prazo determinado, e posteriormente a Lei Orgânica do Município passou a exigir prazo para o cumprimento do encargo sob pena de nulidade, esta não procede, por ser o dispositivo legal posterior. Há, ainda, de se observar que, se o Município ingressou em Juízo para pleitear a revogação da doação é porque considerou esta válida, mesmo porque só se revoga o que válido é.

Apelação cível e Reexame necessário 1.045/88 — Curitiba — Apelante: Município de Curitiba — Apelada: Liga de Amadores Brasileiros de Rádio-Emissão — LABRE (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível e reexame necessário 1.045/88, de Curitiba, 2.^a Vara da Fazenda Pública, em que é apelante o Município de Curitiba e apelada a Liga de Amadores Brasileiros de Rádio-Emissão — LABRE.

1.0. O Município de Curitiba, nos termos da Lei Municipal 2.416, de 6.5.64, doou à Liga de Amadores Brasileiros de Rádio-Emissão 2 lotes com a finalidade específica de esta edificar a respectiva sede. Registrada a escritura em 17.1.74 e como até a propositura da ação, decorridos mais de 12 anos, não tenha a donatária iniciado a construção, pleiteia a Administração a revogação do contrato.

Citada, contestou a ré, alegando carência da ação, por falta de autorização expressa da Câmara Municipal, que foi o poder concedente, e que inexistente prazo para o cumprimento da destinação, o que ocorrerá tão logo disponha de recursos suficientes para a construção da obra.

O MM. Juiz, considerando que se trata de obrigação sem prazo certo e não tendo a ré dado ao imóvel destinação diversa da doação, julgou extinto o processo.

Dá a apelação, onde o autor sustenta que, na espécie, a citação constituiu a ré em mora e, mesmo inexistindo prazo para a edificação, deveria esta estar pronta para cumprir a obrigação assumida, especialmente diante do decurso de tantos anos. Argumenta, finalmente, que, ainda que assim não seja, nulo é o contrato, por violação da Lei Orgânica do Município (Lei 5.700/70), que em tais casos exige prazo para o cumprimento do encargo, e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade (art. 60).

O Ministério Público, quer de primeiro, quer de segundo grau, opinou pelo improvimento do recurso.

2.0. A autorização da Câmara Municipal é necessária apenas para a doação de imóvel dominical e não para sua revogação, cuja iniciativa cabe ao Executivo, através do Prefeito, na qualidade de representante legal do Município.

Logo, não há que cogitar de falta de condição para a ação, por tal fundamento.

2.1. É certo que, inexistindo prazo assinalado, a mora começa desde a interpelação, notificação, ou protesto (cf. CC, art. 960, par. único). Observe-se, igualmente, que a citação válida também produz tal efeito (cf. CPC, art. 219).

Por outro lado, existem certas obrigações como a assumida pela ré, de edificar sua sede, que demandam prazo mais ou menos longo para o seu cumprimento. Daí porque só depois da interpelação e após decurso desse lapso de tempo é que o devedor será considerado em mora.

Nesse sentido é a lição de AGOSTINHO ALVIM, referido na contestação. Segundo ele, “não obstante o disposto nos arts. 952 e 960, segunda alínea, do Cód. Civ., nem sempre é possível entender-se que a mora se inicia imediatamente após a interpelação do devedor, ou a citação para a demanda. Casos há de mora retardada. O devedor deve estar pronto a cumprir. Não pode, é claro, esperar a interpelação, para só depois ir aparelhar-se. E isso porque há obrigações cujo cumprimento demanda tempo. Mas essa prontidão deve ser entendida em termos, uma vez que não haja dia marcado para o cumprimento, ou, quando embora havendo, seja direito dele esperar pela interpelação, por se tratar de obrigação sem prazo”.

E, mais adiante, o ilustre Mestre pergunta e passa a responder: “Como exigir do devedor a prontidão a qualquer momento? Em casos desta natureza, o devedor deve ter um prazo para cumprir a obrigação. Somente depois de findo o prazo necessário é que se reputará em

mora o devedor. Esse prazo varia de caso a caso. E não deve ser angustioso, como já decidiu o Tribunal de São Paulo (cf. *Rev. Trib.*, vol. 11, p. 107). A ele se tem dado o nome de *prazo moral*, como acentua BEVILÁQUA ao se ocupar da locução *tempo suficiente*, empregada no art. 1.081 do Cód. Civil. Em sufragio desta doutrina, ver ainda LACERDA DE ALMEIDA, *Efeitos das Obrigações*, p. 131 e segs.; GIORGI, ob. cit., vol. II; RICCI, *Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile*, vol. VI, n.º 213. Este prazo, como bem demonstra GIORGI, não se confunde com o *délai de grâce* do direito francês” (*Da Inexecução das Obrigações e Suas Conseqüências*, 3.ª ed., n.º 102).

No que concerne à nulidade do ato, por violar disposição expressa da Lei

Orgânica do Município, anote-se que a doação foi efetuada conforme a Lei Municipal n.º 2.416, de 6.5.64, e a nulidade está fundada em dispositivo legal posterior.

Demais, se o autor ingressou em Juízo para pleitear a revogação da doação é porque considerou esta válida, mesmo porque só se revoga o que válido é.

3.0. Diante do exposto, acordam os Juízes da 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, sem discrepância de votos, em negar provimento à apelação e ao reexame necessário.

Curitiba, 1.º de março de 1989 — NEGI CALIXTO, pres. sem voto; SYDNEY ZAPPA, relator; OSWALDO ESPÍNDOLA; CARLOS RAITANI.

ESPÓLIO

Universalidade de bens. Pessoa judiciária. Ausência de personalidade jurídica. Existência transitória. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II-4.

O espólio não passa de uma universalidade de bens; embora tenha personalidade judiciária, ostentando capacidade de ser parte, não possui personalidade jurídica e, conseqüentemente, não pode adquirir propriedade imóvel.

A existência do espólio é transitória, tem proprietários conhecidos e não dispõe de patrimônio próprio, uma vez que seus bens, provisoriamente reunidos e subordinados a um conjunto, continuam a pertencer individualmente aos herdeiros.

Assim, o espólio não pode figurar como adquirente em uma Escritura pública de compra e venda (V. art. 176, § 1.º-II-4 da Lei de Registros Públicos).

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 10.097-0/0 — Ubatuba — Apelante: Eugênio Ernâni Dillenburg (repres. o Espólio de Doracy Elias Abdalla Dillenburg) — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.097-0/0, da Co-

marca de Ubatuba, em que é apelante Eugênio Ernâni Dillenburg (repres. o Espólio de Doracy Elias Abdalla Dillenburg), apelado o Oficial do Cartório de

Registro de Imóveis e Anexos e interessados Simone Abdalla Dillenburg Saciloti e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

Na escritura, figurou como adquirente o Espólio de Doracy Elias Abdalla Dillenburg (fls.), que não tem personalidade jurídica.

A Lei de Registros Públicos, no art. 176, § 1.º, II, n.º 4, menciona, como requisito da matrícula, o nome do proprietário (pessoa física ou jurídica). Se o espólio não atende à exigência legal, o título não pode ingressar no Cartório Imobiliário.

O espólio não passa de universalidade de bens. Escreve GALBA MENEGALE: "Sem embargo da aparência de personalidade, que se percebe no espólio, capaz de demandar e ser demandado, não se pode considerar pessoa jurídica, pois é de existência transitória, tem proprietários conhecidos e não dispõe de patrimônio próprio, uma vez que seus bens, provisoriamente reunidos e subordinados a um conjunto, continuam a pertencer individualmente aos herdeiros" (*Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro*, direção de CARVALHO SANTOS, vol. 21, p. 4, ed. Borsoi).

As conseqüências do indeferimento do registro, suscitadas pelo apelante, não podem ser apreciadas no âmbito restrito da dúvida. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPEZ ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 18 de setembro de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

1. O Espólio de Doracy Elias Abdalla Dillenburg recorre contra a decisão pro-

ferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, indeferiu o registro de escritura pública de venda e compra porque nela figura como adquirente o indigitado Espólio, o qual, segundo o Magistrado, "é uma universalidade de bens e não tem personalidade jurídica".

Alega, nas razões (fls.), que o Espólio nada está a adquirir e isso porque o imóvel foi havido antes do falecimento de Doracy Elias Abdalla Dillenburg, mediante compromisso, restando, nesta oportunidade, até para evitar perecimento de direitos, apenas a outorga da escritura definitiva, para o que se encontra munido, inclusive, de alvará judicial.

Pede o provimento do apelo para que o título apresentado à Serventia seja registrado, juntando, ainda, novos documentos (fls.).

O Ministério Público, em ambas as instâncias (fls.) opinou pelo improvimento do recurso.

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

O Espólio de Doracy Elias Abdalla Dillenburg adquiriu, por escritura pública (fls.), o apartamento 12, tipo I, do prédio residencial denominado "Anexo Wembley" ou "Wembley Vale III", situado no bairro e praia das Toninhas, em Ubatuba, objeto da matr. 14.339.

Esse título foi recusado pelo Oficial por entender que o indigitado Espólio é desprovido de personalidade jurídica, o que já fora observado em termo de correição extraordinária realizada na Serventia em 13.5.87.

A decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente julgou procedente a dúvida porque entendeu, também, que o "espólio" é uma universalidade de bens e não tem personalidade jurídica, sendo certo também que somente tais pessoas é que

podem ser sujeitos de direitos e obrigações na ordem civil" (fls.).

Correto o entendimento esposado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente. Com efeito, o espólio não tem personalidade jurídica e não pode ser proprietário.

Ao tratar de hipótese análoga — personalidade jurídica do condomínio especial previsto na Lei 4.591/64 — o E. Conselho Superior da Magistratura concluiu que "o condomínio (em edifício) não é pessoa jurídica e não pode adquirir, em seu nome, domínio. A capacidade de estar em juízo não lhe confere personalidade jurídica" (ap. cível 975-0, in *Registro de Imóveis*, NARCISO ORLANDI NETO, ed. Saraiva, 1984, ementa 146, pp. 148-149).

O mesmo raciocínio pode ser aplicado ao espólio que, embora tenha personalidade judiciária, ostentando capacidade de ser parte, não possui personalidade jurídica e, conseqüentemente, não pode adquirir propriedade imóvel.

Por outro lado, as questões eventualmente surgidas no bojo do inventário devem ser dirimidas pelo Juízo competente e, diante do inconformismo, ser

objeto de recurso. Não é possível, no entanto, solucioná-las nesta sede.

A ap. cível 5.035-0, da Comarca da Capital, datada de 9.12.85, ao tratar de caso semelhante, ligado à personalidade jurídica de condomínio regido pela Lei 4.591/64, também concluiu no sentido de que o condomínio, espólio e massa falida, embora possam estar em juízo, possuindo capacidade para tal fim, não têm personalidade jurídica e, em conseqüência, não podem adquirir bens imóveis.

Se o Magistrado que decidiu questões no processo de inventário deixou de atender às pretensões dos interessados e permitir a expedição de alvará para a outorga de escritura, baseou-se nas razões já expostas, as quais, se não aceitas, deveriam ter sido atacadas pelo remédio recursal adequado.

Diante do exposto, o parecer é no sentido de ser mantida a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Comarca. À elevada apreciação de V. Exa.

São Paulo, 17 de agosto de 1989 —
HÉLIO LÔBO JÚNIOR, juiz auxiliar da Corregedoria.

FRAÇÃO IDEAL: REGISTRO

Loteamento irregular. Escritura pública de compra e venda: registro. Escritura de retificação. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 152.

De acordo com o item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, não deve ser registrada venda de frações ideais de imóvel, com localização, numeração e metragens certas, ou de qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que implique violação às normas que disciplinam o parcelamento urbano.

(No caso concreto, infere-se do próprio título apresentado, não obstante a retificação feita posteriormente, que se busca consagrar o registro de loteamento irregular.)

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 9.731-0/1 — Guarulhos — Apelantes: Srapsy Lasman e s/m. — Apelado: Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Maurício Tavares Franco (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.731-0/1, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes Srapsy Lasman e s/m. Olga Kives Lasman, apelado o Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Maurício Tavares Franco, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, considerado como parte integrante o relatório lançado nos autos, em negar provimento ao recurso.

De acordo com o item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, não deve ser registrada venda de frações ideais de imóvel, com localização, numeração e metragem certas, ou de qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que implique violação às normas que disciplinam o parcelamento urbano.

Na espécie, como bem acentua o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, infere-se do próprio título apresentado, não obstante a retificação feita posteriormente, "que se busca consagrar no registro loteamento irregular".

Em conformidade com o referido parecer e a manifestação da d. Procuradoria Geral da Justiça, negam provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e MARINO EMÍLIO FALCÃO LOPES, vice-pres., convocado.

São Paulo, 28 de agosto de 1989 — ALVARO MARTINIANO DE AZEVEDO, corregedor geral e relator convocado.

I. Interpõe Srapsy Lasman a presente apelação contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Ser-

ventuário, denegou o registro de escritura pública de venda e compra apresentada pelo ora apelante. Foi o título devolvido pelo Oficial porque as frações ideais objeto da venda e compra constituem em verdade imóvel certo e determinado, e registro da espécie é vedado pelo que dispõe o item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O MM. Juiz, na r. decisão de fls., acolheu tal fundamento, aduzindo mais que, sendo os vendedores titulares de frações ideais, não lhes é dado destacar parte certa do todo *pro indiviso* sem o consentimento dos demais condôminos.

Apela o interessado (fls.), enfatizando que o trecho do instrumento de venda e compra em que se fazia referência à localização das partes vendidas foi expressamente excluído, por meio de escritura pública de reti-ratificação simultaneamente apresentada, de tal sorte que o negócio jurídico de que se cuida é mera alienação de frações ideais.

A Dra. Promotora de Justiça (fls.) e o Dr. Procurador de Justiça (fls.) opinam pelo improvimento da apelação, salientando o último que é inviável o registro de partes ideais sem a definição do todo, e que a regra constante das Normas de Serviço, invocada pelo suscitante, visa precisamente a evitar a proliferação de loteamentos irregulares. É, em síntese, o relatório.

II. OPINO:

Apresentou-se a registro título pelo qual Srapsy Lasman e s/m., proprietários de uma terça parte ideal sobre 4 glebas de terras situadas em zona rural, objeto, respectivamente, das matrículas 778, 1.545, 1.917 e 9.292 do 2.º RI de Guarulhos, vendem a Maurício Tavares Franco "uma parte ideal correspondente a 1.533,00 m²", sendo 305,40 m² da matr. 778, 922,22 m² do imóvel matriculado sob o n.º 1.545, 76,32 m² do imóvel matriculado sob o n.º 1.917, e

229,06 m² do imóvel da matr. 9.292 (fls.). Ao final do instrumento, inseriram as partes a seguinte declaração: "que, para uma futura divisão a ser celebrada entre os condôminos, fica desde já convencionado que a área ora adquirida pelo comprador, designada em planta particular dos vendedores como lote 7 da quadra 'D', deverá se localizar dentro das seguintes divisas e confrontações: de frente para a Rua Quatro, por onde mede 33,90m; 62,28m da frente aos fundos do lado direito de quem dessa rua olha o imóvel, confrontando com Samuel J. Korn e outros; 60,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 6, de propriedade dos vendedores; e 17,20m de largura nos fundos, confrontando com propriedade de José Dellafina, encerrando a área de 1.533,00m²". Posteriormente, as mesmas partes compareceram à escritura notarial de retificação do título de venda e compra, para a única finalidade de excluir, "como se da escritura ratificada não tivesse constado", a declaração acima transcrita, tendente a localizar as frações ideais negociadas (fls.).

O tema sobre o qual se controverte já foi alvo de vários pronunciamentos do C. Conselho Superior da Magistratura. Dois v. arestos recentes consubstanciam a orientação que a propósito prevaleceu na jurisprudência do E. Colegiado. Assim, na ap. cível 8.128-0/2, de Atibaia, relatada por V. Exa., j. em 25.4.88, restou firmado que "as Normas Gerais da Corregedoria Geral, efetivamente, vedam o registro de *partes ideais*, com localização, numeração e metragem certa (Cap. XX, n.º 152); todavia, na espécie, houve alienação de parte ideal não localizada. A descrição do imóvel, feita na escritura, refere-se ao todo, e não à parte vendida" (grifos do original). E na ap. cível 9.025-0/0, de São José dos Campos, relatada por V. Exa., j. em 20.2.89, proferiu-se parecer, da lavra

do eminente Magistrado Dr. Hélio Lôbo Júnior, do qual se destaca o seguinte trecho: "...a formação de condomínio nos moldes do Código Civil não pode, aprioristicamente, ser considerada como forma oblíqua de implantação de um loteamento. O título registrando não apresenta indícios de que as frações ideais serão localizadas, ou, ainda, cláusulas que contrariem os arts. 623 e segs. da indigitada legislação. Assim sendo, qualquer suposição nesse sentido seria prematura e extravasaria os limites formais de atuação do Oficial". Em suma: remanesce íntegro o comando contido no item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, mas não se veda o registro de alienações de frações ideais se não há como concluir, mediante subsídios unicamente registrários e formais, que a alienação caracterize a constituição indireta e irregular de parcelamento do solo.

A hipótese dos autos oferece a peculiaridade de que, constando do título original de venda e compra manifestação de vontade pela qual as frações ideais vendidas são inegavelmente localizadas, aludindo-se mesmo à existência de via pública desconhecida dos registros de origem, foi essa declaração excluída no instrumento de retificação lavrado unicamente para esse propósito. Isto quer dizer, realmente, que a cláusula em questão passou a ser inidônea à produção de quaisquer efeitos, entre as partes, como se não fora jamais escrita. Não é dado, pois, ao Oficial considerá-la em seus juízos registrários: está ela, em princípio, à margem da qualificação.

Entretanto, a circunstância de o ajuste a respeito da localização da fração ideal não mais integrar o acordo de vontades instrumentado no título não traz consigo a correlata consequência de que a autoridade administrativa dele não deva tomar conhecimento quando se

propõe, por dever de ofício, a dar cumprimento a legislação cogente, e cuja aplicação é infensa à derrogação pelos particulares, como é a legislação relativa ao parcelamento de solo urbano. Em outras palavras, a exclusão da cláusula pela escritura de reti-ratificação não é capaz de induzir à curiosa e "kafkiana" situação em que ao registrador e ao Juízo administrativo fosse vedado lê-la.

Acresce — como circunstância de relevo para o deslinde da controvérsia — que a venda tem por objeto frações ideais de 4 unidades imobiliárias distintas, cada qual contando com matrícula autônoma (fls.). Em tais condições, não se vê razão plausível para que as partes indivisas sejam englobadas na sua expressão em metros quadrados (1.533 m²): a razão, que é razoavelmente lícito entrever, é a de que se busca efetivamente localizar as partes ideais vendidas.

A orientação atual da jurisprudência do E. Conselho — à qual acima se aludiu — não elide a plena vigência do item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Persiste a vedação ao registro de venda de frações ideais com localização,

numeração e metragem certas, ou de qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que, de modo oblíquo, implique vulneração das normas cogentes que disciplinam o parcelamento urbano. A vedação se apresenta, nas palavras do Magistrado Dr. Hélio Lôbo Júnior (parecer proferido na ap. cível 9.025-0), "somente quando o próprio título denuncia a irregularidade".

No caso dos autos, há elementos no próprio título — mesmo a se considerar a exclusão da cláusula contratual e a esfera restrita do juízo de qualificação registrária — autorizadores da conclusão de que se busca consagrar no registro loteamento irregular. A eles se agrega a evidência de que os próprios apelantes, em suas manifestações (fls.), admitem cuidar-se de loteamento a ser regularizado. Merece ser mantida, portanto, a recusa ao ato de registro pretendido.

III — O parecer, pelas razões expostas, é no sentido do improvimento do apelo, mantida a procedência da dúvida. A elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 3 de agosto de 1989 —
AROLD MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

IMÓVEL HIPOTECADO A ENTIDADE DO SFH

Comunicação ao credor hipotecário. Desnecessidade de sua concordância. Escritura particular de compromisso de compra e venda: registro. Cédula hipotecária. Vencimento antecipado do débito. Decreto-Lei 167/67, art. 59. Decreto-Lei 70/66. Lei 6.015/73, arts. 292 e 293.

O E. Conselho Superior da Magistratura, no histórico pronunciamento de 30.1.89, enfocou a matéria com a necessária precisão, dando a exata exegese dos arts. 292 e 293 da Lei de Registros Públicos. Firmou-se o entendimento de que "não há necessidade de concordância do credor hipotecário", "contentando-se a lei com a simples comunicação ao titular do crédito" (conf. ap. cível 8.742-0/4, Relator o Des. Milton Evaristo dos Santos).

Se, transferindo os vendedores o prédio sem expresse consentimento do credor hipotecário, violaram os termos do contrato, e se, em razão disso, cabe vencimento antecipado do débito, trata-se de questão diversa, extra-registrária, e que deve ser dirimida na esfera jurisdicional.

A emissão de cédula hipotecária não impede a alienação, porquanto a matéria "não é disciplinada pelo Decreto-Lei 167, de 14.2.1967 (cujo art. 59 condiciona a venda de bens apenados ou hipotecados 'à prévia anuência do credor, por escrito'), mas sim, pelo Decreto-Lei 70, de 21.11.1966, que não encerra dispositivo semelhante".

(No caso concreto, deu-se provimento ao recurso para determinar o registro do título.)

Apelação cível 10.126-0/3 — Mogi das Cruzes — Apelante: Mauro Fernandes Alves Rodrigues — Apelado: Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Econômico S.A. Crédito Imobiliário Habitacional (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.126-0/3, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante Mauro Fernandes Alves Rodrigues, apelado o Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Econômico S.A. Crédito Imobiliário Habitacional, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso para determinar o registro do título.

E assim decidem de conformidade com o parecer do MM. Juiz Auxiliar (fls.) e anterior pronunciamento (ap. 8.742-0, de Campinas, ac. 30.1.89 — fls.). Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 31 de julho de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

Mauro Fernandes Alves Rodrigues insurgiu-se contra r. sentença de fls., que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, aduzindo o MM. Juiz que é vedado registro de título que objetiva transmissão de domí-

nio de imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, sem que conste expressamente a concordância do credor.

Em suas razões recursais, o apelante sustenta que a escritura pública de venda e compra foi lavrada em conformidade com os arts. 292 e 293 da Lei dos Registros Públicos, sendo inexigível manifestação expressa do credor hipotecário. Caso não concorde com a transação, restará a ele pleitear seus direitos na esfera jurisdicional (fls.).

O Ministério Público, de ambas as instâncias (fls.), opinou pelo improvimento do apelo. É o resumo do essencial.

Passo a OPINAR:

1. O título apresentado diz respeito a apartamento de n.º 24, do edifício situado na Rua Manoel Porcelli, antiga Rua Aracaré, 276, integrante do "Residencial Alto do Ipiranga", em Mogi das Cruzes, devidamente registrado sob n.º 1, da matr. 20.356, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis, e hipotecado por Valter Messias Soares e s/m. Terezinha Ramos Soares, e Alírio José de Lima e s/m. Sdinava Soares Messias de Lima, em favor de Estrutural Construtora Incorporadora Empreendimentos Imobiliários Ltda. (R. 2). Essa empresa, por seu lado, emitiu cédula hipotecária integral em favor de Econômico São Paulo

S.A. Crédito Imobiliário Habitacional (Av. 3).

Agora, sob argumento de que o imóvel fora adquirido pelos vendedores pelo Sistema Financeiro da Habitação, erigiu-se a oposição da credora hipotecária como razão obstativa do registro de título translativo de propriedade.

2. O E. Conselho Superior da Magistratura, no histórico pronunciamento de 30.1.89, enfocou a matéria com a necessária precisão, dando a exata exegese dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73. Firmou-se o entendimento de que "não há necessidade de *concordância* do credor hipotecário", "contentando-se a lei com a simples *comunicação* ao titular do crédito" (cf. ap. cível 8.742-0/4, Relator o Des. Milton Evaristo dos Santos).

Aliás, nesse aspecto, o notável Juiz Hélio Lôbo Júnior, em parecer ofertado no processo acima citado, justificou convincentemente a desnecessidade da prévia anuência do agente do SFH, destacando que em momento algum o legislador impôs a anuência como requisito do registro, e, ao fixar, no art. 293, o prazo de validade da comunicação em 60 dias, firmou convicção de validade do aviso, "independentemente de qualquer providência do credor", e o fato de não conferir caráter de consentimento tácito em hipótese de eventual silêncio significa apenas estabelecimento da dimensão de seus efeitos.

O intuito do legislador, como bem se destacou nos autos, foi de proteger o Sistema Financeiro da Habitação, mas não se pode confundir os requisitos formais do registro com as cláusulas impostas no negócio jurídico bilateral. Se, transferindo os vendedores o prédio sem expresso consentimento do credor hipotecário, violaram os termos do contrato, e se, em razão disso, cabe vencimento antecipado do débito, trata-se de questão diversa, extra-registrária, e que deve ser dirimida na esfera jurisdicional.

3. Assim enfocada a matéria, resta a análise do atendimento dos pressupostos dos arts. 292 e 293 da Lei dos Registros Públicos. Exige-se para registro de título que tenha por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação o seguinte: a) expressa consignação no título ao ônus real e ao credor; b) referência à comunicação ao credor pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 dias; c) lavratura da escritura no prazo de 60 dias a contar da data da comunicação do alienante.

No caso, o agente financeiro admitiu efetivo recebimento da notificação em 17.3.88 (fls.) e a escritura foi lavrada em 11.5.88, havendo nela expressa referência ao credor hipotecário, à existência do ônus e à comunicação dos alienantes ao credor hipotecário (fls.). Inexiste, pois, qualquer óbice à transferência, eis que atendidos os requisitos da Lei dos Registros Públicos.

4. Nem mesmo persiste o obstáculo apontado pelo ilustre Promotor de Justiça, no sentido de que a emissão de cédula hipotecária impede a alienação.

Nesse aspecto, V. Exa., como relator do acórdão proferido na ap. cível 8.742-0/4, salientou que a matéria "não é disciplinada pelo Decreto-Lei 167, de 14.2.67 (cujo art. 59 condiciona a venda de bens apenados ou hipotecados: à 'prévia anuência do credor, por escrito'), mas sim, pelo Decreto-Lei 70, de 21.11.66, que não encerra dispositivo semelhante".

Assim, o parecer que ora submeto é no sentido de se dar provimento ao recurso interposto, com o conseqüente reconhecimento de improcedência da dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes. Ao elevado discernimento de V. Exa.

São Paulo, 18 de julho de 1989 — KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da Corregedoria.

IMÓVEL HIPOTECADO A ENTIDADE DO SFH

Comunicação ao credor hipotecário. Escritura particular de compromisso de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 292.

Sem a observância do art. 292 da Lei de Registros Públicos, impossível se torna o ingresso de compromisso particular de compra e venda de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, no Registro de Imóveis. Deve o alienante fazer a comunicação ao credor, necessariamente, com antecedência de, no mínimo, 30 dias.

Apelação cível 10.363-0/4 — Fernandópolis — Apelante: José Levy da Silva — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessados: Alcides de Freitas e s/m. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.363-0/4, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante José Levy da Silva, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessados Alcides de Freitas e s/m. Nadir Augustini de Freitas, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.) merecem acolhida.

Sem a observância do art. 292 da LRP, impossível se torna o ingresso do título no Cartório Imobiliário. Improvido fica o apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 21 de agosto de 1989 — MILTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

Trata-se de recurso interposto por José Levy da Silva contra os termos da r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis, que, nos au-

tos deste procedimento de dúvidas, vedou o registro de compromisso particular de compra e venda de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, pela não satisfação de exigência prevista no art. 292 da Lei 6.015/73.

Pretende o recorrente a reforma do julgado, procurando salientar que o requisito reclamado foi satisfeito, a despeito da impossibilidade de sua comprovação, e que a hipoteca, no caso, é comum, não especial, não incidindo, assim, a regra do art. 292 da Lei 6.015/73.

O pronunciamento do Ministério Público, nas duas Instâncias, é pelo improvimento do recurso (fls.). É o relatório.

OPINIO:

A Lei dos Registros Públicos, consoante disposto em seu art. 292, autoriza o devedor hipotecário a alienar o bem gravado, satisfeita condição nele prevista, independentemente da anuência do credor, como já pontificou o C. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da ap. cível 8.742-0/4, da Comarca de Campinas, relatada por V. Exa.

O dispositivo assim dispõe: "É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsa-

bilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a *comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 dias*".

No caso em foco, a despeito da referência no ajuste particular à comunicação ao credor hipotecário (fls.), não há prova concreta dela. O que há é mero indício, em tempo algum comprovado. E, bem por isso, não podia mesmo o Oficial Imobiliário admitir o ingresso do título para registro.

O argumento acerca da inaplicabilidade do art. 292 da Lei 6.015 à questão em exame não encontra respaldo na prova documental trazida pelo recorrente.

O contrato de mútuo celebrado entre o primitivo proprietário, Alcides de Freitas, e a Caixa Econômica Federal está regido, como dele consta, pela Lei 4.380/64, que instituiu, justamente, o Sistema Financeiro da Habitação (fls.), caindo no vazio, portanto, a alegação de que o ajuste não está abrangido pelo Sistema, como de resto bem salientou o preclaro Procurador de Justiça.

Só resta ao recorrente, na impossibilidade de lavrar novo instrumento particular de re-ratificação, agora segundo as exigências legais, demandar, na via judicial, o suprimento da eventual omissão dos alienantes.

Por tais razões, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado exame de V. Exa., é pelo improvimento do recurso.

São Paulo, 2 de agosto de 1989 —
GERALDO FRANCISCO PINHEIRO
FRANCO, juiz auxiliar da Corregedoria.

IMÓVEL HIPOTECADO A ENTIDADE DO SFH

Prédio com fins comerciais. Especificação do condomínio. Concordância de todos os condôminos para alteração da finalidade do prédio. Escritura particular de compra e venda: impossibilidade. Lei 4.380/64, art. 61, § 5.º. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 75. CC, art. 134-II.

Se a destinação do edifício é comercial, não se autoriza a utilização do instrumento particular de compra e venda de que trata o § 5.º do art. 61 da Lei 4.380/64.

Se, pela situação de fato, o prédio é também residencial, em conflito com a Escritura de constituição e Especificação do condomínio, devidamente registrada, indispensável seria a alteração da Especificação, que por sua vez reclama o consentimento de todos os condôminos, conforme o item 75 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Cumpra, assim, que o título seja lavrado em notário público, a teor do disposto no inc. II do art. 134 do CC.

Apelação cível 10.301-0/2 — São Paulo — Apelante: Celso Carlos da Silva — Apelado: Oficial Substituto do 4.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: CEF — Caixa Econômica Federal e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.301-0/2, da Comarca da Capital, em que é apelante Celso Carlos da Silva, apelado o Oficial Substituto do 4.º Cartório de Registro de Imóveis e interessados a CEF — Caixa Econômica Federal (Sistema Financeiro da Habitação) e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, considerado como parte integrante o relatório lançado nos autos, em negar provimento ao recurso.

Ao julgar procedente a dúvida, o Dr. Juiz de Direito decidiu com inteiro acerto. A utilização do instrumento particular de compra e venda de que trata o art. 61, § 5.º, da Lei 4.380/64, não estava, na espécie, autorizada, em face da destinação comercial do edifício.

Insiste o apelante e procura demonstrar que o prédio é também residencial. A situação de fato que aponta está, entretanto, como acentuaram a sentença e os pareceres lançados nos autos, em conflito com a escritura de constituição e Especificação do condomínio, devidamente registrada. Indispensável seria a alteração na Especificação, que por sua vez reclama o consentimento de todos os condôminos. Isto posto, negam provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 28 de agosto de 1989 — ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO, corregedor geral e relator convocado.

Celso Carlos da Silva manifesta inconformismo contra r. sentença de fls., que lhe denegou acesso ao registro de instrumento particular apresentado ao Oficial da 4.ª Circunscrição Imobiliária da Capital. Em resumo, alega que adquiriu

unidade em prédio com destinação mista e, considerando que aquela de n.º 1.605 é usada como residência, nada impede que o documento de alienação seja lavrado em conformidade com o § 5.º do art. 61, da Lei 4.380/64.

O Dr. Curador Geral ofertou contrarrazões e sustentou que, sem que haja alteração no registro da Convenção condominial, não poderá ser registrada alienação de qualquer unidade condominial cujo uso esteja em desacordo com as Especificações e Convenção registradas (fls.).

O Dr. Procurador de Justiça, por seu turno, opinou pela denegação do recurso (fls.). É o resumo do necessário.

OPINO:

1. Apresentado a registro o instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado entre Rubens Antunes de Melo e s/m. Maria Ferreira de Melo, como vendedores, Celso Carlos da Silva e s/m. Luzia Maia da Silva, como compradores e devedores, e a Caixa Econômica Federal, como credora, tendo por objeto a unidade autônoma 1.605, localizada no 16.º a. do Edifício Barão de Japurá, situado na Rua Jacaré, 39, em São Paulo, o Oficial do 4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital suscitou dúvida, alegando que o Edifício Barão de Japurá tem finalidade exclusivamente comercial e a faculdade do § 5.º da Lei 4.380/64 aplica-se apenas aos casos de aquisição de casa própria ou de unidades habitacionais.

O MM. Juiz manteve a recusa ao registro, e contra esta decisão se volta o interessado, sustentando que a mesma destoa da realidade fática comprovada por documentos.

2. A irresignação, porém, é destituída de melhor fundamentação jurídica e não abala a excelente decisão recorrida, da lavra do notável Juiz José Renato Nalini.

Não há controvérsia nos autos de que a Lei 4.380, de 21.8.64, visou formular “a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”, e que a utilização do instrumento particular (§ 5.º do art. 61 da Lei 4.380/64) se direciona a beneficiar o cidadão de baixa renda na aquisição de sua casa própria.

Sustentando que a unidade adquirida se destina a moradia, persegue Celso Carlos da Silva o benefício especial instituído pela Lei especial, juntando, para tanto, cópias de Convenção do condomínio Edifício Barão de Japurá (fls.), de Memorial descritivo da obra (fls.), de declaração do síndico (fls.), de inscrição imobiliária junto à Prefeitura local (fls.), de contrato de locação da unidade (fls.), de regulamento interno (fls.), caracterizando o Edifício Barão de Japurá como sendo de uso misto.

Ainda que isso reflita situação de fato, é ela incompatível com a escritura de Constituição, Especificação e Convenção de condomínio (fls.). Nela há expressa referência de que o prédio é constituído de “garages, lojas, comerciais e conjuntos para escritórios” (fls.), e isso consta dos assentos imobiliários (fls.).

Ora, como bem destacou a decisão

atacada, a “perpetuidade a que se destina o condomínio edilício acarreta uma série de cautelas que se refletem no registro predial. Preordena-se o prédio em condomínio a garantir coexistência permanente e inseparável dos comunheiros, que adotam — em Convenção — conjunto de regras de vizinhança extraídas do direito civil, complementadas por outros preceitos inspirados na liberdade contratual”. Bem por isso os regramentos estabelecidos e registrados devem prevalecer até ulterior modificação.

Admitir-se título específico para unidade residencial a imóvel que consta no sistema registrário como sendo não residencial equivale a alterar a Especificação do condomínio. E essa mudança só se faz com anuência da totalidade dos condôminos (item 75 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Assim, enquanto imodificada a finalidade constante do registro de Especificação, o título necessita ser lavrado em notário público, a teor do disposto no art. 134, n.º II, do CC, não se aplicando o benefício do art. 61, § 5.º, da Lei 4.380/64.

Dessa forma, o parecer que ora submeto é no sentido de desprovemento do apelo, mantendo-se a r. decisão recorrida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. À d. consideração de V. Exa.

São Paulo, 31 de julho de 1989 —
KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da Corregedoria.

LOTE ORIUNDO DE COLONIZAÇÃO PELO INCRA: VENDA

Escritura de compra e venda: registro. Negócio jurídico à revelia do INCRA. Direito de preferência. Consulta ao INCRA. Vias ordinárias. Lei 4.504/64, art. 64.

Se o alienante possuía registrado o título de aquisição de imóvel ao INCRA, em colonização oficial, há mais de 5 anos e o preço se encontrava pago, torna-se despicienda a consulta ao Instituto relacionada com o seu direito de preferência, o qual é pessoal e não lhe confere direito real.

Trata-se de questão extra-registrária, e o INCRA terá sempre a via judicial contenciosa para impugnar o negócio jurídico celebrado à sua revelia (V. Estatuto da Terra, art. 64).

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 10.129-0/7 — Mogi das Cruzes — Apelante: Itaquareia — Indústria Extrativa de Minérios Ltda. — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessada: Irene Eisinger (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.129-0/7, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante Itaquareia — Indústria Extrativa de Minérios Ltda. (repres. p/s/ sócios Antero Saraiva e Agostinho Luiz de Faria), apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessada Irene Eisinger, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, considerado como parte integrante o relatório lançado nos autos, em dar provimento ao recurso.

Trata a dúvida da controvertida questão da alienação pelo parceleiro do lote oriundo de colonização realizada pelo INCRA — Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

O Oficial do Cartório recusou o registro, mas a dúvida deve ser julgada improcedente, como opina o MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria.

Assim já decidiu o Conselho Superior nas aps. 7.610-0 e 8.717-0, esta última julgada em 20 de fevereiro do corrente ano.

Na espécie, a alienante possuía registrado o título há mais de 5 anos e o preço se encontrava pago. Discute-se apenas sobre a necessidade de consulta ao INCRA, relacionada com o seu direito de preferência.

Bem ressalta o parecer de fls. que o direito de preferência é pessoal e não confere direito real ao Instituto. Trata-se de questão extra-registrária e o INCRA

terá sempre a via judicial contenciosa para impugnar o negócio jurídico celebrado à sua revelia.

Pelo exposto e adotando integralmente o referido parecer, dão provimento ao apelo, para ordenar o registro. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 28 de agosto de 1989 — ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO, corregedor geral e relator convocado.

Itaquareia — Indústria Extrativa de Minérios Ltda. recorre da decisão de fls., que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, indeferiu registro de escritura pública de venda e compra da parcela 7, da gleba 2, situada no imóvel denominado "Colônia Itapeti", por ausente prévia consulta ao INCRA.

Aduz. nas razões, que é desnecessária a comunicação ao INCRA, mesmo porque a única condição resolutiva constante do contrato registrado é a vedação de se negociar o bem antes de integralizado o preço. Havendo quitação e escoado o lustro para fixação do homem no campo, pode o proprietário dispor do imóvel livremente, sem qualquer formalidade (fls.).

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opinou pelo improvimento do recurso (fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

1. Por escritura pública lavrada no 1.º Cartório de Notas de Mogi Guaçu, em 6.6.88, Irene Eisinger transmitiu a Itaquareia — Indústria Extrativa de Minérios Ltda. o “Sítio Morro Verde”, com área de 17,2755ha, referente à parcela 7, da gleba 2, da colonização oficial realizada pelo INCRA no imóvel denominado “Colônia Itapeti”.

A vendedora havia adquirido a titularidade do domínio junto ao próprio INCRA, através de “Título definitivo mediante condição resolutiva 18.04.13.1.2.123/86, de 4.1.83, nos termos dos arts. 24 e 25 da Lei 4.504/64, arts. 25, alínea g, e 51, do Decreto 68.153/71”, pelo preço de Cr\$ 114.004,75, conforme registro 1, da matr. 20.107 (fls.).

Averbaram-se sob n.º 2 as condições essenciais do contrato, consignando-se que ficava vedada a alienação do imóvel a terceiros, enquanto não integralizado o preço, e que o não cumprimento de qualquer disposição legal aplicável à espécie, bem como das condições estipuladas no referido título, autorizaria a adjudicação do imóvel pelo INCRA, mediante pagamento das benfeitorias, com resilição de pleno direito do domínio.

O preço foi pago (cf. Av. 3), e agora discute-se a necessidade de consulta ao INCRA para exercer direito de preferência nos casos de alienação feita “livremente, após cinco anos, contados da data de sua transcrição” (art. 64, § 1.º, letra b, do Estatuto da Terra).

2. O E. Conselho Superior da Magistratura, por diversas vezes, tem-se manifestado sobre a polêmica matéria de alienação pelo parceleiro de gleba resultante de colonização oficial (aps. cíveis 7.583-0, 7.610-0 e 8.741-0, todos de Andradina).

Mas, na ap. cível 8.717-0, também de Andradina, deu-se adequado enfoque ao assunto, lastreando-se, para tanto, o de-

cidido na ap. cível 7.610-0. Decidiu-se que, em face de cláusulas contratuais e da legislação pertinente, a inalienabilidade temporária cessa com o pagamento do preço e o escoamento do quinquênio se faz necessário apenas para a hipótese contemplada na letra b, do art. 64, § 1.º, do Estatuto da Terra. “Em princípio, quando muito, o contrato estaria sujeito à rescisão. Até então, é válido, nada impedindo o registro”.

Em todos esses casos, porém, as alienações ocorreram antes de escoados 5 anos da “transcrição” (art. 64, § 1.º, letra a, da Lei 4.504, de 30.11.64).

3. Na hipótese de parceleiro com título registrado há mais de 5 anos, as exigências legais são evidentemente mitigadas. Isto porque, como bem salientou o notável Juiz José Renato Nalini, em parecer exarado na ap. cível 7.583-0, o “prazo de 5 anos é estipulado como período mínimo para a experiência de radicação do homem do campo ao seu pedaço. Antes disso, os propósitos que o INCRA teve em mente na consecução às aspirações da comunidade, não lograriam lapso de prova razoável. Não se justifica a concessão de título dominial a lavrador, a custo verdadeiramente simbólico, sem a obrigatoriedade de permanência na terra, sua exploração e cultivo, por período suficiente à obtenção de resultados palpáveis”.

Após o decurso do quinquênio, julgado suficiente para atender aos objetivos do Estatuto da Terra, garantindo melhores condições de fixação do homem à terra e seu progresso social e econômico, permitiu-se que os lotes de colonização fossem alienados “livremente” (art. 64, § 1.º, b, do Estatuto da Terra).

Em assim sendo, irrelevante a condição do adquirente dos direitos sobre o imóvel. Mas a ressalva constante do par. único do art. 64 da Lei 4.504/64 persiste para as duas hipóteses ali consagradas, ou seja, em caráter cogente estabeleceu-se o direito de preferência

do INCRA na aquisição do imóvel. Isto se justifica porque a intervenção governamental na área colonizada não se restringe aos 5 anos, mas em prazo estabelecido por autoridade competente (art. 43, § 2.º, letra b, do Estatuto da Terra) e reputado como suficiente para consolidação do plano rural de interesse social. Qualquer dúvida sobre a interpretação do comando legal resta superada com assertiva de possibilidade do exercício do direito de preferência pelo INCRA nas hipóteses dos §§ 1.º e 2.º do art. 64 do Estatuto da Terra (cf. art. 72, par. único, do Regulamento do Estatuto da Terra).

Tal preempção, pois, se dá quando o parceleiro vende a coisa, ou a transfere por outro meio a terceiro, ficando, porém, obrigado a dar preferência ao INCRA. Esse direito, contudo, é puramente pessoal, e não interfere na transferência do domínio, nem confere direito real ao órgão coordenador e executor da reforma agrária.

Em suma: o direito de preferência é matéria extra-registrária. Eventual registro do título não impede o regular exercício desse direito, e sempre restará ao INCRA a via jurisdicional para desconstituir negócio jurídico que foi celebrado contra sua vontade. Caso reconhecida a postergação desse direito, atingir-se-á o título causal e que deu origem ao registro.

Só se admitiria restrição ao acesso para o sistema registrário em caso de expressa vedação legal, como se vê, por exemplo, no art. 292 da Lei 6.015/73, o que não é o caso dos autos.

Nem se invoque o art. 72 do Decreto 59.428, de 27.10.66, como óbice ao registro, quando estabelece que "as parcelas não poderão ser hipotecadas, arrendadas ou alienadas por parceleiros a terceiros, sem que haja prévia anuência do INCRA". Se a própria Lei possibilita a alienação da parcela a qualquer pessoa, referindo-se a "consulta" ao exercício do direito de preferência e que pode não ser respondida, como se admitir, num decreto regulamentador, a necessidade de "anuência" a todo e qualquer caso? É óbvio que a norma citada tem aplicação restrita, como aquela, por exemplo, citada no v. acórdão da ap. cível 8.717-0/0, em que se proibiu a alienação do imóvel a terceiros enquanto não integralizado o preço.

Assim, o parecer que ora submeto é no sentido de se prover o recurso para o fim de julgar improcedente a dúvida suscitada pelo zeloso Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, procedendo-se ao registro do título apresentado. Ao elevado discernimento de V. Exa.

São Paulo, 3 de agosto de 1989 —
KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da
Corregedoria.

PENHORA: REGISTRO

Penhora de imóvel que já não figura em nome do devedor. Princípio da continuidade. Fraude à execução. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica: inaplicabilidade. Lei 6.015/73, art. 252. CC, art. 20, caput.

Se o imóvel já não se encontra em nome do executado, ainda que com fraude à execução, é impossível o registro de penhora, por afronta ao princípio da continuidade, conforme art. 252 da Lei de Registros Públicos.

Se o executado transmitiu o imóvel a uma sociedade a título de transferência de bens para integralização de capital social, há de se ter em

conta o enunciado do art. 20, caput, do CC, não se aplicando ao caso, por medida de segurança, a teoria da desconsideração da personalidade jurídica, a qual pertence à esfera de conhecimento infra-registrário.

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

TEORIA DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

Predomínio da realidade sobre a aparência. Conhecimento infra-registrário. Princípio da continuidade.

Segundo a teoria da desconsideração da personalidade jurídica, no dizer de Lauro Limborço ("Disregard of Legal Entity", in RT 579/25), o aplicador pode "em casos concretos, desconsiderar a pessoa jurídica em relação à pessoa de quem se oculta sob ela e que utiliza fraudulentamente". É a imputação "com predomínio da realidade sobre a aparência".

No entanto, é forçoso convir que a teoria da desconsideração se radica em esfera de conhecimento infra-registrário.

Apelação cível 9.950-0/0 — Limeira — Apelante: The First National Bank of Boston — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Demerval da Fonseca Nevoeiro Júnior (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.950-0/0, da Comarca de Limeira, em que é apelante The First National Bank of Boston (repres. p/s/repr. legais Pedro Mader Meloni e Thomas Clifton Whittaker, apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Demerval da Fonseca Nevoeiro Júnior, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público e do MM. Juiz Auxiliário.

A inscrição, em última análise, vulnera o princípio da continuidade. Se o imóvel não está em nome do devedor, mas sim, de terceiro, impossível se torna o registro da penhora.

É de jurisprudência: "Penhora — Imóvel que não mais figura em nome do devedor — Reconhecimento judicial de fraude de execução — Irrelevância — Possibilidade do registro somente após o cancelamento do referente à alienação fraudulenta — Recurso não provido" (RJT) — 97/554; ap. 8.015 — ac. 11.4.88).

Aliás, o art. 252 da LRP é bem claro: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

Alegada teoria da desconsideração da personalidade jurídica, como foi salientado, pertence "à esfera de conhecimento infra-registrário" (fls.). Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL

PINHEIRO ORICCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 10 de julho de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

1. Trata-se de apelação deduzida pelo The First National Bank of Boston (fls.) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira (fls.), que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Serventário, indeferiu registro a mandado de registro de penhora apresentado pelo ora apelante. O título judicial fora expedido nos autos de execução que o Bank of Boston move contra Dermeval da Fonseca Nevoeiro Júnior e o/, e determina se registre a penhora incidente sobre fração ideal correspondente a 50% do imóvel matriculado sob o n.º 1.198, ainda que não se encontre, a parte ideal penhorada, registrada em nome do executado (fls.).

Recusou-lhe ingresso o MM. Juiz porque o aludido imóvel, efetivamente, não mais é titulado pelo executado Dermeval, havendo suportado, após a aquisição por parte deste, dois registros transmissivos. O pretendido registro de penhora, assim, afronta o princípio da continuidade.

Buscando a integral reforma do r. decisório, sustenta o apelante: a) o registro de n.º R.25, feito na matr. 1.198, diz respeito a transmissão feita pelo executado Nevoeiro Júnior de sua metade ideal, a título de conferência de bens, para empresa que nada mais é do que *holding* destinada a ocultar o patrimônio pessoal do executado; b) assim é que o D. Juízo de que emanou a ordem de penhora, bem como a do respectivo registro, reconheceu de modo expresso a identidade de patrimônio entre a pessoa jurídica em cujo nome figura o imó-

vel e a pessoa do executado, acolhendo a aplicação, *in casu*, da teoria da desconsideração da personalidade jurídica; c) descabe, por isso, a invocação do princípio formal da continuidade do registro predial; d) ademais, o registro da penhora possui efeitos de cunho tão-só declarativo e preventivo, atendendo ao interesse de terceiros e ao direito do credor se dê publicidade ao fato de que fração ideal do imóvel, nada obstante transferida a pessoa jurídica, permanece gravada pela constrição judicial e a responder pelas dívidas do transferente.

Os pareceres dos D. Representantes do Ministério Público, em primeira e em segunda instâncias, são no sentido do desprovimento do apelo (fls.).

II — Assim relatados, passo a OPINAR:

II.1 — Em execução contra devedor solvente movida contra Dermeval da Fonseca Nevoeiro Júnior e Hans Monna, penhorou-se a fração ideal, correspondente a 50%, pertencente ao executado Demerval no imóvel da matr. 1.198, do 1.º CRI de Limeira. Obstou o Oficial o registro do mandado de penhora porque a fração ideal penhorada não mais se encontra em nome daquele executado. Com efeito, transmitiu-a ele à sociedade N.J. Empreendimentos e Participações Ltda., a título de conferência de bens para integralização de capital (R. 24/matr. 1.198 — fls.). De outra parte, a sociedade N.J. igualmente já transferiu a terceira pessoa jurídica a fração ideal assim adquirida, também em virtude de conferência de bens (R. 25/matr. 1.198, em 11.5.88 — fls.).

II.2 — Já é de longa tradição na jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura o entendimento de que “é impossível o registro de penhora de imóveis que não figuram em nome dos devedores” (ap. cível 284.332, j.

10.12.79 — fls.), por afronta ao princípio da continuidade. Essa orientação tem sido repetidamente sufragada em sucessivos julgados, e, na quadra jurisprudencial mais recente, mesmo à vista de títulos judiciais em que a ordem de inscrição de penhoras ou arrestos se faz acompanhar de notícia de que a alienação feita pelo executado a terceiro padece de ineficácia em virtude de fraude à execução (cf. ap. cíveis 6.431-0, 6.670-0, 6.808-0).

Hábil delineamento das limitações formais ínsitas à qualificação registrária resulta da letra do art. 252 da Lei 6.015/73, segundo o qual “o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”. E, dentre os efeitos da inscrição predial entre nós, avulta, talvez como o mais significativo, o de que se presume “pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu” (art. 859 do CC).

O rigorismo com que se tem buscado cercar a aplicação do princípio formal da continuidade do registro predial, longe de se erigir em menos racional culto “fetichista” ou “totêmico” da forma em si, vincula-se à raiz da segurança jurídica expectável dos atos de registro. Nas palavras do Magistrado Dr. Ricardo Henry Marques Dip, ele “repousa na tradução técnico-registrária da legitimidade das alienações e onerações (isto é, limita-se a admissibilidade a registro aos fatos jurídicos em que o disponente do direito coincida com seu titular *secundum tabulas*; cfr., a propósito, Carlos Ferreira de Almeida, *Publicidade e Teoria dos Registros*, ed. 1966, p. 233). Expressa-o CANO TELLO de modo claro: ‘El fundamento del principio de tracto sucesivo se encuentra en el conocido afo-

risma de que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene (*Nemo dat quod non habet*)’ (*Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario*, ed. 1982, p. 249). Por ser o registro imobiliário um sistema formal de garantias, deve afirmar-se a indeclinável exigência de observância da continuidade, pena de, sobre desbordar a qualificação administrativa os limites do princípio da legalidade a que subordinada, frustrar-se a teleologia registral, voltada às seguranças estática e dinâmica” (parecer na ap. cível 6.808-0).

Nem é de se acolher, *data venia*, a tese de que as inscrições de natureza preventiva ou meramente publicitária escapem ao âmbito de aplicação da continuidade. Na lição de AFRÂNIO DE CARVALHO, transcrita pelo apelante, tal inscrição “é sempre provisória, tendendo a transformar-se em inscrição definitiva ou a ser cancelada” (*Registro de Imóveis*, Forense, 1982, p. 176). A publicidade voltada à “premonição de riscos”, que esses registros consagram, não há de ser transmutada em publicidade equívoca, que tal seria a notícia, ao público que se serve dos registros, de ato de constrição judicial sobre bem que se presume, *ex tabula*, pertencer a terceiro. Do mesmo modo, não se vê sentido, ou razão lógica preponderante, para, *ad argumentandum*, admitir-se temperamento à continuidade nos casos de inscrições preventivas, e não se adotar idêntica solução quanto às inscrições definitivas a que as primeiras tendem. Quer dizer, registrada a penhora em nome de quem não titula o imóvel penhorado, incoerente seria denegar-se registro à subsequente arrematação do mesmo imóvel, embora estranho aos atos de expropriação judicial aquele que figura no registro como titular do bem.

Sugestiva e de crescente e justificada aplicação que se mostre a teoria da des-

consideração da personalidade jurídica, é forçoso convir que ela se radica em esfera de conhecimento infra-registário. Significa ela no dizer de LAURO LIMBORÇO ("Disregard of Legal Entity", in RT 579/25), que o aplicador pode, "em casos concretos, desconsiderar a pessoa jurídica em relação à pessoa de quem se oculta sob ela e que utiliza fraudulentamente". Seu diagnóstico repousa, na síntese de J. LAMARTINE CORRÊA DE OLIVEIRA (*A Dupla Crise da Pessoa Jurídica*, Saraiva, 1979, p. 613), na verificação "da resposta adequada à seguinte pergunta: no caso em exame, foi realmente a pessoa jurídica que agiu, ou foi ela mero instrumento nas mãos de outras pessoas, físicas ou jurídicas? É exatamente porque nossa conclusão quanto à essência da pessoa jurídica se dirige a uma postura de realismo moderado — repudiados os normativismos, os ficcionismos, os nominalismos — que essa pergunta tem sentido. Se é em verdade uma outra pessoa que está a agir, utilizando a pessoa jurídica como escudo, e se é essa utilização da pessoa jurídica, fora de sua função, que está tornando possível o resultado contrário à lei, ao contrato, ou às coordenadas axiológicas fundamentais da ordem jurídica (bons costumes, ordem pública), é necessário fazer com que a imputação se faça com predomínio da realidade sobre a aparência".

Ora, ninguém há de questionar que não é ao agente administrativo encarregado da qualificação dos títulos levados a registro, assim como não é ao Juízo administrativo incumbido da revisão hierárquico-correcional de seus atos, que se há de facultar o exame de semelhantes aspectos, que se vinculam às vicissitudes internas do título em si, e não ao relacionamento exterior do título com o arcabouço da legislação formal aplicável e com o registro precedente.

Ao registrador, em sua tarefa típica, o enunciado do art. 20, *caput*, do CC, se coloca como postulado indeclinável: nem seria de se admitir, a bem da segurança jurídica, que à administração se outorgasse o poder de consagrar em casos concretos exceções à continuidade, a seu arbítrio, ainda que prudente.

Reconhecida que seja em sede própria (isto é, em sede jurisdicional) a incidência da doutrina da desconsideração, não basta que, em cada caso, se produza válida consequência registral a mera notícia do soberano julgado que em tal sentido se pronunciou. É mister, para que o registro aquisitivo em nome de determinado sujeito de direitos deixe de produzir o efeito que lhe é próprio entre nós (CC, art. 859), o cancelamento daquele assento positivo. No dizer sempre lembrado de SERPA LOPES, "se o Oficial não pode ingressar na análise dos fundamentos das decisões judiciais, por outro lado estas não podem compelir a que se torne efetiva a inscrição de títulos não subordinados à inscrição ou que contenham defeitos em antinomia com a inscrição" (*Tratado dos Registros Públicos*, Freitas Bastos, 3.^a ed., 1955, vol. II, p. 355). Bem por isso é que, igualmente, não se há de retirar ao titular de direito inscrito a respectiva disponibilidade potencial, *ex tabula*, pela só comprovação cabal de que o título gerador da aquisição se encontre definitivamente desconstituído em esfera jurisdicional, enquanto não cancelada a inscrição (LRP, art. 252).

Em suma, acertada foi a recusa ao ato registrário pretendido. É, na verdade, inteiramente aplicável à hipótese dos autos o acervo de precedentes jurisprudenciais que entendem vulnerador da continuidade o registro de penhora incidente sobre imóvel que não mais se encontre registrado em nome do devedor, em nada diferindo, para fins de qualifi-

cação formal, o fundamento — aqui insusceptível de apreciação — acolhido pelo MM. Juiz no soberano pronunciamento ordenador da penhora, de outros já submetidos ao exame do C. Conselho, tal, por exemplo, o da fraude à execução.

III. O parecer, pois, é no sentido do improvimento do apelo, mantida a procedência da dúvida. A superior consideração de V. Exa.

São Paulo, 8 de junho de 1989 —
AROLD MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA: RESCISÃO

Loteamento. Ação de rescisão e pedido de reintegração de posse. Contrato não registrado. Constituição em mora. Necessidade de prévia interpelação do promitente comprador. Lei 6.766/79, art. 32. Carência da ação.

Havendo disposição contratual expressa no sentido de aplicação do art. 32 da Lei 6.766/79, e não havendo exigência do registro da promessa de compra e venda, a constituição em mora deve obrigatoriamente ser antecedida da interpelação administrativa.

Apelação cível 1.189/88 — Curitiba — Apelante: Celso Augusto M. Ribas & Cia. Ltda. — Apelados: Eugênio Ribeiro do Nascimento e s/m. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.189/88, da Comarca de Curitiba (14.ª Vara Cível), em que é apelante Celso Augusto M. Ribas & Cia. Ltda., sendo apelados Eugênio Ribeiro do Nascimento e s/m., acordam em 4.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por maioria de votos, fazendo parte deste o relatório de fls., em negar provimento à apelação. O Des. José Meger, revisor, dava provimento ao recurso.

Cuida-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com pedido de reintegração de posse, em que pela sentença de primeiro grau foi julgada a Empresa autora carecedora da mesma, sob o fundamento de que “nas vendas de imóveis loteados ou não necessário se faz a prévia notificação, a fim de constituir o comprador em

mora ou quando não ser citado pessoalmente da ação dando-se prazo para purgar a mora. O réu não foi citado pessoalmente da ação e nem tampouco foi constituído em mora como determina a Lei”.

Irresignada com essa decisão, apela a autora, objetivando seja determinado o julgamento do mérito, pelo Magistrado *a quo*, após afastada a carência da ação.

A r. sentença apreciou e decidiu a espécie acertadamente, tendo em vista que era necessária a prévia notificação do promitente comprador.

A autora argumenta que dispensável é a interpelação prevista no Decreto-Lei 745/69, em se tratando de promessa de compra e venda não dada a registro.

Todavia, ao contrário do alegado pela autora, ao caso em exame aplicam-se as regras da Lei 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

As disposições sobre a constituição em mora do promitente comprador, mediante prévia intimação administrativa, estabelecidas no art. 32 da citada Lei 6.766/79, são de caráter cogente, esteja ou não registrado o compromisso, pois não exigido pela lei.

Esse, aliás, é o entendimento apontado na obra *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos* (p. 193), de TOSHIO MUKAI, ALAOR CAFFÉ ALVES e PAULO JOSÉ VILLELA LOMAR (2.^a ed., Sugestões Literárias): "Mesmo não registrado o contrato, a mora do devedor se configura com a sua intimação pelo Oficial do Registro de Imóveis nos termos do artigo ora analisado (art. 32), não sendo a ausência do registro motivo bastante para obstar a incidência do dispositivo".

A propósito, o em. Prof. MÁRIO AGUIAR MOURA também comunga de igual opinião, e, em sua obra *Promessa de Compra e Venda*, pondera que a interpelação é imprescindível (p. 286).

De outro lado, conforme anotado no parecer da Procuradoria Geral de Justiça, "o contrato-padrão de fls. prevê expressamente a aplicação das regras do aludido art. 32 da Lei 6.766/69 (cláusulas 5.^a e 11.^a). Certamente por isso é que a própria recorrente propôs a presente ação com fundamento no art. 32 da Lei 6.766/79. Só mais tarde, quando alertada, pela contestação, de que postulava sem o necessário suporte da prévia interpelação administrativa (a ser feita por intermédio do Oficial do Registro Imobiliário, art. 32, § 1.^o, e não de outro Serventuário, como pretendeu), é que passou a defender ponto de vista diverso. Ao caso em exame não de ser aplicadas as normas do art. 32, porque assim propôs a própria apelante em seu contrato-padrão, a cujas cláusulas aderiu o promitente comprador" (fls.).

Com efeito, havendo disposição contratual expressa no sentido de aplicação do art. 32 da Lei 6.766/79, e não havendo exigência do registro do compromisso, a constituição em mora deve obrigatoriamente ser antecedida da interpelação administrativa. Há que se aplicar, pois, a cláusula contratual.

Em consequência, nega-se provimento ao recurso para que a r. sentença subsista, por seus fundamentos, aos quais se acrescentam os do parecer da ilustrada Procuradoria Geral de Justiça. Custas na forma da lei.

Curitiba, 8 de março de 1989 — RONALD ACCIOLY, pres. e relator; JOSÉ MEGER, revisor, vencido; WILSON REBACK.

DECLARAÇÃO DE VOTO

Como revisor fui vencido. Dissenti da d. maioria para prover o recurso, a fim de afastar a carência da ação, determinando o julgamento do mérito.

Trata-se de apelação interposta por Celso Augusto M. Ribas & Cia. Ltda. contra a sentença que a julgou carecedora da ação de rescisão de compromisso de compra e venda, cumulada com reintegração de posse, proposta contra Eugênio Ribeiro do Nascimento e s/m.

Pela sentença recorrida, foi julgada a Empresa autora carecedora da demanda, sob o fundamento de que "nas vendas de imóveis loteados ou não necessário se faz a prévia notificação, a fim de constituir o comprador em mora ou quando, dando-se prazo para purgar a mora, o réu não foi citado pessoalmente da ação e nem tampouco foi constituído em mora como determina a Lei".

Entretanto, a decisão recorrida terminou o processo sem julgamento do mérito, desconsiderando que os réus foram citados por edital, por se acharem em lugar incerto e não sabido.

Em 19.12.85, o apelado varão adquiriu, da autora apelante, mediante promessa de compra e venda, o lote 9, da quadra 4, no lugar denominado Jardim Santa Cândida, com as limitações descritas na exordial, e só conseguiu pagar 14 das 54 prestações assumidas. Os apelados tornaram-se inadimplentes.

De outra parte, os apelados não efetuaram a inscrição do contrato de compra e venda junto ao Registro de Imóveis, condição que se fazia indispensável, para efeito de prévia notificação a fim de constituir o comprador em mora.

A ausência de registro de contrato junto ao Registro de Imóveis — “não se aplica o regime do Decreto-Lei 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda não escrito no Registro Imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro” (S.167 do STF).

É mister esclarecer que o registro da promessa foi criado no interesse do comprador. É o meio que ele dispõe para impedir nova venda ou a constituição de direito real sobre o imóvel. Com o registro nasce um direito real.

A jurisprudência do STF é bastante clara: “Promessa de compra e venda não levada a registro — Rescisão do pacto — Interpelação. Não é necessária a interpelação judicial prevista no art. 1.º, do DL 745/69, se a promessa de compra e venda não está inscrita no Registro de Imóveis” — Precedentes do STF (RE 104.269-SP *in* RTJ 112/945).

Na verdade, “a doutrina e a jurisprudência, até certo tempo, vacilaram a respeito da necessidade ou não de interpelação premonitória nos casos de promessa de compra e venda de imóveis não loteados e sem inscrição no Registro Imobiliário, deixando-se de fixar na

aplicação generalizada da regra do art. 1.º do DL 745/69, ou do art. 960 do CC. Ultimamente, porém, a excelsa Corte vem espancando a dúvida e proclamando, iterativamente, que a prévia interpelação, prevista no art. 1.º do mencionado DL, constitui exigência circumscrita aos casos de mora verificada em promessa de compra e venda devidamente inscrita e que, assim, no caso de compromisso de compra e venda não registrado, continua aplicável a jurisprudência do STF, anterior ao 745/69, de que a citação (quer pessoal ou por edital) corresponde à interpelação para o efeito de purgação da mora ou rescisão do contrato” (ap. cível 1.101/86, Rel. Des. Renato Pedroso).

“Nos contratos não inscritos, desnecessária a interpelação judicial para o exercício da ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel” (ap. cível 680/86, Rel. Des. Ossian França).

Dispõe o art. 32 da Lei 6.766/79 que:

“Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor”.

Essa disposição não faz, *data venia*, distinção que, embora não registrado o contrato, a mora do devedor se configurará com sua intimação pelo Oficial do Registro de Imóveis. No caso em exame, não se devem aplicar as normas do art. 32.

Por todos estes fundamentos, é que dava provimento ao recurso para afastar a carência e determinar o prosseguimento com julgamento de mérito da questão.

Curitiba, 8 de março de 1989 — JOSÉ MEGER, revisor.

RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO

Ação de indenização. Escritura de compra e venda: registro. Ato ilícito do Tabelião. Prejuízos a terceiro. Lei 6.015/73, art. 12. CF de 1969, art. 107. CC, art. 159. Juros moratórios.

Serventuário que não protocola escritura de compra e venda por conter irregularidades, contrariando o art. 12 da Lei de Registros Públicos, e tendo a parte, sanadas estas, reapresentado aquela a Cartório, estando já o imóvel matriculado em nome de terceiro, configura responsabilidade civil do Estado pelo ato culposo do Tabelião, conforme o art. 107 da CF, assegurado o direito de regresso, e conforme o art. 159 do CC.

Responsabilizado o Estado, os juros moratórios são contados a partir do trânsito em julgado e não a partir da citação.

Apelação cível e Reexame necessário 1.603/87 — Curitiba — Remetente: Dr. Juiz de Direito — Apelantes/apelados: Flávio Mariano e Estado do Paraná — Interessados: José Luiz Pinto Rebello e o/. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível e reexame necessário 1.603/87, acordam os Desembargadores componentes da 4.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento aos recursos voluntários e dar provimento parcial à remessa necessária, para determinar que os juros moratórios sejam contados a partir do trânsito em julgado da sentença de liquidação.

I. Fulcrado no art. 107 da Constituição Federal, Flávio Mariano ajuizou a presente ação de indenização contra o Estado do Paraná.

O fato básico do pedido é que o Sr. Oficial do Registro de Imóveis de Paranaguá recebeu para registro uma escritura de compra e venda de um lote de terras, firmada entre o autor e a Imobiliária Grajaú Ltda., e, por conter algumas irregularidades, não a protocolou.

Sanadas tais irregularidades, retornou o autor ao Cartório referido, sendo que o imóvel já estava matriculado em nome de terceiro.

Dai a demanda, para responsabilizar o Estado do Paraná pelo ato do Serventuário, que entende culposos.

Após regular tramitação, sobreveio a r. sentença ora recorrida que deu pela procedência do pedido, condenando o réu a pagar, a título de indenização, a quantia correspondente ao valor atual do imóvel, mais as despesas de escritura e custas processuais do pedido de matrícula formulado em Paranaguá. Determinou fossem os juros de mora contados do trânsito em julgado da sentença. Condenou-o, ainda, a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, fixados em vinte mil cruzados.

Outrossim, julgou procedente a denunciação contra os dois denunciados. Quanto ao Serventuário, "porque de fato seu decorreu a impossibilidade de ser feita a matrícula em favor do autor. No

que concerne à imobiliária, por ter vendido duas vezes o mesmo imóvel. Ficam eles condenados a pagar ao Estado do Paraná, tudo quanto ele despende para satisfação do julgado e lhe pagarem honorários advocatícios", fixando-os em cinco mil cruzados.

Recorreu de ofício.

As partes interpuseram recursos apelatórios, pretendendo Flávio Mariano que o *dies a quo* dos juros moratórios seja fixado a partir da citação e que os honorários advocatícios o sejam em percentual de 20% sobre o valor da condenação ou acima do mínimo legal.

O apelo do Estado do Paraná objetiva a reforma integral do julgado, condenando-se o apelado nas custas e honorários profissionais na base de 20% e demais cominações legais. Caso não seja esse o entendimento, pede sejam revisados os honorários profissionais impostos ao denunciado, na proporção de 20% sobre o valor da condenação.

Flávio Mariano contra-arrazou a fls.

Em parecer, o Dr. Promotor de Justiça opinou pelo improvimento de ambos os recursos.

A d. Procuradoria Geral de Justiça, nesta instância *ad quem*, manifestou-se pelo provimento do recurso de Flávio Mariano e pelo provimento do recurso do Estado do Paraná e da remessa necessária, apenas no que refere à parte relativa aos honorários advocatícios. É o relatório.

II. Improcede o recurso de Flávio Mariano. A incidência dos juros moratórios é firmada a partir do trânsito em julgado, quando a obrigação se torna líquida e certa, entendimento dominante e atualizado de nossos Tribunais, e não

a partir da citação, como pretende o ora apelante.

Em relação à verba honorária, melhor sorte não merece o apelo, eis que para a sua fixação o ínclito Magistrado sentenciante levou em consideração o contido no § 4.º do art. 20 da Lei Processual Civil.

O recurso interposto pelo Estado do Paraná também há de ser desprovido.

Ressalta do exame dos autos que o Sr. Oficial do Registro de Imóveis de Paranaguá recebeu a escritura de compra e venda do lote de terras em apreço, e, por conter irregularidades, não o protocolou.

Estabelece o art. 12 da Lei 6.015/73, *caput*: "Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da procedência decorra prioridade de direitos para o apresentante".

O protocolo é obrigatório e automático à apresentação. A culpa do Oficial restou evidente, decorrendo daí a responsabilidade do apelante, pelo que dispõe o art. 107 da Constituição Federal, como pelo art. 159 do CC.

Desse modo, não se exclui a responsabilidade do Estado do Paraná e o seu direito de regresso, como bem entendeu a r. sentença recorrida.

A remessa necessária merece provimento em parte apenas para determinar que os juros moratórios sejam contados a partir do trânsito em julgado da sentença em liquidação.

Curitiba, 21 de dezembro de 1988 —
RONALDO ACCIOLY, pres. sem voto;
ABRAHÃO MIGUEL, relator; JOSÉ
MEGER, revisor; WILSON REBACK.

RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO

Ação de indenização por ato ilícito, cumulada com perdas e danos. Reconhecimento de firma falsa. Prejuízos a terceiros. CF de 1969, art. 107.

Se o Tabelião, embora não percebendo dos cofres públicos, é funcionário público para o efeito da responsabilidade civil, indiscutível que ao Estado incumbe ressarcir os danos que tal categoria de funcionário do foro extra-judicial causar a terceiros (art. 107 da CF de 1969). Não há necessidade de o Tabelião integrar a lide.

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

ATO ILÍCITO DO TABELIÃO

Reconhecimento de firma falsa. Prejuízos a terceiros. Responsabilidade civil do Estado. Ação regressiva. CF de 1969, art. 107.

Independentemente de se considerar o ato praticado pelo Serventuário jure imperii ou jure gestionis, desde que o reconhecimento de firma não autêntica como legítima tenha acarretado prejuízo a terceiros — sem que para isso tenham estes concorrido —, impõe-se a proclamação da responsabilidade civil do Estado. Há ação regressiva somente quando ocorre culpa do causador do dano (art. 107 da CF de 1969).

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Embargos infringentes cível 85/87 da 3.ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba, referente à Apelação cível 1.916/85 — Embargantes: Iracy Ribeiro Vianna Filho e o/ e Estado do Paraná — Embargado: Celso Wassmonsdorff Ribas (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos infringentes cível 85/87, da 3.ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba, referente à apelação cível 1.916/85, em que figuram como primeiros embargantes Iracy Ribeiro Vianna Filho e o/, segundo embargante o Estado do Paraná e embargado Celso Wassmonsdorff Ribas, acordam os Desembargadores do 1.º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em rejeitar os embargos infringentes.

I. EXPOSIÇÃO

Em ação sumaríssima de indenização por ato ilícito, cumulada com perdas e danos, proposta por Celso Wassmonsdorff Ribas contra o Estado do Paraná, o MM. Dr. Juiz de Direito da 3.ª Vara da Fazenda Pública julgou procedente a ação e a denúncia à lide de Iracy Ribeiro Vianna Filho e o/, condenando o Estado do Paraná no pagamento da quantia reclamada na inicial, acrescida de juros de mora, contados da citação e correção monetária a partir do vencimento dos alugueres. Condenou-o,

ainda, no pagamento das custas do processo e honorários advocatícios que fixou em 20% sobre o valor da condenação. De conseqüência, condenou os denunciados a pagarem ao Estado do Paraná tudo quanto este despendeu para satisfação do julgado, na forma do art. 76 do CPC.

A E. 2.^a Câmara Cível desta Corte de Justiça proferiu acórdão, por maioria de votos, negando provimento ao reexame necessário, e à apelação do Estado do Paraná, e dando provimento ao apelo dos outros dois recorrentes a fim de, em relação a estes, julgar extinto o processo sem julgamento do mérito e condenar aquele em honorários advocatícios em favor dos referidos apelantes, cujo acórdão, lavrado pelo em. Des. Sydney Zappa, está assim ementado:

“Responsabilidade civil do Estado. Ato de Tabela. Caracterização deste, na espécie, como funcionário público, em que pese não receber pelos cofres públicos, tendo em vista que tal expressão é abrangente de todas as categorias que prestam serviços à Administração.

“Ato ilícito. Reconhecimento de firma falsa, que importou em prejuízo de terceiro. Nexos de causalidade entre o ato lesivo e a obrigação de indenizar.

“Denúnciação da lide pelo Estado ao Tabela. Descabimento, porque a responsabilidade da Administração, segundo os termos da doutrina do risco administrativo, é objetiva, pelo que independente de demonstração da culpa, não estando o autor, em face ao disposto no art. 107, par. único, da CF, obrigado a demandar contra o funcionário, cuja responsabilidade deve ser apurada tendo em vista referido elemento moral”.

Foi voto vencido o ilustre Des. Ossian França, que lançou o seu entendimento nos seguintes termos:

“Votei vencido, em parte, *data venia*, porque, embora acompanhando o em. Relator quanto à denúnciação da lide,

no mérito dava provimento aos apelos e ao recurso necessário para julgar improcedente a ação proposta, com a inversão dos ônus da sucumbência.

“No caso, como argumentam os apelantes, não há relação de causa e efeito entre o reconhecimento das firmas e o provável prejuízo sofrido pelo autor.

“Haveria de se provar que os fiadores eram outros que não aqueles que se apresentaram como tais. Ou que em nenhuma hipótese eram eles fiadores e que o reconhecimento das firmas (fixando uma situação falsa) influiu para o resultado danoso.

“Não há como se afirmar, além do mais, que todo o fiador representa segurança absoluta na realização do negócio.

“A responsabilidade do Estado (seja ou não considerado o Serventuário como funcionário público) é de natureza objetiva.

“Mas a denúnciação da lide deve ser gradual.

“Proposta que fosse a ação de cobrança primeiramente contra o inquilino e não obtido o pagamento, poderia, então, o senhorio, voltar-se contra os *fiadores*.

“Não consta dos autos ter sido proposta a ação de cobrança contra os fiadores, *oportuno tempore*, onde estes últimos poderiam, de sua parte, provar que pagaram aquilo que era devido.

“Além do mais, se o reconhecimento de firma por semelhança baseou-se na apresentação de carteira de identidade, é que alguém exibiu esse documento no Cartório. Consta, no documento relativo à fiança, a qualificação dos fiadores com elementos outros de identificação, donde se conclui que responsável seria, então, quem levou a Cartório tais documentos. Não consta dos autos perficia grafológica. As provas são falhas. Entendo, finalmente, que, só depois de provado que os fiadores não eram aceitos ou que não tivessem honrado a responsabilidade como tais na ação de cobrança, é que o

proprietário do imóvel poderia voltar-se contra o Estado do Paraná e contra os Serventuários da Justiça já mencionados”.

Com base no voto minoritário, ingressaram com os presentes embargos infringentes Iracy Ribeiro Vianna Filho, Pedro Munareto Filho e o Estado do Paraná, objetivando a reforma da decisão para o fim de ser julgada improcedente a ação, nos termos do voto vencido.

Acolhidos os embargos, foram impugnados a fls., pleiteando os embargados pela manutenção da decisão.

A Procuradoria Geral de Justiça, em parecer de fls., opinou pelo conhecimento e rejeição de ambos os recursos. É o relatório.

II. VOTO E SUA SUSTENTAÇÃO

Há uma preliminar de não conhecimento dos embargos opostos pelos denunciados à lide, os Serventuários primeiros embargantes.

Inicialmente, pois, verifico a legitimidade e o interesse dos litisdenunciados na reforma do acórdão hostilizado, malgrado tenha sido reconhecido pela maioria o descabimento da denunciação da lide, na espécie.

E os argumentos do r. parecer da Procuradoria Geral da Justiça são de molde a receber acatamento.

O argumento de que o voto vencido, por ser mais abrangente ao dar pela improcedência da ação, afastando, como consequência, a possibilidade de ação regressiva posterior do Estado do Paraná contra os embargantes (fls.), autoriza a admissão do recurso.

Com efeito, o litisdenunciado, após citado, torna-se parte no processo, atuando como litisconsorte do denunciante “e sujeito às consequências da coisa julgada na ação principal” (*in Intervenção de Terceiros* — ATHOS GUSMÃO CARNEIRO, Saraiva, 2.^a ed., 1983, p. 75, n.º 16.6).

Os embargos pelos mesmos interpostos, dessarte, devem ser conhecidos.

Data venia maxima, a decisão majoritária não pode sofrer qualquer censura ou alteração.

Com efeito, o Estado, assinala CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, no exercício de sua função administrativa — atuando, portanto, segundo processos autoritários, debaixo do regime de direito público — desempenha diversos tipos de atividades; dentre elas, intervém em atos da vida particular para lhes conferir certeza e segurança jurídica, ora diretamente, ora credenciando ou delegando a particulares esta função a ser exercida em nome do próprio Estado (*Prestação de Serviços Públicos e Administração Indireta*, pp. 16-17).

É o caso, de um lado, dos Tabelionatos e Cartórios extrajudiciais, com vistas aos registros de títulos e documentos, protestos, lavratura de escrituras, assentamentos de nascimento, óbito e alterações de estado civil; e, de outro lado, dos Cartórios judiciais, com a função de escrivania do juízo, com vistas à prática de atos dentro do processo.

Tratando-se de Cartórios e Tabelionatos oficializados, seus servidores e integrantes estão naturalmente investidos de uma função pública, e, por força da subordinação funcional direta, os atos por eles praticados a dano de particulares, engendram a responsabilidade civil do Estado.

A questão sugere alguma digressão, quando se cuida de Serventuários e Cartórios não oficializados, quanto aos atos danosos ali praticados e a incidência da regra do art. 107 da Constituição da República, matéria cuja relevância remanesce ante as reiteradas tentativas frustradas de oficialização dos Cartórios e Tabelionatos do País.

ALESSI examina tal função sob o título de “esercizio di pubbliche funzioni sulla base di una professione”; refere-se

ela necessariamente àquelas funções consideradas como públicas, objetiva e subjetivamente a um só tempo: "vale a dire funzioni non soltanto esplicate per il pubblico e nell'interesse pubblico, ma eziandio funzioni che il nostro ordinamento consideri come funzioni esclusivamente dello Stato, quanto meno avendo riguardo alla titolarità loro, se non proprio anche all'esercizio; tal che ove ne sia concesso ad un privato l'esercizio, questo privato debba essere necessariamente considerato come investito di una pubblica funzione nell'interesse e per conto dello Stato" (*Principi di Diritto Amministrativo*, I, n.º 98, p. 172).

A doutrina tende à parificação do Cartorário à condição de servidor público, o que, de certa forma, viabiliza desde logo a incidência da regra do art. 107 da Constituição da República, quanto a deduzir daí a responsabilidade do Estado pelos atos lesivos praticados por aqueles.

Assim, escreveu PONTES DE MIRANDA, comentando a Constituição Federal de 1946, art. 187: "Alguns juristas estrangeiros e alguns brasileiros, que não viram a diferença fundamental entre o sistema brasileiro e o dos outros países, chegam ao absurdo de negar ao titular de ofício de justiça o serem funcionários públicos, o que, perante a Constituição de 1946, art. 187, regra jurídica que se acha no Título dos Funcionários Públicos, como perante a tradição do nosso direito, é de se repelir energicamente".

E mais adiante: "O Estado, por seu órgão, faz a oficialidade dos atos do escrivão e do tabelião. A relação jurídica entre o escrivão ou o tabelião e o Estado é a de funcionário público" (*Comentário à Constituição de 1946*, VI, pp. 336-338).

Também para CAIO TÁCITO, "os Serventuários da Justiça são, tradicionalmente, em nosso direito administrativo, funcionários públicos em sentido lato" (*RDA* 50/253).

E ALAIM DE ALMEIDA CARNEIRO ressalta que "nada justifica, realmente, que se abandone a análise ontológica, que nos conduz a examinar a natureza mesma da função, para adotar critério meramente formal (a forma de pagamento), que há de ser secundário na caracterização jurídica (...). De fato. A simples percepção de custas não é suficiente, por si só, para retirar a qualidade de funcionário, de quem a tenha, nem a forma ou espécie de remuneração podem caracterizar a natureza do vínculo jurídico" ("Os serventuários de Justiça — sua situação jurídica", *RDA* 3/451-452).

Do mesmo modo, AGUIAR DIAS, firme na lição de Castro Nunes, Alcino Pinto Falcão, Frederico Sussekund, Alaim de Almeida Carneiro, Carlos Medeiros da Silva e Themístocles Brandão Cavalcanti, é conclusivo no sentido de que "o serviço da Justiça é serviço público e, portanto, é funcionário público todo Serventuário da Justiça" (*RDA* 31/319).

Neste sentido a lição de YUSSEF SAID CAHALI (*Responsabilidade Civil do Estado*, ed. RT, 1982, pp. 145 a 150).

Também a jurisprudência de nossos Tribunais, conforme anotado pelo Des. HUMBERTO THEODORO JÚNIOR (*Responsabilidade Civil*, p. 427 e segs.) não destoa do r. voto vencedor na Câmara:

"A responsabilidade civil do Estado, sendo objetiva, prescinde da prova de culpa de seus agentes. Pode, entretanto, ser elidida pelo caso fortuito ou pela culpa exclusiva da vítima. Mas essa exclusão depende de prova concludente, a cargo do Estado.

"A responsabilidade civil do Estado é objetiva e prescinde, por isso, da culpa de seus agentes. É verdade que pode ser excluída pelo caso fortuito ou pela culpa exclusiva da vítima".

E conclui este julgado (TJMG, ap. 50.376 de Belo Horizonte): "Ademais, a

falta de participação no processo do agente responsável pelo dano, não elimina o direito regressivo do Estado, que pode ser exercitado em ação própria, por força de preceito constitucional, cuja eficácia não está subordinada à prévia e regular denúncia da lide”.

Por derradeiro, veja-se que:

“O sistema jurídico nacional, em matéria de responsabilidade civil do Poder Público, não se funda na teoria da culpa. Não se reclama, para tanto, demonstração de imprudência ou negligência do funcionário.

“Pela doutrina do risco criado, adotada pela Constituição Federal, em seu art. 107, ‘a responsabilidade do Estado, pelos atos de seus funcionários, é *presumida*’ (TFR, in *Leg. Mineira*, 43/1.617).

“Em face dessa responsabilidade *objetiva*, constitucionalmente consagrada, ‘quem sofreu o dano, para haver do Estado a reparação desse dano, apenas deve provar ter sido ele causado no exercício de função pública. A reparação prescinde de prova de culpa ou dolo por parte do causador, depende exclusivamente de estar este no exercício de função pública’ ” (MANOEL GONÇALVES FERREIRA FILHO, *Comentários à Constituição Brasileira*, vol. 2, p. 219).

“Nesse sentido são, também, os ares-tos do Supremo Tribunal Federal publicados na *RTJ*, vols. 51 e 55, pp. 705 e 516, respectivamente.

“A questão da culpa do agente só interessa para efeito da ação regressiva do Estado contra o funcionário (C. Fed., art. 107, par. único). Ou seja: ‘Se houve culpa do causador do dano, responde o Estado, e há ação regressiva. Se não houve culpa do causador do dano, responde o Estado, sem haver ação regressiva’ ” (PONTES DE MIRANDA, *Comentários à Constituição de 1946*, vol. VI, p. 373).”

III — DECISÃO

Pelas razões expostas é que o 1.º Grupo de Câmaras Cíveis, conhecendo dos embargos, rejeitou-os para o fim de manter incólume o r. acórdão embargado.

Curitiba, 15 de dezembro de 1988 — ZEFERINO KRUKOSKI, pres. sem voto; OTO LUIZ SPONHOLZ, relator.

Estiveram presentes ao julgamento e acompanharam o voto do Relator os Des. RENATO PEDROSO, ADOLPHO PEREIRA, LUIZ PERROTTI, OSÍRIS FONTOURA e CORDEIRO MACHADO.

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DO INCORPORADOR

Força maior. Correção pela UPC. Rescisão de contrato. Perdas e danos. CC, art. 1.059. Inadimplência do incorporador. Cláusula penal moratória. Lei 4.591/64, arts. 34 e 66-VI.

Repele-se o alegado motivo de força maior como evento inopinável e inevitável, consistente na situação financeira do País, quando no contrato havia previsão de correção pela UPC, forma evitável da corrosão inflacionária.

Declarado rescindido o contrato, impõe-se a devolução das quantias pagas, corrigidas, e o pagamento de perdas e danos, ex-vi do art. 1.059 do CC, mas não incide a cláusula penal moratória, prevista apenas para o retardo na conclusão da obra conf. art. 66-VI da Lei do Condomínio e Incorporação.

(No caso concreto, inadimplente o incorporador, ainda assim não desistiu do empreendimento, quando deveria valer-se da faculdade do art. 34 da Lei 4.591/64 denunciando o fato ao Oficial, por escrito, para a baixa do registro da incorporação e fazendo comunicação, da mesma forma, aos interessados.)

Apelação cível 5.007/86 — Rio de Janeiro — Apelantes/apelados: Maria Betânia Dalcono de Azevedo e o/ e Companhia Construtora Socico (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível 5.007/86 da Comarca da Capital, em que é apelante: 1.º) Maria Betânia Dalcono de Azevedo e o/, 2.º) Companhia Construtora Socico e apelados os mesmos, acordam os Desembargadores que integram a 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em prover a primeira apelação para conceder perdas e danos, corrigidas a partir do laudo; e em prover a segunda apelação para afastar a cláusula penal, mantida no mais a sentença.

I — Ação ordinária proposta contra a Companhia Construtora Socico julgada procedente, em parte, para declarar rescindidos, por culpa da ré, os contratos celebrados entre as partes e ineficazes as cambiais em seu poder, com a devolução integral das quantias recebidas, correção monetária e juros moratórios desde cada recebimento, além da multa contratual de 2 OTN's mensais, a contar de 15.10.84, até o efetivo pagamento, além das custas do processo corrigidas e honorários de 15% sobre o total apurado, isto porque as autoras decaíram de parte mínima do pedido. Atendendo ao disposto no art. 40 do CPC e entendendo presente a hipótese prevista no art. 66, VI, da Lei 4.591/64, determinou a remessa de peças à Procuradoria Geral da Justiça (fls.).

Apelam as autoras, primeiras apelantes, assinalando que sua irrisignação é parcial e diz respeito à denegação das perdas e danos e sua substituição pela multa moratória. A multa moratória, admitida pela sentença, aplica-se apenas na hipótese de retardo da obra, quando o empreendimento é concretizado ainda que tardiamente. No caso, os contratantes não previram cominação para a hipótese de rescisão do pacto promissório. E o caso é de inadimplemento absoluto; a construção não saiu das fundações da obra, nem mesmo sendo terminados os trabalhos de desmonte da rocha. Assim, pleiteiam os apelantes o pagamento das perdas e danos, já fixados pelo laudo pericial, e da verba honorária de 20% sobre o valor da condenação (fls.).

Apela também a ré (fls.), alegando que não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior. Com a crise financeira, a apelante não conseguiu obter financiamento para a construção e por isso o desmonte da rocha foi feito com recursos próprios. O Juiz entendeu que a apelante não obteve financiamento porque requereu concordata. A obra teve andamento até agosto de 1985, mas o Prefeito negou a renovação do alvará de obra. A ação é improcedente e se assim não for entendido que sejam compensados os ônus da sucumbência.

As partes ofereceram contra-razões (fls.).

II. Evidentemente não existiu motivo de força maior ou caso fortuito. O financiamento não foi obtido, para a realização da obra, por irregularidades administrativas da ré, que pediu até concordata e alterou o seu patrimônio, com a transferência de bens para descendentes do seu Diretor Presidente.

A situação da ré, na mesma incorporação, já foi analisada por esta E. 1.^a Câmara Cível, em acórdão da lavra do em. Des. Fonseca Passos, na ap. cível 33.287, em 9.4.85 (doc. de fls.), com esta ementa:

“Inadimplemento contratual. Incorporação. Não pode ser alegado motivo de força maior pelo construtor, a situação financeira do País, se ela estava até prevista no contrato com a aplicação da UPC. Se o incorporador desvia trinta imóveis da firma para o nome de seu filho, a iniciativa não revela situação difícil. Incorporador que não aplicou a faculdade prevista na lei de condomínio da desistência do negócio, antes recebendo os pagamentos do condômino”.

A teor do art. 34 da Lei 4.591/64, a ré, na qualidade de incorporadora, podia desistir do empreendimento, denunciando o fato ao Oficial, por escrito, para que desse baixa no registro, e comunicando o fato por escrito aos interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal. Nada disso foi feito.

O inadimplemento da ré não foi também decorrente da revogação do alvará de construção, que só ocorreu em 15.10.86 (fls.), quando a obra já devia ter sido entregue até o dia 15.10.84, como informa o perito (fls.).

As autoras, primeiras apelantes, têm razão quando pedem as perdas e danos. A multa moratória, prevista na cláusula 18.^a do contrato (fls.), correspondente ao valor de 2 OTNs mensais, aplica-se na hipótese apenas de retardo da obra.

O laudo do perito, que não foi impugnado, evidencia que a ré não iniciou as fundações da obra, como afirmara na contestação, nem terminou os trabalhos de desmonte da rocha, de modo a possibilitar o início de qualquer obra, como realça a sentença (fls.).

A multa moratória é estabelecida para forçar os contratantes a cumprirem o contrato. A compensatória é prevista normalmente para as hipóteses de rescisão. A multa compensatória não pode ser imposta com as perdas e danos.

A sentença entendeu que a composição de perdas e danos por índice de valorização imobiliária conflita com o disposto no art. 1.061 do CC, por isso aplicou a multa moratória do contrato, correspondente a 2 OTN's mensais (fls.).

No caso incidem as perdas e danos, porque a Construtora nada cumpriu do contrato, por isso as autoras têm direito à devolução das quantias pagas, corrigidas, que correspondem ao que efetivamente perderam e o que razoavelmente deixaram de ganhar, *ex vi* do art. 1.059 do CC. E essas perdas e danos estão consignadas no laudo do perito, elaborado em 20.11.85 (fls.), para Maria Betânia Cr\$ 118.040.054,00 e Maria Nelzita Cr\$ 89.743.672,00, importâncias que serão corrigidas a partir do laudo e até o efetivo pagamento.

Sendo o contrato rescindido e compostas as perdas e danos, não incide a multa moratória, prevista apenas para o retardo na conclusão da obra.

Não se trata, obviamente, de obrigação de pagamento em dinheiro, mas de responsabilidade contratual em dívida de valor, por isso as perdas e danos não colidem com o disposto no art. 1.061 do CC.

Nestas condições, dá-se provimento a ambas as apelações, ou seja, à primeira apelação para conceder as perdas e danos, corrigidas a partir do laudo do pe-

rito, e à segunda apelação para afastar a cláusula penal, mantida no mais a sentença, inclusive no que respeita à verba honorária.

Rio de Janeiro, 9 de junho de 1987 — NEWTON DORESTE BAPTISTA, pres. sem voto; PEDRO AMÉRICO RIOS GONÇALVES, relator.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Descrição do imóvel, destacado de área maior, em desacordo com transcrição anterior. Individuação do imóvel. Inserção unilateral de dados novos. Título irregular. Característicos e confrontações. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Escritura particular de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, arts. 213, § 2.º, e 225, § 2.º.

Se a descrição do imóvel alienado, remanescente de área maior, não coincide com o título original, com inserção de dados novos, infringe a especialidade e representa risco de prejuízos a terceiros, a impedir o registro de escritura particular de compra e venda.

O controle da disponibilidade constitui dever de ofício do registrador.

Resta aos interessados o caminho do art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, adaptando-se os assentamentos registraes ao princípio da especialidade.

Apelação cível 10.151-0/7 — Araraquara — Apelantes: Arlindo Mieli e s/m. — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: Serafim Soler e s/m. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.151-0/7, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes Arlindo Mieli e s/m. Alzira Stefani Mieli, apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e interessados Serafim Soler e s/m. Isabel Bratfisch Soler, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.) merecem acolhida.

A descrição do imóvel alienado não coincide com o título original. Ou, como salientou o MM. Juiz Auxiliar: “a loca-

lização do remanescente não pode ser deixada ao arbítrio exclusivo do interessado, constituindo-se o controle da disponibilidade dever de ofício do registrador, exercendo-o com prudência e discernimento. A inserção de rumos, graus, medidas lineares, confinantes, e que não constam do registro original, infringe a especialidade e representa risco de prejuízos a terceiros” (fls.).

Assim tem sido julgado (ap. 8.206-0 — ac. 2.5.88; ap. 9.182-0 — ac. 30.1.89).

Improvido fica o apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 21 de agosto de 1989 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

Arlindo Mieli e s/m. Alzira Stefani
Mieli recorrem ao E. Conselho Superior
da Magistratura, manifestando inconfor-
mismo contra r. sentença de fls. que
lhes denegou registro de escritura pública
de venda e compra.

Em resumo, alegam que adquiriram
remanescente de área maior, e a sua
descrição, à evidência, não coincide
com aquela constante dos assentamen-
tos, lastreando-se em planta e Memorial
descritivo, inexistindo qualquer prejuí-
zo aos vizinhos.

Os ilustres Representantes do Minis-
tério Público, de ambas as instâncias,
opinaram pelo improvimento do apelo
(fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

Cuidam os autos de apelação cível
interposta em procedimento de dúvida
inversa, na qual os interessados objeti-
vam registro de título e que descreve
remanescente do imóvel transcrito sob
n.º 10.234, do 1.º Cartório de Registro
de Imóveis de Araraquara.

No registro originário consta a descri-
ção do todo como sendo “uma chácara
encravada na Sesmaria do Ouro, neste
Distrito, com a área de 7,26 hectares ou
3 alqueires de terras, benfeitorizada por
uma casa, confrontando-se na integrali-
dade com a Estrada das Furnas, com
Ary Kerner da Silva e com Ribeirão do
Ouro”, havendo, ainda, notícia de que
desse imóvel foram feitos diversos des-
membramentos (transcrições 16.004,
16.320, 16.579, 16.598, 16.619, 17.193,
18.340, 18.341, 26.507, 28.215, 29.641,
30.396, 19.670 e 22.395) — fls.

Tais parcelamentos datam de mais de
20 anos, inexistindo prévia aprovação
da Prefeitura Municipal ou do INCRA,
e, de acordo com o informado pelo Sr.
Oficial, muitos “com descrição irregu-

lar, sem mencionar área quadrada”
(fls.). Isso impede a exata aferição do
remanescente, fulcrando-se o dissenso
no controle da disponibilidade, e não na
descrição do remanescente no registro
original.

A área remanescente é insuscetível de
localização geodésica e impede a aferi-
ção da disponibilidade quantitativa e
qualitativa, restando aos interessados o
caminho do art. 213, § 2.º, da Lei
6.015/73, adaptando os assentamentos
registrais ao princípio da especialidade
(cf. ap. cíveis 8.206-0 e 9.182-0/5, rela-
tor o Des. MÍLTON EVARISTO DOS
SANTOS).

Ad argumentandum gratia, ainda que
possível o controle quantitativo, é mister
que a aferição qualitativa da disponibi-
lidade se baseie em elementos idôneos,
situando a parte destacada dentro do to-
do, permitindo-se, assim, conhecimento
seguro das partes que se separaram e
daquela que permaneceu no registro de
origem.

E a localização do remanescente não
pode ser deixada ao arbítrio exclusivo
do interessado, constituindo-se o controle
da disponibilidade dever de ofício do re-
gistrador, exercendo-o com prudência e
discernimento. A inserção de rumos,
graus, medidas lineares, confinantes, e
que não constam do registro original, in-
fringe a especialidade e representa risco
de prejuízos a terceiros.

O sistema de assentamento de imóvel
vigente no País é do tipo obrigatório e
destina-se, principalmente, a especificar
cada imóvel e os direitos reais que lhe
sejam referentes. Em assim sendo, deve
refletir, com fidelidade e segurança, ca-
da propriedade imóvel e os negócios jurí-
dicos a ele referentes, o que, no caso, só
será atingido pela retificatória.

Dessa forma, o parecer que ora sub-
meto é no sentido de desprovimento do
apelo, mantendo-se a r. sentença que in-

deferiu o registro do título, julgando procedente a dúvida. Ao elevado discernimento de V. Exa.

São Paulo, 25 de julho de 1989 — KIOITSI CHICUTA, juiz auxiliar da Corregedoria.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Descrição do imóvel, destacado de área maior, em desacordo com transcrição anterior. Individuação do imóvel. Inserção unilateral de dados novos. Título irregular. Característicos e confrontações. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º. Servidão. Decreto-Lei 167/67.

Se não coincidem as descrições do imóvel rural destacado de gleba maior e as descrições constantes da escritura pública de compra e venda com as do título originário, tendo havido inserção de dados novos, a inviabilizar a localização da parte no interior do todo, vulnerado fica o princípio da especialidade, não merecendo o título ingresso no Registro Imobiliário (V. § 2.º do art. 225 da Lei de Registros Públicos).

(No caso concreto, prejudicado fica o exame de servidão sem anuência do credor hipotecário, em desacordo com o Decreto-Lei 167, de 14.2.67.)

Apelação cível 10.246-0/0 — Campinas — Apelante: Curador de Registros Públicos — Apelados: George Schain e s/m. — Interessada: Oficiala Interina do 3.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 10.246-0/0, da Comarca de Campinas, em que é apelante o Curador de Registros Públicos, apelados George Schain e s/m. Maria Sylvia de Camargo Schain e interessada a Oficiala Interina do 3.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

E assim decidem com apoio nos pareceres da d. Procuradoria (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

O registro, na hipótese, vulnera o princípio da especialidade. Não coincidem as descrições constantes da escritura de compra e venda (fls.) e do título originário (fls.).

Prejudicado fica o exame da servidão, sem anuência do credor hipotecário. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 31 de julho de 1989 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I. — O Representante do Ministério Público interpõe a presente apelação (fls.) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, que, julgando improcedente dúvida instaurada inversamente, determinou o registro de escritura pública de compra e venda apresentada por George

Schain e s/m. Maria Sylvia de Camargo Schain.

Na inicial, os interessados pedem não apenas o ingresso do título como a feitura de averbações subseqüentes, uma delas destinada a fazer constar a descrição do remanescente da gleba maior, após o destaque da área que lhes foi vendida.

Oferecendo manifestação a fls., a Oficiala aponta a inviabilidade dos atos pretendidos, certo que o registro do título esbarra na observância da especialidade, além do que o imóvel objeto do registro originário se encontra gravado por três hipotecas.

Nas razões do recurso, sustenta o Dr. Curador de Registros Públicos o acerto da recusa a registro formulada pela Serventuária, porquanto, dizendo respeito o título à venda de parte certa do imóvel matriculado, não é possível localizar no interior do todo a parcela que se destaca, daí a vulneração da especialidade. A descrição do imóvel vendido introduz modificações na descrição perimétrica do imóvel matriculado, o que não se admite sem regular procedimento retificatório. Pede a reforma integral do r. julgado, para o indeferimento da pretensão registrária.

Em contra-razões (fls.), alegam os suscitados que a incoincidência de metragens apontada resulta do fato de que a parte obviamente não pode ter a mesma descrição do todo, repelem a asserção de que houve, na escritura, inserção de novos dados descritivos, e salientam a impossibilidade de que todo desmembramento de área rural dependa de retificação judicial de registro.

Pelo provimento do apelo é o parecer do Dr. Procurador de Justiça oficiante (fls.). É, em síntese, o relatório.

II. OPINO:

O recurso merece, s.m.j., provimento, assistindo razão ao apelante.

O título em exame instrumenta a compra e venda de imóvel rural com 34.513,82m², destacado de área maior, com 300.740,00m², matriculada sob o n.º 16.796. O imóvel objeto dessa matrícula teve sua descrição retificada judicialmente, consoante se vê da averbação de n.º 14 (fls.).

Em várias oportunidades, tem firmado o C. Conselho o entendimento de que não se viabiliza o registro relativo a parte de imóvel, se esta não pode ser claramente localizada dentro da área maior de que se destaca (cf. ap. cíveis 8.763-0, 6.072-0). Trata-se de requisito de especialidade, com respaldo no art. 225, § 2.º, da Lei 6.015/73.

No caso dos autos, a descrição constante do título efetivamente não tem correspondência com a do registro de origem.

A matr. 16.796 objetiva imóvel descrito com referência a rumos, distâncias e confrontações (fls.). O título, do mesmo modo, descreve a parte segregada com menção a rumos e distâncias, além da designação de confrontantes que só em parte, mesmo na linha perimetral externa, coincidem com aqueles referidos no registro da gleba maior (fls.).

Ocorre que, não se tratando de fração certa encravada no interior da gleba maior, os ângulos das linhas perimetrais (rumos) externas constantes da descrição da parte são de todo diversos daqueles que figuram na descrição do todo. Por outro lado, também não coincidem as dimensões das mesmas linhas perimétricas: como observou o recorrente, “na divisa com o confinante Augusto Muller, o registro refere-se à metragem de 376m. No título e no Memorial da área remanescente, em conjunto, aparece com 347,95m.” (fls.). Acresce que a atualização dos nomes dos confrontantes, na descrição da parcela destacada, se traduz faculdade reconhecida às partes, haveria de ser acompanhada da identi-

ficação, em cada linha divisória, dos antigos confinantes substituídos por aqueles mencionados na nova descrição, pena de se inviabilizar a localização da parte no interior do todo.

O título, em suma, introduz realmente inovações na descrição do imóvel matriculado, contém novas dimensões e novo posicionamento das linhas de perímetro exteriores da gleba conhecida do registro. Não se trata, como ponderou a d. Procuradoria, de incorrer no ilogismo de que a descrição da parte deva corresponder à do todo. Trata-se de viabilizar a relação entre continente e conteúdo. Ou, como se observou no precedente do E. Conselho, invocado pelos suscitados nas contra-razões (fls.), “cada caso de desmembramento deve ser examinado individualmente. Quando se exige coincidências, visa-se à perfeita situação da parte no todo, significando que aquela coincidência não será total, mas sempre parcial. Se o imóvel desmembrado não for encravado, há de haver descrição coincidente de, pelo menos, uma das linhas laterais, exatamente aquela que foi suprimida da descrição do todo.” (ap. cível 3.387-0, de Suzano, j. 22.5.84, relator o Des. Batalha de Camargo, in RT 587/101). É precisamente essa correspondência entre a descrição das linhas de perímetro da parte e a das do todo de que ela se destacou que não se faz presente na espécie.

Certo, portanto, que a pretensão registrária afronta o princípio da especialidade, não havendo como concluir que o imóvel vendido se insere na esfera de disponibilidade qualitativa, isto é, no objeto do direito real dos transmitentes vendedores.

Apontaram-se ainda as circunstâncias de que o título se destina à constituição de servidão de passagem em favor do imóvel vendido, e a de que ele omite a anuência de credor hipotecário, estando o imóvel da matr. 16.796 gravado por

três hipotecas instituídas em favor do Banco do Brasil. Inviabilizado o registro da escritura por outro fundamento, resta prejudicada a questão concernente à possibilidade de constituir servidão sobre imóvel hipotecado, à revelia do credor da hipoteca: é que, permanecendo ignorado da realidade registrária o prédio dominante, fração do todo onerado por hipoteca, é já por isso impossível o registro da servidão. Além disso, não há cogitar do registro de servidão em matrícula que abranja também o prédio serviente, tanto que o ônus, por definição, é direito real sobre coisa alheia.

Não custa anotar, entretanto, que, para alguns, “em garantia à inteireza valorativa, o imóvel hipotecado não pode, após a constituição da hipoteca, ser objeto de servidão, como prédio serviente”. (...) “Induvidosamente, o direito real de servidão diminui o valor do bem onerado”, porque “a perda do exercício de alguns direitos dominicais restringe, logicamente, o valor do bem”. E a conservação do *jus disponendi* pelo dono do imóvel hipotecado há de ser entendida de par com a proibição de “ter condutas que venham a se refletir com prejuízo na substância da coisa, diminuindo-lhe o valor” (TUPINAMBÁ MIGUEL CASTRO DO NASCIMENTO, *Hipoteca*, Aide Ed., 1985, pp. 26 e 85-86). De outra parte, não emerge de pronto a inviabilidade de promover o proprietário parcelamento do imóvel hipotecado, sem concordância do credor hipotecário; não há correlação necessária entre o fracionamento do objeto da garantia e a depreciação deste. Mas as hipotecas que gravam o imóvel da matr. 16.796 (R.2, R.5 e R.11/M. 16.796 — fls.) são hipotecas cedulares, presumivelmente originárias da emissão de cédulas rurais hipotecárias. E, nos termos da legislação específica, “a venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do

credor, por escrito" (art. 59, Decreto-Lei fed. 167, de 14.2.67). No mesmo sentido, quanto a outras modalidades de hipoteca cédular, o art. 51 do Decreto-Lei 413, de 9.1.69, e o art. 5.º da Lei 6.480, de 3.11.80. Essa anuência, na hipótese dos autos, não ocorreu.

Por derradeiro, fizeram juntar os suscitados tão-somente cópia reprográfica do traslado da escritura notarial. Firme a orientação jurisprudencial no sentido de que "somente podem ser admitidos a registro, no Registro de Imóveis, os títulos mencionados no art. 221 da Lei

6.015/73. As escrituras públicas, os escritos particulares autorizados em lei e os demais atos não podem ser apresentados em cópias reprográficas, ainda que autenticadas ou assinadas pelo Tabelião ou Oficial" (CSMSP, ap. cível 9.306-0).

III. Pelo exposto, o parecer é no sentido do provimento da presente apelação, para, julgada procedente a dúvida, indeferir-se registro ao título apresentado. A elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 13 de julho de 1989 —
AROLD MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Descrição do imóvel em desacordo com transcrição anterior. Individualização do imóvel. Inserção de medida. Título irregular. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Característicos e confrontações. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 125-b. Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º.

Não pode merecer registro título em que há divergência entre o que nele consta e a transcrição originária, qual seja, no caso concreto, inserção de área total do imóvel que não constava anteriormente, com infringência do que dispõem o § 2.º do art. 225 da Lei de Registros Públicos e o item 125, b, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Indispensável, assim, o processo de retificação, no tocante à área do imóvel.

Apelação cível 9.927-0/6 — Ibiúna — Apelante: Teruo Iwakawa — Apelado: Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.927-0/6, da Comarca de Ibiúna, em que é apelante Teruo Iwakawa, apelado o Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E assim decidem com apoio nos pareceres dos Representantes do Ministério

Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

Afastadas as divergências quanto aos nomes dos contratantes, torna-se indispensável o processo de retificação, no tocante à área do imóvel. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORÍCCHIO, vice-pres., em exercício.

São Paulo, 17 de julho de 1989 —
MILTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

Teruo Iwakawa recorre da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, que, julgando procedente em parte a dúvida do Oficial, indeferiu o registro de escrituras apresentadas porque os títulos mencionam área total do imóvel, dado esse inexistente na transcrição originária (n.º 909 — fls.).

Alega que na época não era exigido esse requisito para as transcrições, motivo pelo qual, desde que observados no caso os princípios da continuidade e especialidade, pede a reforma da decisão impugnada (fls.).

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opina pelo improvimento do recurso (fls.).

2. E o relatório sucinto.

OPINO:

De início, mister salientar que os títulos apresentados não se encontram no original (fls.). Essa circunstância, por si só, impede o registro.

Com efeito, "não pode merecer registro cópia xerográfica de escritura de

transferência de domínio. Faz-se necessária a apresentação de traslado ou certidão" (ap. cível 288.403, Ubatuba, 28.12.79, Des. Andrade Junqueira, in *Registro de Imóveis*, Ed. Saraiva, 1982, p. 229, ementa 229, NARCISO ORLANDI NETO).

Depois, oportuno frisar que o óbice relativo à área existe em virtude da divergência entre o que consta nos títulos e na transcrição originária — n.º 909 (fls.).

Assim, não é pela singela ausência de área na transcrição que os títulos foram recusados e sim pela inserção desse dado, indevidamente, nestes últimos.

Houve, destarte, infringência ao que dispõe o art. 225, § 2.º, da Lei 6.015/73 e ao item 125, b, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O acórdão colacionado na r. decisão bem demonstra o entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura sobre o tema. Assim, opino pelo improvimento do recurso. A elevada apreciação de V. Exa.

São Paulo, 13 de junho de 1989 —
HÉLIO LÔBO JÚNIOR, juiz auxiliar
da Corregedoria.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Impugnação pelos confrontantes, fundamentada. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, art. 213, § 4.º. Usucapião.

Se o terreno dos requerentes apresenta área maior do que a constante da matrícula, com invasão de terreno dos confrontantes, os quais por meio de laudo técnico isso comprovam fundamentadamente, cumpre remeter as partes às vias ordinárias, nos termos do § 4.º do art. 213 da Lei de Registros Públicos, ainda mais quando se trata de posse sobre a área litigiosa há longos anos, a configurar o usucapião.

Apelação cível 4.631/88 — Rio de Janeiro — Apelantes: Luiz Carlos de Castro Silveira e s/m. — Apelados: Gomes de Almeida Fernandes S.A. e o/ (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 4.631/88, em que figuram, respectivamente, como apelantes, Luiz Carlos de Castro Silveira e s/m. e apelados Gomes de Almeida Fernandes S.A. e o/, acordam os Desembargadores da 4.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em dar provimento ao recurso, para indeferir o pedido de retificação, remetendo as partes às vias ordinárias e condenando os requerentes nas custas do processo. Decisão unânime. Assim decidem pelas razões seguintes:

Trata-se de pedido de retificação de registro, formulado pelos apelados na Vara de Registros Públicos, em que se pretende a alteração das anotações — constantes de registro dos imóveis que foram lembrados — relativamente às metragens destes.

Ouvido o MP e ordenada a efetivação de vistoria, veio aos autos o laudo de fls.

Chamados ao processo os confrontantes, discordaram do pedido de retificação os ora apelantes, assinalando terem encontrado diferença de metragem, em seu imóvel, pelo que pediram fosse ouvido o perito, sustentado que os requerentes invadiram o imóvel de propriedade dos requeridos em cerca de 0,15m na frente e 0,70m nos fundos.

Outrossim, os ora apelados trouxeram aos autos laudo de seu assistente técnico a fls. Ouvido a respeito, o perito do Juízo prestou os esclarecimentos de fls., pronunciando-se em seguida o MP (fls.). A sentença de fls. acolheu o pedido de retificação.

Inconformados, apelam os confrontantes Luiz Carlos de Castro Silveira e s/m., repetindo suas razões, especialmente a alegação de que os requerentes teriam invadido área de propriedade dos apelantes, sustentando que deveria ser

aplicado o disposto no art. 213, § 4.º, da Lei de Registros Públicos, com a remessa das partes às vias ordinárias. Contra-razões a fls.

Os pareceres do MP, no Juízo de primeiro grau e nesta Câmara, são no sentido do provimento do recurso (fls.). É o relatório.

A reforma da decisão apelada de fato se impõe. Como foi dito no relatório, trata-se de pedido de retificação de registro imobiliário, sob o fundamento de que haveria divergências quanto às metragens do terreno dos requerentes, efetivamente encontrados, e as constantes dos assentamentos imobiliários.

Feita vistoria, foi constatado que o terreno dos requerentes apresenta área maior do que a constante de sua matrícula, em cerca de 27,27m² (laudo — fls.).

Os confrontantes, ora apelantes, chamados ao processo, impugnaram fundamentadamente o pedido de retificação, inclusive trazendo laudo de assistente técnico seu, que chegou a conclusões divergentes em relação ao perito do Juízo.

Os requerentes, fundados em que a diferença, para menos, nas medidas do imóvel dos apelantes seria reduzida (0,70m e 0,30m respectivamente), sustentaram que a compra feita pelos mesmos apelantes teria sido *ad corpus*, não sendo justo que estes venham reclamar faixa de terra que estaria sendo ocupada pelos antecessores dos requerentes há mais de cinquenta anos.

ISTO POSTO:

Como bem realçou o Dr. Procurador de Justiça, está-se diante de hipótese que desafia a aplicação do disposto no § 4.º do art. 213 da Lei de Registros Públicos, pois há sério litígio sobre as metragens dos terrenos, com o oferecimento, pelos confrontantes, de impugnação embasada em laudo técnico, o que justifica o envio das partes às vias ordinárias, eis que não é possível, no âmbito de um simples processo de retificação, examinar e de-

cidir, se se estaria na realidade diante de compra feita *ad corpus*, ou mesmo se haveria usucapião consumado.

Pelas razões expostas, portanto, dá à Câmara provimento ao recurso, para indeferir o pedido de retificação, reme-

tendo as partes às vias ordinárias, e condenando os requerentes ao pagamento das custas processuais.

Rio de Janeiro, 7 de março de 1989
— ÁUREA PIMENTEL PEREIRA,
pres. e relatora.

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Atribuições do Oficial do Registro de Imóveis. Escritura de compra e venda e hipoteca: registro. Carta de arrematação: registro. Imóvel hipotecado a entidade do SFH. Lei 6.015/73, art. 252.

No procedimento de dúvida, não se podem opor, ao registro perseguido, óbices dos quais não poderia cogitar o Oficial.

Assim, se um imóvel foi adquirido por "A" e hipotecado à Caixa Econômica do Estado, entidade do Sistema Financeiro da Habitação, e "A" prometeu vendê-lo a "B"; se esse compromisso foi registrado, como registrada foi, depois, a carta de arrematação obtida pela Caixa Econômica na execução promovida contra "A"; apresentado título de venda posterior feita pela arrematante a "C", não era dado ao Oficial do Registro de Imóveis recusá-lo sob o fundamento de que não foi cancelado o registro da promessa de compra e venda, ainda mais que, amparada pelo registro, também não cancelado, relativo à arrematação, a Caixa Econômica tem em seu favor o domínio e a norma do art. 252 da Lei de Registros Públicos, de que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais.

O conflito existente entre os dois registros, o da promessa de compra e venda e o da carta de arrematação, bem como o exame da normalidade do prazo de execução e da arrematação, constituem questões que extrapolam o controle atribuído ao Registro de Imóveis.

(No caso concreto, a dúvida foi julgada improcedente, para se ordenar o registro do título apresentado.)

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 9.026-0/4 — São Paulo — Apelante: CEESP — Caixa Econômica do Estado de São Paulo — Apelado: Oficial do 4.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 9.026-0/4, da Comarca da Capital, em que é apelante CEESP — Caixa Econômica do Estado

de São Paulo, apelado o Oficial do 4.º Cartório de Registro de Imóveis e interessados Jamil Aued e s/m. Yara Lúcia Serra Aued, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, considerado

como parte integrante o relatório lançado nos autos, em dar provimento ao recurso.

Julgou a r. decisão recorrida procedente a dúvida suscitada pelo 4.º Cartório do Registro de Imóveis, que recusou o registro de escritura de compra e venda e hipoteca firmada pela apelante, Caixa Econômica do Estado de São Paulo S.A., e Jamil Aued. Fundou-se em que a existência de promessa de compra e venda registrada em nome de terceiros impedia o registro da arrematação feita pela recorrente, registro esse que, assim, se ressentia de nulidade.

Não obstante a sua motivação, a decisão impugnada não deve prevalecer, como acentuam os pareceres dos representantes do Ministério Público e do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria.

Logo que adquiriram o imóvel em questão e o deram no mesmo ato em hipoteca à Caixa Econômica do Estado de São Paulo, entidade do Sistema Financeiro da Habitação, Raul Leite e s/m. prometeram vendê-lo a Eduardo Jadão.

Esse compromisso foi registrado, como registrada foi, depois, a carta de arrematação obtida pela recorrente na execução promovida contra Raul Leite e sua mulher.

Apresentado título da venda posterior feita pela arrematante a Jamil Aued, não era dado ao Oficial do Cartório recusá-lo, sob o fundamento de que não foi cancelado o registro da promessa de compra e venda.

Amparada por registro, também não cancelado, relativo à arrematação, a Caixa Econômica tem em seu favor o domínio e a norma do art. 252 da Lei 6.015/73. Enquanto não cancelado, o registro produz todos os seus efeitos legais.

O conflito existente entre os dois registros, o da promessa de compra e venda e o da carta de arrematação, bem

como o exame da normalidade do processo de execução e da arrematação, constituem questões que extrapolam o controle atribuído ao Registro de Imóveis.

Com razão também observa o parecer de fls. que, “no procedimento da dúvida, devolvendo-se ao Juízo administrativo encarregado de seu julgamento a qualificação integral do título, não se podem opor — ao registro perseguido — óbices dos quais não poderia cogitar o Oficial”.

Em consequência, dá-se provimento à apelação, para julgar improcedente a dúvida e ordenar o registro do título apresentado. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 28 de agosto de 1989 — ALVARO MARTINIANO DE AZEVEDO, corregedor geral e relator convocado.

I. Trata-se de apelação (fls.) deduzida pela CEESP — Caixa Econômica do Estado de São Paulo S.A. contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, que, em procedimento de dúvida diretamente suscitada, denegou o registro, no 4.º Cartório Imobiliário local, de escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca apresentada pela ora apelante.

Fundou-se a recusa em que o registro aquisitivo em nome da Caixa (registros de n.º 4 nas matrículas de n.ºs 7.595, 7.596 e 7.597), outorgante vendedora no título apresentado, são nulos de pleno direito. A nulidade deriva do fato de que se encontravam os imóveis gravados com compromisso de venda e compra, objeto de registros lançados sob o n.º R.3 nas mesmas matrículas, originando-se a aquisição da Caixa do ingresso de carta de arrematação expedida em exe-

cução contra devedor solvente não movida contra os compromissários compradores, tão-só contra os promitentes vendedores e proprietários tabulares, devedores de hipoteca inscrita em favor da mesma arrematante. O registro da carta de arrematação, assim, afrontou a continuidade, e, em que pese a incabível ordem de cancelamento no bojo de procedimento de dúvida, nada obsta seja reconhecida e declarada.

Nas razões do tempestivo apelo, a suscitada apóia-se no argumento de que, se procedeu o Cartório ao registro da carta de arrematação, nenhuma razão subsiste para que recuse acesso ao título apresentado. Afirma, ainda, que a promessa de compra e venda inscrita não tinha o condão de vinculá-la obrigacionalmente aos compromissários, e de gerar direito real, uma vez que realizada sem sua anuência e gravado àquele tempo o imóvel por hipoteca sujeita às normas do Sistema Financeiro da Habitação. Por derradeiro, reproduz o entendimento do nobre Curador de Registros Públicos oficiante, no sentido de que incorrente nulidade no registro da carta de arrematação, pela aplicação do direito de seqüela próprio da hipoteca.

O pronunciamento do Ministério Público, em primeiro e em segundo graus, é pelo provimento da apelação, deferindo-se o registro do título (fls.). É, em síntese, o relatório.

II. OPINO:

O título em exame alberga a venda feita pela Caixa Econômica do Estado de São Paulo dos imóveis que adquiriu por força dos registros de n.º R.4 feitos nas matrículas 7.595, 7.596 e 7.597, do 4.º RI, e a subsequente constituição de hipoteca, em seu favor, sobre os mesmos imóveis.

A r. sentença recorrida denegou efeito a esses registros aquisitivos, tendo-os por eivados de nulidade absoluta (art. 214 da Lei 6.015/73), e, por isso, recusou acesso ao título.

A nulidade, reconhecida em primeira instância, consiste em que, derivando as aquisições da apelante de arrematação judicial, preexistia compromisso de compra e venda registrado, em favor de pessoas que não figuraram no pólo passivo da execução de onde extraído o título de aquisição da Caixa: daí padeceram os registros de n.º R.4, feitos nas aludidas matrículas, de vício de continuidade.

Duas ordens de questões, portanto, devem ser alvo de obrigatório exame. A primeira pode ser expressa na seguinte indagação: é lícito recusar feito a registro aquisitivo *não cancelado*, pelo reconhecimento de que se encontra eivado de nulidade absoluta? Em que pese o respeito e a admiração de que é credor o ilustre Magistrado sentenciante, quer parecer a este subscritor que a resposta seria negativa.

Por primeiro, força convir em que o art. 214 da Lei de Registros Públicos há de ser interpretado em consonância com a norma do art. 252 do mesmo Diploma. A incidência deste último comando legal ("O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido") atinge aquelas hipóteses em que, por falha radicada no mecanismo do registro, se possa desde logo vislumbrar vistosa nulidade absoluta, susceptível de correção mesmo de ofício pela autoridade competente, com base no poder de auto-tutela da administração.

O possível prejuízo que, em casos particulares determinados, se poderia ante-ver da outorga de eficácia a registros *ictu oculi* falhos, e contravenientes dos princípios formais da legislação específica, mas ainda não cancelados, é incommensuravelmente inferior ao que adviria da negação de eficácia a semelhantes registros, antes de cancelados: é que a última alternativa estaria indissociada da negação a princípios formais essen-

ciais à subsistência e à higidez do sistema. Adotou nosso legislador, com efeito, o princípio da presunção, *juris tantum*, de validade do registro predial (art. 859 do CC, art. 252 da LRP). “A presunção” — nas palavras de AFRÂNIO DE CARVALHO — “significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova contrária. Se foi fixada a aquisição do direito, prevalece em favor do titular inscrito; se foi fixado o cancelamento do direito, prevalece contra o titular inscrito” (*Registro de Imóveis*, Forense, 3.^a ed., p. 195). Acrescente-se que a presunção é de interesse da crucial necessidade de credibilidade do sistema tabular, de tal sorte que a tutela da eficácia própria da publicização sobreleva, por seu caráter geral e sistêmico, a tutela da legalidade dessa publicização em casos determinados. No dizer de WALMIR PONTES (*Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 187), “levado a efeito o registro, este valerá plenamente, enquanto não for cancelado. É essa a regra do artigo, que encontra correspondência nos arts. 859 a 860 do Código Civil, bem como no art. 212 da presente Lei. Nessa conformidade, não há como, antes de cancelado o registro, negar-lhe os efeitos que lhe são peculiares”.

Outro aspecto há de ser considerado. Tranquilo o entendimento no sentido de que o cancelamento de registros com fulcro no art. 214 da Lei 6.015/73 lastreia-se no poder de auto-tutela da administração pública, à qual se faculta anular o ato ilegal por ela mesma praticado. Igualmente pacificada é a orientação de que competentes para pronunciar as nulidades de pleno direito do registro predial, e para determinar sua emenda, na organização judiciária paulista, são os órgãos judiciários aos quais se comete o exercício de poder correccional sobre as Serventias: não é dado ao Ser-

ventuário cancelar registro. Ora, no procedimento de dúvida, devolvendo-se ao Juízo administrativo encarregado de seu julgamento a qualificação integral do título, não se podem opor — ao registro perseguido — óbices dos quais não poderia cogitar o Oficial: a decisão, de natureza administrativa, consiste, por assim dizer, em reexame da qualificação primeira a cargo da Serventia. Faculta-se tão-somente ao Juiz do procedimento de dúvida, em acréscimo às atribuições do Oficial, remover exigências ao registro (art. 198 da LRP: “... ou não a podendo satisfazer”); não se lhe faculta obstar o registro em razão de exigências que se situariam fora da atividade de qualificação cabente em primeiro momento ao Oficial. Disso decorre que, se ao Serventuário não era dado recusar efeito a registro aquisitivo não cancelado, também não o é ao Juízo administrativo da dúvida.

Se assim não se entender, admitir-se-ão no Registro Predial situações quando menos curiosas e geradoras de incerteza. Na espécie dos autos, por exemplo, a se aceitar a nenhuma eficácia do registro da carta de arrematação ou adjudicação (R.4), não cancelado, não se poderia razoavelmente denegar ingresso a eventual escritura definitiva de compra e venda que os promitentes vendedores outorgassem aos promitentes compradores elencados no registro de n.º R.3 das mesmas matrículas. E não parece que, em tal hipótese, o princípio da continuidade, que é de diagnóstico exclusivamente formal e *ex tabula*, se visse atendido.

Nem se vislumbra demasia formal ou menor coerência no deferir-se acesso a título filiado a registro nulo de pleno direito, para — sempre em tese — de imediato determinar-se em sede correccional o cancelamento do registro assim admitido e daquele que lhe serviu de suporte. Ao interesse do particular em determinado ato de registro, sobrepairá

o interesse público na preservação da presunção de validade do registro não cancelado.

Conclui-se, destarte, que o registro aquisitivo em nome da apelante, enquanto não cancelado (e não o foi), é idôneo a produzir os efeitos jurídicos que lhe são próprios, daí porque — considerada a situação registrária existente — não se podia negar à recorrente o exercício, perante o registro, do *jus disponendi* e da presunção de que cuida o artigo 859 do CC.

A aceitação dessa premissa, já se mostrando bastante a solucionar a controversia, é a rigor prejudicial do exame da outra questão de direito agitada nos autos. Consiste esta última, precisamente, em saber se padece realmente de nulidade absoluta o registro aquisitivo existente em nome da apelante. Pela negativa é o pronunciamento do Dr. Curador de Registros Públicos, a sustentar que, em se tratando de registro de alienação judicial ocorrida em execução hipotecária, ao credor era lícito perseguir o bem dado em garantia, sujeitando-o à excussão judicial para satisfação de seu crédito, em nome de quem quer que se encontrasse. O argumento é, s.m.j., relevante, não se afigurando de pronto deslinde o problema consistente em se conciliar a preservação da continuidade e o direito de seqüela característico da hipoteca. Não parece, todavia, cabível nes-

te passo pronunciamento acerca do tema. A uma, porque — como assinalado — não se haveria de perquirir em sede de dúvida sobre a eficácia de registro não cancelado, de tal sorte que o ponto — concernente à eventual nulidade do registro aquisitivo da apelante — perde interesse para a outorga da tutela judicial nestes autos. A duas, porque não é o E. Conselho o órgão competente para a declaração de nulidade registral e para a determinação de cancelamento do registro assim viciado, e não parece oportuna a fixação de entendimento — ainda que *incidenter tantum* — não necessariamente condicionante da atuação do órgão para tal competente em sede de revisão hierárquico-correcional. Já decidiu o E. Colegiado que não é o processo de dúvida “o meio adequado para a declaração de nulidade de pleno direito (art. 214 da Lei 6.015/73)” (ap. cíveis 1.176-0, 1.783-0, in NARCISO ORLANDI NETO, *Registro de Imóveis*, Saraiva, ed. de 1984, ementas 179 e 218, pp. 196 e 246).

III. O parecer, pelas razões expostas, é no sentido do provimento da presente apelação, para, julgada improcedente a dúvida, deferir-se registro ao título apresentado. À superior consideração de V. Exa.

São Paulo, 9 de agosto de 1989 —
AROLDO MENDES VIOTTI, juiz auxiliar da Corregedoria.

ÍNDICE ALFABÉTICO

A fé pública registral — Fixação do tema — A divergência entre Lysippo Garcia e Soriano Neto — A segurança do comércio e a segurança jurídica. Integração e hermenêutica necessárias — Os princípios da presunção e da fé pública registral — A presunção da exatidão — A fé pública registral — O princípio da legalidade — Reserva de prioridade — Boa fé — Terceiro — Teoria geral da aparência. Aparência registral — Colocações jurisprudenciais — Fraude contra credores e fraude de execução — Protesto contra alienação de bens — Lei 7.711/88 e Decreto 97.834/89 — Conclusão — Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
A Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
A presunção da exatidão — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
A segurança do comércio e a segurança jurídica — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Abertura de matrícula — V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88
— V. Retificação de área e de registro imobiliário	69
Abundância de disposições protetoras das matas na Constituição de 1988 — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
Ação de indenização — V. Responsabilidade civil do Estado	132
Ação de indenização por ato ilícito, cumulada com perdas e danos — V. Responsabilidade civil do Estado	134
Ação de rescisão e pedido de reintegração de posse — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129
Ação regressiva — V. Ato ilícito do Tabelião	134
Ação rescisória — Retificação de área e de registro imobiliário. Citação dos confrontantes, sem oposição. Cumprimento dos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73. Colusão a fim de fraudar a lei, não provada. Condenação dos autores. CPC, arts. 485-III, 487-II e 488-II (TJPR)	67
Acesso por rua particular — V. Condomínio horizontal	90
Admissibilidade: averbação de medida cautelar — V. Averbação de medida cautelar: admissibilidade	79
Afrânio de Carvalho (Prof.) — Artigo: As matas e o Registro de Imóveis	33
Anulação de sentença de 1.º grau — V. Cerceamento de defesa	82
Aparência registral — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Apelação — Falta de petição. Oferecimento de razões e pedido de reforma da sentença. Conhecimento do recurso (CSMSP)	69
"Área reservada" para construção de Clube de Campo — Loteamento regido pelo Decreto-Lei 271/67. Construção de Clube de Campo pela Prefeitura. Doação de área não concretizada. Ruas e logradouros públicos. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Desvirtuamento do plano de loteamento. Restrições de vizinhança. Dúvida inversa. Escritura pública de compra e venda: registro. Decreto-Lei 271/67, art. 4.º. Lei 6.766/79, art. 22 (CSMSP)	72
Área total do imóvel — Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da	
disponibilidade. Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II-3. Atribuições do Interessado. Escritura de retificação do título (CSMSP)	76
Arthur Rios (Dr.) — Artigo: O registro público civil. Importância e jurisdição, foro extrajudicial, valor jurídico e exegeses	57
As matas e o Registro de Imóveis — 1. Posição das matas nas Ordenações do Reino. Percentagem de matas nos imóveis rurais. Papel da guarda florestal. 2. Abundância de disposições protetoras na Constituição de 1988. Oportunidade para o replantio. 3. Observação do desmatamento em zona pioneira. Tentativa de detê-lo mediante ponderações em artigo e em discurso. 4. Intervenção do Registro de Imóveis. Exigência de menção como característica principal dos imóveis. 5. Desmatamento da Amazônia. Censura internacional — Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
As restrições do loteamento — A Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis — Legislação reguladora do uso e da ocupação do solo. Interferência do Poder Público na propriedade. Restrições impostas pelos loteadores aos futuros adquirentes de lotes. Restrições impostas pela legislação municipal. Natureza jurídica das restrições. Posteriores adquirentes dos lotes. Limitações ao direito de construir. Publicidade das restrições de vizinhança. Lei 6.015/73, art. 246 — averbação. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis com respeito à matéria. Medidas preventivas de litígios. Conclusões — Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
Ato ilícito do Tabelião — Reconhecimento de firma falsa. Prejuízos a terceiros. Responsabilidade civil do Estado. Ação regressiva. CF de 1969, art. 107 (TJPR)	134
— V. Responsabilidade civil do Estado	132
Atribuições do interessado — V. Área total do imóvel	76
Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72
— V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
— V. Doação com usufruto em formal de partilha	103
— V. Recolhimento de multa	76
— V. Retificação de área e de registro imobiliário	141
— V. Suscitação de dúvida	149
Ausência de personalidade jurídica — V. Espólio	110
Averbação — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
— V. Certidões de casamento e de desquite	88
— V. Contrato de locação	95
Averbação de medida cautelar: admissibilidade — Falta de disposição expressa na Lei 6.015/73. Possibilidade e limites. Protesto (TJRS)	79
Bem dominical — V. Doação de imóvel dominical: revogação	108
— V. Nullidade de doação: improcedência	108
Boa fé — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Características e confrontações — V. Retificação de área e de registro imobiliário	69, 141, 143
Carência da ação — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129

Carta de adjudicação — V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88	— Art. 867	54
Carta de arrematação: registro — V. Suscitação de dúvida	149	— Art. 870	54
Cédula hipotecária — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	115	Colocações jurisprudenciais — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Censura internacional (desmatamento) — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33	Colusão a fim de fraudar a lei, não provada — V. Ação rescisória	67
Cercamento de defesa — Extinção do feito sem julgamento do mérito. CPC, art. 267-VI. Anulação da sentença de 1.º grau (TJSC)	82	Comunhão universal de bens — V. Regime de casamento	76
Certidão de casamento — V. Regime de casamento	76	Comunicação ao credor hipotecário — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	118
Certidão de casamento: averbação — Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da continuidade. Prova do casamento do alienante. Solicitação de provimento suplemento do documento ao Corregedor Permanente da Serventia (CSMSP)	84	Concordância de todos os condôminos para alteração da finalidade do prédio — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	119
— Escritura pública de compra e venda: registro. Regime de bens. Princípio da continuidade. Lei 6.015/73, arts. 167-II-5, 169 e 246, par. único (CSMSP)	86	Condenação dos autores — V. Ação rescisória	67
Certidões de casamento e de desquite: averbação — Carta de adjudicação. Princípio da continuidade. Desquite. Partilha dos bens. Inventário. Abertura de matrícula (CSMSP)	88	Condomínio horizontal — Vila particular de casas. Acesso por rua particular. Convenção de condomínio elaborada pelos proprietários das casas. Lei 4.591/64, art. 8.º, letra a, e art. 9.º. Servidão (TJR)	90
Citação — V. Mora: descaracterização	108	Conhecimento infra-registrário — V. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica	125
Citação dos confrontantes, sem oposição — V. Ação rescisória	67	Conhecimento do recurso — V. Apelação	69
Cláusula penal moratória — V. Responsabilidade contratual do incorporador	138	Constituição de partido político — Personalidade jurídica do partido político. Registro dos estatutos em Cartório. Registro dos estatutos no TSE. Liberdade de constituição de partido político. Predominância da constituição sobre a Lei Orgânica dos Partidos Políticos. CF de 1988, arts. 5.º-XVII e 17 (CSMSP)	93
Cláusulas conflitantes — V. Escritura de doação: interpretação	99	Constituição em mora — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129
Código Civil — Art. 18	63	Constituição Federal de 1969 — Art. 107	132
— Art. 20	124	Constituição Federal de 1988 — Art. 5.º, caput	20
— Art. 61, 5.º	119	— Art. 5.º, XVII	93
— Art. 81	29	— Art. 5.º, LXXIII	33
— Art. 82	32	— Art. 17	93
— Art. 85	99	— Art. 170	20
— Art. 105	32	— Art. 225, § 1.º-VII	33
— Art. 106	51	Construção de Clube de Campo pela Prefeitura — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72
— Art. 107	51	Consulta ao INCRA — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121
— Art. 109	52	Contrato de locação: averbação — Pagamento do imposto de Transmissão para extinção do usufruto. Suscitação de dúvida. Solidariedade optativa do inquilino. Lei 5.172/66, art. 124-I. Lei 6.015/73, arts. 217 e 220-VIII. Lei 7.608/81, art. 14-I. Decreto 32.397/86, art. 22-I (TJRS)	95
— Art. 134	106	Contrato não registrado — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129
— Art. 134-II	119	Convenção de condomínio elaborada pelos proprietários das casas — V. Condomínio horizontal	90
— Art. 145-V	17	Correção pela UPC — V. Responsabilidade contratual do incorporador	138
— Art. 146, par. único	99		
— Art. 159	132	Débitos fiscais — Escritura pública de compra e venda: registro. Responsabilidade solidária das partes por débitos fiscais incidentes sobre o imóvel. Lei 4.476/74, art. 36. Lei 7.433/85. Decreto 93.240/86 (CSMSP)	98
— Art. 530	38	Decreto 3.079, de 1938 — Art. 1.º, § 6.º	15
— Art. 530-I	20, 26	Decreto 4.587, de 1939	13
— Art. 695	10	Decreto 32.397, de 1986 — Art. 22-I	95
— Arts. 695 a 715	11	Decreto 93.240, de 1986	98
— Art. 697	10	Decreto 97.834, de 1989	36
— Art. 717	100	Decreto-Lei 58, de 1937 — Art. 1.º-III	12
— Art. 740	99	Decreto-Lei 70, de 1966	115
— Art. 812	26	Decreto-Lei 167, de 1967	143
— Art. 834	44	Decreto-Lei 271, de 1967 — Art. 4.º	72
— Arts. 856 a 862	20, 27	— Art. 59	115
— Art. 856-III	10	Descaracterização: mora — V. Mora: descaracterização	108
— Art. 859	38, 39	Desconsideração da personalidade jurídica — V. Penhora: registro	124
— Art. 860	42	— V. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica	125
— Art. 1.059	138		
— Art. 1.132	46		
— Art. 1.176	99		
— Art. 1.300	30		
— Art. 1.308	30		
— Art. 1.316-I	17		
— Art. 1.319	17		
— Art. 1.321	17		
Código de Processo Civil — Art. 91 e segs.	57		
— Art. 130	60		
— Art. 267-VI	82		
— Art. 485-III	67		
— Art. 487-II	67		
— Art. 488-II	67		
— Art. 591	51		
— Art. 592-I	52		
— Art. 593	52		

Descrição do imóvel de acordo com transcrição anterior, porém insuficiente — V. Retificação de área e de registro imobiliário	69	Escritura de compra e venda e hipoteca: registro — V. Suscitação de dúvida	149
Descrição do imóvel, destacado de área maior, em desacordo com transcrição anterior — V. Retificação de área e de registro imobiliário	143	Escritura de doação: interpretação — Cláusulas conflitantes. Intenção do doador. CC, arts. 85 e 740. Preponderância da declaração específica sobre a genérica. Usufruto conjuntivo (TJRS)	99
Descrição do imóvel em desacordo com transcrição anterior — V. Retificação de área e de registro imobiliário	146	Escritura particular de compra e venda: impossibilidade — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	119
Desmatamento da Amazônia — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33	Escritura particular de compromisso de compra e venda: registro — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	118
Desnecessidade de concordância do credor hipotecário — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	115	Escritura pública de compra e venda: registro — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72
Desnecessidade de instrumento público para formalização de doação — V. Doação com usufruto em formal de partilha	103	— V. Área total do imóvel	76
Desquite — V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88	— V. Certidão de casamento: averbação	84
Desvirtuamento do plano de loteamento — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72	— V. Débitos fiscais	98
Direito de preferência — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121	— V. Espólio	110
Doação com reserva de usufruto: nulidade — Doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento. Alegação de nulidade. Prova para nulidade de doação. CC, arts. 146, par. único, e 1.176 (TJRS)	99	— V. Fração ideal: registro	112
Doação com usufruto em formal de partilha — Doação da metade ideal dos imóveis com reserva de usufruto. Inventário. Registro de formal de partilha. Suscitação de dúvida. Desnecessidade de instrumento público para formalização de doação. Partilha homologada. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis (CSMSP)	103	— V. Recolhimento de multa	76
Doação de área não concretizada — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72	— V. Regime de casamento	76
Doação de imóvel dominical: revogação — Bem dominical. Revogação de doação de imóvel dominical por falta de cumprimento da destinação. Legitimidade do Executivo Municipal (TJPR)	108	— V. Responsabilidade civil do Estado	132
— V. Nulidade de doação: improcedência	108	— V. Retificação de área e de registro imobiliário	141
Doação: nulidade — V. Doação com reserva de usufruto: nulidade	99	Escritura de retri-ritificação do título — V. Área total do imóvel	76
— V. Nulidade de doação: improcedência	108	— V. Fração ideal: registro	112
Doação ocorrida antes da vigência da lei municipal — V. Nulidade de doação: improcedência	108	Especificação do condomínio — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	119
Doação quanto à parte que exceder a de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento — V. Doação com reserva de usufruto: nulidade	99	Espólio — Universalidade de bens. Pessoa judiciária. Ausência de personalidade jurídica. Existência transitória. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º-II-4 (CSMSP)	110
Dúvida inversa — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72	Estatutos: registro — V. Constituição de partido político	93
Dúvida: procedimento — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	57	Exercício do usufruto — A título gratuito ou oneroso. CC, art. 717 (TJRS)	100
Dúvida: suscitação — V. Suscitação de dúvida — V. Contrato de locação: averbação	95	Exigência de menção às matas como característica principal dos imóveis — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
— V. Doação com usufruto em formal de partilha	103	Existência transitória — V. Espólio	110
Efeitos da publicidade imobiliária — Oponibilidade do direito real consequente do registro a quem apresenta título obrigacional anterior — Princípios e finalidades do registro de imóveis — Efeito constitutivo — Prioridade e preferência — O ato jurídico e o ato ilícito — Uma hipótese de simulação — Artigo do Dr. Walter Ceneviva	17	Extinção do feito sem julgamento do mérito — V. Cerceamento de defesa	82
Escritura de compra e venda: registro — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121	Extinção do processo — V. Mora: descaracterização	108
		Falta de petição — V. Apelação	69
		Falta de possibilidade jurídica do pedido — V. Mora: descaracterização	108
		Fé pública registral, A — Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
		Força maior — V. Responsabilidade contratual do incorporador	138
		Formal de partilha: registro — V. Doação com usufruto em formal de partilha	103
		Foro extrajudicial — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	57
		Fração ideal: registro — Loteamento irregular. Escritura pública de compra e venda: registro. Escritura de retri-ritificação. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 152 (CSMSP)	112
		Fraude à execução — V. Penhora: registro	124
		Fraude contra credores e fraude de execução — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
		Gilberto Valente da Silva (Juiz) — Artigo: As restrições do loteamento — A Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis	7
		Imóvel hipotecado a entidade do SFH — Comunicação ao credor hipotecário. Desnecessidade de sua concordância. Escritura particular de compromisso de compra e venda: registro. Cédula hipotecária. Vencimento antecipado do débito. Decreto-Lei 167/67, art. 59. Decreto-Lei 70/66. Lei 6.015/73, arts. 292 e 293 (CSMSP)	115

— Comunicação ao credor hipotecário. Escritura particular de compromisso de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 292 (CSMSP)	118	— Art. 129	63
— Prédio com fins comerciais. Especificação do condomínio. Concordância de todos os condôminos para alteração da finalidade do prédio. Escritura particular de compra e venda: impossibilidade. Lei 4.380/64, art. 61, § 5.º. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 75. CC, art. 134-II (CSMSP)	119	— Art. 167	20, 52
— V. Suscitação de dúvida	149	— Art. 167-II-1	76
Importância e jurisdição, foro extrajudicial, valor jurídico e exegese: O registro público civil — Artigo do Dr. Arthur Rios	57	— Art. 167-II-5	86
Impossibilidade: escritura particular de compra e venda — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	119	— Art. 169	27, 63
Imposto de Transmissão — V. Contrato de locação: averbação	95	— Art. 172	20, 23, 26
Improcedência: nulidade de doação — V. Nulidade de doação: improcedência	108	— Art. 176, § 1.º, II-3	34, 69
Impugnação pelos confrontantes, fundamentada — V. Retificação de área e de registro imobiliário	147	— Art. 176, § 1.º, II-4	110
Inadimplência do incorporador — V. Responsabilidade contratual do incorporador	138	— Art. 178-V	76
Inaplicabilidade: teoria da desconsideração da personalidade jurídica — V. Penhora: registro	124	— Art. 182	24
Indivisão do imóvel — V. Retificação de área e de registro imobiliário	146	— Art. 186	24
Inserção de medida — V. Retificação de área e de registro imobiliário	146	— Art. 189	24
Inserção unilateral de dados novos — V. Retificação de área e de registro imobiliário	143	— Art. 191	24
Intenção do doador — V. Escritura de doação: interpretação	99	— Art. 192	24
Interferência do Poder Público na propriedade — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7	— Art. 195	24
Interpretação: escritura de doação — V. Escritura de doação: interpretação	99	— Art. 198	59
Interpretação ou exegese — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	57	— Art. 203	59
Intervenção do Registro de Imóveis no desmatamento — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33	— Art. 204	59
Inventário — V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88	— Art. 212	67
— V. Doação com usufruto em formal de partilha	103	— Art. 213	67
Jurisdição — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	57	— Art. 213, § 2.º	69
Juros moratórios — V. Responsabilidade civil do Estado	132	— Art. 213, § 4.º	141
Legislação reguladora do uso e da ocupação do solo — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7	— Art. 216	147
Legitimidade do Executivo Municipal — V. Doação de imóvel dominical: revogação	108	— Art. 217	52
Lei 4.380, de 1964 — Art. 61, § 5.º	119	— Art. 220-VIII	95
Lei 4.504, de 1964 — Art. 64	121	— Art. 225, § 2.º	141, 143
Lei 4.591, de 1964 — Art. 8.º, letra a	90	— Art. 234	35
— Art. 9.º	90	— Art. 235	35
— Art. 34	138	— Art. 237	24
— Art. 66-VI	138	— Art. 246	7
Lei 5.172, de 1966 — Art. 124-I	95	— Art. 246, par. único	86
Lei 6.015, de 1973 — Art. 1.º	27	— Art. 252	31, 124
— Art. 11	61	— Art. 292	115
— Art. 12	132	— Art. 293	115
— Arts. 24 a 28	62	Lei 4.476, de 1974 — Art. 36	98
— Art. 55	58	Lei 6.515, de 1977	76
— Art. 89	58	Lei 6.766, de 1979 — Art. 18	8
— Art. 91	63	— Art. 22	72
— Art. 93	63	— Art. 24	15
— Art. 114	58	— Art. 32	129
— Art. 119	63	Lei 7.608, de 1981 — Art. 14-I	95
— Art. 127	63	Lei 7.433, de 1985	98
		Lei 7.711, de 1988	36
		Liberdade de constituição de partido político — V. Constituição de partido político	93
		Limitações ao direito de construir — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
		Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda — Escritura de compra e venda: registro. Negócio jurídico à revella do INCRA. Direito de preferência. Consulta ao INCRA. Vias ordinárias. Lei 4.504/64, art. 64 (CSMSP)	121
		Loteamento — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129
		Loteamento irregular — V. Fração ideal: registro	112
		Loteamento regido pelo Decreto-Lei 271/67 — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72
		Loteamento: restrições — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
		Marcelo Terra (Dr.) — Artigo: A fé pública registral	36
		Matas e o Registro de Imóveis, As — Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
		Medidas preventivas de litígios — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
		Mora: descaracterização — Doação de área com encargo. Citação. Prazo moral. Falta de possibilidade jurídica do pedido. Extinção do processo (TJPR)	108
		Multa por atraso no recolhimento de alça — V. Recolhimento de multa	76
		Natureza jurídica das restrições — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
		Necessidade de prévia interpelação do promitente comprador — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129

Negócio jurídico à revelia do INCRA — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	
Nullidade de doação: improcedência — Pretendida violação de lei municipal. Doação ocorrida antes da vigência daquela. Bem dominical. Revogação de doação de imóvel dominical (TJPR)	121
Nullidade: doação com reserva de usufruto — V. Doação com reserva de usufruto: nulidade	108
O ato jurídico e o ato ilícito — V. Artigo do Dr. Walter Ceneviva	99
O foro extrajudicial — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	17
O Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	57
O Registro de Imóveis e as matas — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
O registro público civil. Importância e jurisdição, foro extrajudicial, valor jurídico e exegese — I — Jurisdição — II — Do procedimento de dúvida — III — O foro extrajudicial — IV — Valor jurídico (criação de direitos) — Interpretação ou exegese — Artigo do Dr. Arthur Rios	33
Observação do desmatamento em zona pioneira — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	57
Oferecimento de razões e pedido de reforma da sentença — V. Apelação	33
Oponibilidade do direito real consequente do registro a quem apresenta título obrigacional anterior — V. Artigo do Dr. Walter Ceneviva	64
Oportunidade para o replantio — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	17
Os princípios da presunção e da fé pública registral — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	33
Pacto antenupcial — V. Regime de casamento	76
Pagamento do Imposto de Transmissão para extinção do usufruto — V. Contrato de locação: averbação	95
Papel da guarda florestal — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
Partilha dos bens — V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88
— V. Doação com usufruto em formal de partilha	103
Penhora de imóvel que já não figura em nome do devedor — V. Penhora: registro	124
Penhora: registro — Penhora de imóvel que já não figura em nome do devedor. Princípio da continuidade. Fraude à execução. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica: inaplicabilidade. Lei 6.015/73, art. 252. CC, art. 20, caput (CSMSP)	124
Porcentagem de matas nos imóveis rurais — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
Perdas e danos — V. Responsabilidade civil do Estado	134
— V. Responsabilidade contratual do incorporador	138
Personalidade jurídica do partido político — V. Constituição de partido político	93
Pessoa judiciária — V. Espólio	110
Posição das matas nas Ordenações do Reino — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
Posteriores adquirentes dos lotes — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
Prazo moral — V. Mora: descaracterização	108
Prédio com fins comerciais — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	119
Predominância da Constituição sobre a Lei Orgânica dos Partidos Políticos — V. Constituição de partido político	93
Predomínio da realidade sobre a aparência — V. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica	125
Prejuízos a terceiros — V. Ato ilícito do Tabelião	134
— V. Responsabilidade civil do Estado	134
Preponderância da declaração específica sobre a genérica — V. Escritura de doação: interpretação	99
Pretendida violação de lei municipal — V. Nullidade de doação: improcedência	108
Princípio da continuidade — V. Certidão de casamento: averbação	84
— V. Certidões de casamento e de desquite: averbação	88
— V. Penhora: registro	124
— V. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica	125
Princípio da disponibilidade — V. Área total do imóvel	76
— V. Retificação de área e de registro imobiliário	69, 141, 143
Princípio da especialidade — V. Retificação de área e de registro imobiliário	69, 141, 143
Princípio da fé pública — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Princípio da legalidade — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Princípio da presunção — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Princípios e finalidades do registro de imóveis — V. Artigo do Prof. Walter Ceneviva	17
Prioridade e preferência — V. Artigo do Dr. Walter Ceneviva	17
Promessa de compra e venda: rescisão — Lotamento. Ação de rescisão e pedido de reintegração de posse. Contrato não registrado. Constituição em mora. Necessidade de prévia interpelação do promitente comprador. Lei 6.766/79, art. 32. Carência da ação (TJPR)	129
Protesto — V. Averbação de medida cautelar: admissibilidade	79
Protesto contra alienação de bens — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Prova do casamento do alienante — V. Certidão de casamento: averbação	84
Prova para nulidade de doação — V. Doação com reserva de usufruto: nulidade	99
Provimento CG 2, de 1983, Cap. XX — item 75	119
— Item 125-b	146
— Item 152	112
Publicidade das restrições de vizinhança — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7
Publicidade imobiliária: efeitos — V. Artigo do Dr. Walter Ceneviva	17
Recolhimento de multa — Escritura pública de compra e venda: registro. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Multa por atraso no recolhimento de sisa (CSMSP)	76
Reconhecimento de firma falsa — V. Ato ilícito do Tabelião	134
— V. Responsabilidade civil do Estado	134
Regime de bens — V. Certidão de casamento: averbação	86
Regime de casamento — Escritura pública de compra e venda: registro. Comunhão universal de bens. Lei 6.015/73, arts. 167-II-1 e 178-V. Pacto antenupcial. Certidão de casamento. Lei 6.515/77 (CSMSP)	76
Registro: carta de arrematação — V. Suscitação de dúvida	149
Registro: escritura de compra e venda — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121
Registro: escritura de compra e venda e hipoteca — V. Suscitação de dúvida	149
Registro: Escritura particular de compromisso de compra e venda — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	115
Registro: escritura pública de compra e venda — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72

— V. Área total do imóvel	76	especialidade. Princípio da disponibilidade. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º. Servidão. Decreto-Lei 167/67 (CSMSP)	143
— V. Certidão de casamento: averbação	86	— Descrição do imóvel em desacordo com transcrição anterior. Individualização do imóvel. Inserção de medida. Título irregular. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Característicos e confrontações. Prov. CG 2/83, Cap. XX, item 125-b. Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º (CSMSP)	146
— V. Débitos fiscais	98	— Impugnação pelos confrontantes, fundamentada. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, art. 213, § 4.º. Usucapião (TJR)	147
— V. Espólio	110	Revogação: doação de imóvel dominical — V. Doação de imóvel dominical: revogação	108
— V. Fração ideal: registro	112	— V. Nulidade de doação: improcedência	108
— V. Recolhimento de multa	76	Ruas e logradouros públicos — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72
— V. Regime de casamento	76	Servidão — V. Condomínio horizontal	90
— V. Responsabilidade civil do Estado	132	— V. Retificação de área e de registro imobiliário	143
— V. Retificação de área e de registro imobiliário	141	Solicitação de provimento supletivo do documento ao Corregedor Permanente da Serventia — V. Certidão de casamento: averbação	84
Registro: estatutos — V. Constituição de partido político	93	Solidariedade optativa do inquilino — V. Contrato de locação: averbação	95
Registro: formal de partilha — V. Doação com usufruto em formal de partilha	103	Suscitação de dúvida — Atribuições do Oficial do Registro de Imóveis. Registro de escritura de compra e venda e hipoteca. Registro de carta de arrematação. Imóvel hipotecado a entidade do SFH. Lei 6.015/73, art. 252 (CSMSP)	149
Registro: fração ideal — V. Fração ideal: registro	112	— V. Contrato de locação: averbação	95
Registro: penhora — V. Penhora: registro	124	— V. Doação com usufruto em formal de partilha	103
Registro público civil, O. Importância e Jurisdição, foro extrajudicial, valor jurídico e exegeses — Artigo do Dr. Arthur Rios	57	Tentativa de deter o desmatamento mediante ponderações em artigo e em discurso — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	33
Rescisão de contrato — V. Responsabilidade contratual do incorporador	138	Teoria da desconconsideração da personalidade jurídica — Predomínio da realidade sobre a aparência. Conhecimento infra-registrário. Princípio da continuidade (CSMSP)	125
Rescisão: promessa de compra e venda — V. Promessa de compra e venda: rescisão	129	Teoria da desconconsideração da personalidade jurídica: inaplicabilidade — V. Penhora: registro	124
Reserva de prioridade — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36	Teoria geral da aparência — V. Artigo do Dr. Marcelo Terra	36
Responsabilidade civil do Estado — Ação de indenização por ato ilícito, cumulada com perdas e danos. Reconhecimento de firma falsa. Prejuízos a terceiros. CF de 1969, art. 107 (TJPR)	134	Título irregular — V. Retificação de área e de registro imobiliário	141, 143
— Ação de indenização. Escritura de compra e venda: registro. Ato ilícito do Tabelião. Prejuízos a terceiro. Lei 6.015/73, art. 12. CF de 1969, art. 107. CC, art. 159. Juros moratórios (TJPR)	132	Uma hipótese de simulação — V. Artigo do Dr. Walter Ceneviva	17
— V. Ato ilícito do Tabelião	134	Universalidade de bens — V. Espólio	110
Responsabilidade contratual do incorporador — Força maior. Correção pela UPC. Rescisão de contrato. Perdas e danos. CC, art. 1.059. Inadimplência do incorporador. Cláusula penal moratória. Lei 4.591/64, arts. 34 e 66-VI (TJRJ)	138	Usucapião — V. Retificação de área e de registro imobiliário	147
Responsabilidade solidária das partes por débitos fiscais incidentes sobre o imóvel — V. Débitos fiscais	98	Usufruto — V. Doação com usufruto em formal de partilha	103
Restrições de vizinhança — V. "Área reservada" para construção de Clube de Campo	72	— V. Exercício do usufruto	106
Restrições do loteamento, As — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7	Usufruto conjuntivo — V. Escritura de doação: interpretação	99
Restrições impostas pela legislação municipal — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7	Valor jurídico (criação de direitos) — V. Artigo do Dr. Arthur Rios	57
Restrições impostas pelos loteadores aos futuros adquirentes de lotes — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva	7	Vencimento antecipado do débito — V. Imóvel hipotecado a entidade do SFH	115
Retificação de área e de registro imobiliário — V. Ação rescisória	67	Venda: lote oriundo de colonização pelo INCRA — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121
— Descrição do imóvel de acordo com transcrição anterior, porém insuficiente. Individualização do imóvel. Característicos e confrontações. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Lei 6.015/73, art. 176-II, § 1.º-3, e art. 213, § 2.º (CSMSP)	69	Vias ordinárias — V. Lote oriundo de colonização pelo INCRA: venda	121
— Descrição do imóvel, destacado de área maior, em desacordo com transcrição anterior. Individualização do imóvel. Inserção unilateral de dados novos. Título irregular. Característicos e confrontações. Princípio da especialidade. Princípio da disponibilidade. Lei 6.015/73, arts. 213, § 2.º, e 225, § 2.º (CSMSP)	141	— V. Retificação de área e de registro imobiliário	147
— Descrição do imóvel, destacado de área maior, em desacordo com transcrição anterior. Individualização do imóvel. Inserção unilateral de dados novos. Título irregular. Característicos e confrontações. Princípio da		Vila particular de casas — V. Condomínio horizontal	90
		Walter Ceneviva (Dr.) — Artigo: Efeitos da publicidade imobiliária	17

