

IRIB

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

N. 17/18 JANEIRO—DEZEMBRO DE 1986



IRIB

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

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

N.º 17/18

JANEIRO/DEZEMBRO DE 1986

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

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

Colaboradores especiais: Ademar Fioraneli e Geraldo Cezar Torres Carpes.

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Editora e Redatora-Chefe: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no M.T.
n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Fundador: Júlio de Oliveira Chagas Neto

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidente, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP).

Conselho Fiscal: Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Alvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

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:* Editora Parma Ltda., Rua Antonio Bardella, 180 — CEP 07220, Cidade Satélite de Cumbica, Guarulhos, SP.

EDITORA 
REVISTA DOS TRIBUNAIS

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

SUMÁRIO

ESTUDOS E COMENTARIOS	5
Registro de Imóveis e seu Aperfeiçoamento — Afrânio de Carvalho	7
Registro da Penhora — Obrigatoriedade — Paulo Habith	11
El Principio de Inscripción — La Inscripción Constitutiva y Declarativa en el Sistema Hipotecario Español y en el Sistema Inmobiliario Brasileño — Frederico Henrique Viegas de Lima	17
Princípios de Direito Registral Imobiliário — Álvaro Melo Filho	25
Da Unitariedade Matricial — Ricardo Henry Marques Dip	51
JURISPRUDÊNCIA	55
INDICE ALFABÉTICO	155

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

REGISTRO DE IMÓVEIS E SEU APERFEIÇOAMENTO

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. Falhas da nova Lei de Registros Públicos — 2. Da correta utilização dos Livros no Registro de Imóveis — 3. A prenotação — 4. Abertura de matrícula — 5. Hipoteca — 6. O exame da legalidade — 7. Imóvel inscrito em outro cartório — 8. Cancelamento do usufruto e da cláusula de inalienabilidade — 9. Utilidade da planta na matrícula — 10. Terminologia.

Quando escrevi os comentários sobre o sistema do registro de imóveis, constante da nova Lei de Registros Públicos, não só assinei a adoção de idéias por mim apresentadas nos anteprojetos de 1947 e de 1969, especialmente a de fôlio real, como anotei, à medida que desenvolvia o exame do texto, as falhas que ia observando. Embora em cada caso a crítica fosse justificada e acompanhada de proposta para sua solução, não esperava evidentemente que esta viesse com presteza, tamanha é a força de sobrevivência do erro quando assume caráter legal.

Diante dessa convicção, que não é pessimista, mas realista, tomei o cuidado de, no penúltimo capítulo, sugerir um regulamento em que, senão todas, pelo menos as principais anomalias fossem emendadas, reunindo-as em forma expositiva para facilitar a sua visão de conjunto. Nem esse cuidado suplementar, inspirado na facilidade de exercício da faculdade regulamentar pelo Poder Executivo, logrou suplantar a inércia deste, o que em parte se compreende pela quantidade de questões que é chamado a resolver cada dia para manter em andamento a máquina do Estado.

Após repassar o texto atualizado do anteprojeto do Código Civil em trânsito no Poder Legislativo, acudiu-me voltar

ao assunto do registro de imóveis ao refletir que o Ministério da Justiça, em cujo âmbito se acha, intensificara a sua atividade jurídica nos últimos tempos. Não me custa pôr sob as vistas de seu titular, assim como dos especialistas seus auxiliares, um novo sumário dos senões observados no referido registro, sem reproduzir, para não alongar, todas as razões com que foram apontadas, com as respectivas emendas, no contexto do livro.¹

A credibilidade do Registro exige, não só a rigorosa especificidade de seus livros, cada qual votado a uma função, como o correto endereçamento dos atos a esses livros, dos quais o Protocolo e o livro de inscrição, este chamado de Registro Geral pela Lei, são os mais importantes e entrelaçados entre si. Diante disso, torna-se imperioso suprimir do primeiro desses livros a apresentação de escrituras para cálculo de emolumentos (art. 12 da Lei) pela confusão a que se presta com a prenotação, assecutória da prioridade. Enquanto isso não se dá, cabe determinar que o Registro lance o título em livro Auxiliar e o carimbe com dizeres “apresentado para cálculo de emolumentos”.

1. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, 3.ª ed. revista e atualizada.

A prenotação do título no Protocolo, cujo livro deve ser aumentado com uma coluna para a situação do imóvel, assegura a prioridade para a inscrição. Essa prioridade não se perde com a demora trazida pelo cumprimento de exigência do registrador, que assim não beneficiará outro título de sentido contrário apresentado em data posterior ao primeiro.

Se um título prenotado for preterido por outro posterior na inscrição, esta será anulável por ação própria promovida pelo interessado, correndo por conta do registrador as custas do processo, sem prejuízo de outras penas em que se torne eventualmente incurso. O paralelismo entre a prenotação e a inscrição merece constituir objeto de particular vigilância.

A forma do livro de inscrição, legalmente chamado de Registro Geral, designação infeliz por caber nela alhos e bugalhos, deve ser unificada, adotando-se exclusivamente o livro de folhas soltas, numeradas e rubricadas, presas lateralmente a colecionadores, que se encadernam a final. Essa forma imprime maior segurança ao Registro do que as fichas, que se prestam a freqüentes extravios e fraudes, e, além disso, permite a recepção da planta do imóvel, que aumenta essa segurança.

O livro de inscrição, ou de Registro Geral, deve acolher apenas os títulos portadores de direitos reais, mantendo-se rigorosamente a sua especificidade, para o que devem ser eliminadas as atuais discrepâncias que incrivelmente o desfiguram. Se não existissem essas discrepâncias, não se precisaria repetir o que a um especialista parece óbvio, isto é, que o livro principal é privativo de documentos que sejam portadores de direitos reais!

Como recipiente natural de direitos reais, a matrícula nesse livro só se abre com o título de propriedade, expedida pelo particular ou pelo Estado, inclusive o imóvel em condomínio, sem cuja pre-

cedência os demais direitos não teriam um assento natural. Só se admite a abertura de matrícula autônoma para o loteamento, se for precedida de autorização judicial recomendável devido ao grande número de lotes, requisito que constará do preâmbulo do assento.

Como a folha de matrícula é predisposta para o preenchimento corrido, convém acrescentar no seu cabeçalho um sumário com a situação, o nome do proprietário e a área, dados que serão transportados, depois de atualizados, para a folha subsequente do mesmo imóvel. O preenchimento corrido tem a vantagem de impossibilitar a averbação antedatada, mas ainda persiste a conveniência da numeração dos assentos na matrícula, sem prejuízo do assinalamento da averbação pelo prefixo literal "AV."

Dentre os direitos reais, o de hipoteca sugere uma providência que talvez se revele de grande alcance, a saber, a permissão da troca de grau mediante simples requerimento dos credores interessados, com as firmas reconhecidas. Esse requerimento será averbado no Registro para alterar a prelação das hipotecas atingidas e simplificar o formalismo da cessão de grau atualmente exigida. A renovação da hipoteca por mera reinscrição, abolida a exigência de novo título, importaria um passo à frente, mas depende de lei.

Na conformidade do exposto, no livro de inscrição, no respectivo inciso, entrarão as deixas fideicomissárias e as atribuições dominais clausuladas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, a fim de que terceiros tomem conhecimento da indisponibilidade vitalícia ou não do imóvel. Para o livro de Registro Auxiliar passarão os memoriais de loteamento e de incorporação, que não contêm direitos reais, mas apenas dispõem o seu aparecimento. Do Registro Auxiliar, porém, devem ser afastados os elementos heterogêneos, como a

emissão de debêntures, as convenções antenupciais e as cédulas de crédito rural e industrial. Quando as emissões de debêntures e as convenções antenupciais atingirem imóveis inscritos, deverão, porém, ingressar necessariamente no Registro.

Dada a importância capital do livro de inscrição, é prudente ordenar que o respectivo assento seja preparado em um caderno de rascunho, onde o extrato do título mencione o número de sua prenotação no Protocolo. Tal rascunho, de um lado, evitará rasuras e emendas, já frequentes em certos cartórios, e, de outro, prevenirá a falta de prenotação, sementeira de litígios.

Todo assento será feito a instância do interessado mediante simples requerimento oral, só se exigindo requerimento escrito quando instruído com documento para averbação ou dirigido à abertura de processo de dúvida ou de união de imóveis. Independentemente, porém, de instância a correção do "erro evidente" e o desdobramento de títulos de direitos conjuntos, reunidos em um só instrumento, rateadas entre os interessados as despesas acarretadas por um e outro.

Ao contrário do que acontece na Lei atual, o imperativo do exame da legalidade há de vir expresso, de modo a não dar azo ao alheamento ou negligência do registrador. O exame se dirige tanto contra as nulidades de pleno direito como contra as anulabilidades visíveis do próprio instrumento, como a incapacidade das partes ou o defeito extrínseco do ato.

Quando o título se referir a imóvel inscrito em outro cartório, convém exigir que a certidão atualizada do anterior abranja o período de vinte anos. Essa simples exigência encaminha a realização de ambicioso programa, qual o de obter que, com o correr do tempo, cada imóvel logre ter o seu domínio garantido pelo usucapião, quando não o tenha por outro meio: a presunção de domínio do art.

859 do CC evoluirá suavemente para a certeza do domínio.

O cancelamento de qualquer assento far-se-á mediante outro, e não mediante emenda material, a fim de lograr-se, em qualquer tempo, ler o histórico do imóvel. Todavia, é de manifesta utilidade que todo assento caduco seja sublinhado a vermelho, que, marcando-o no conjunto, facilitará a busca dos assentos em vigor.

Toda vez que o cancelamento recair sobre direito gravado por direito de terceiro será necessária a anuência deste para ser efetuado. O preceito oferece a maior generalidade, embora a Lei atual o limite a um caso, o da servidão de imóvel hipotecado (art. 256), o que o torna manifestamente incompleto.

A fidedignidade reconhecida aos serventúrios impõe se admita expressamente que, para o cancelamento assim do usufruto como da cláusula de inalienabilidade, baste a certidão de óbito do beneficiário apresentada pelo interessado, dispensado qualquer pronunciamento judicial, que teria apenas caráter declaratório.

A lei registral prevê tanto a união como o desmembramento de imóveis, mas alguns casos da segunda categoria costumam oferecer dúvida. A "investidura" e o "recuo" regularizam-se pela incorporação do termo de doação ao antigo imóvel, respectivamente, particular ou público.

Ante o progresso do equipamento dos escritórios, já agora convém admitir expressamente o lançamento, na folha da matrícula, da planta do imóvel, se for oferecida pelo interessado com a anuência dos confrontantes ou resultar necessariamente de processo judicial, tornando-o obrigatório quando o cartório possuir máquina copiadora. Tamanho é o benefício resultante da estampa gráfica da planta para o deslinde de dúvidas, que sugere por si só a sua adoção obri-

gatória em cartórios de grande movimento, tanto para o referido fim como para a extração de certidões de inteiro teor da matrícula.

Pode-se levar mais longe a utilidade da planta na matrícula, permitindo, a requerimento escrito do interessado, que o assento seja aberto com planta portadora da divisão interna da área do imóvel em duas ou mais glebas, com a descrição do todo e de suas partes. Essa divisão facilita a hipoteca de parte divisa do imóvel, assim como a sua execução, além de predispor, em qualquer caso, a penhora em correspondência com o crédito (CPC, art. 681), bem como a "divisão cômoda" da partilha, quando chegar a vez desta (CC, art. 1.777).

Daí a conveniência de facilitar a conjugação da planta do imóvel — oferecida com a anuência dos confrontantes ou formada em juízo — com a sua cobertura

aérea, de modo a ensejar a sua articulação futura com o cadastro. Este será realizável no centro para irradiar-se gradativamente pelo País, em cujos cartórios a conexão se fará pela adoção do mesmo número de matrícula para designar o imóvel na planta e na folha cadastral, uma vez que com esta a Lei do registro já prevê o seu correlacionamento (Lei 6.015, de 31-12-73, art. 176, par. 1.º, II, n.º 3 *in fine*)

Quanto à terminologia, basta seguir a tendência de uniformizá-la em matrícula, inscrição e averbação, conservando-se o vocábulo "transcrição" só para o caso de cópia integral do documento em Livro Auxiliar. Por sua vez, "registro" manterá o sentido genérico que lhe é próprio, permitindo-se, por outro lado, que no livro principal só a averbação receba o prefixo literal AV., que a distingue da inscrição.

REGISTRO DA PENHORA — OBRIGATORIEDADE *

PAULO HABITH

Juiz de Direito em Faxinal-PR

1. Alienação de bem penhorado, com ou sem registro de penhora — 2. Comprovação da inexistência de ônus reais — 3. Fraude à execução — 4. Presunção de boa fé — 5. Impossibilidade de registro de penhora de imóvel transferido a terceiros.

Estabelece o art. 167, I, 5), da Lei 6.015/73, o registro da penhora, compulsório por força do art. 169, da mesma Lei.

Diz o dispositivo:

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

I — o registro:

1) ...

.....

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; ...”

Estabelece o art. 169:

“Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo: ...”

A compulsoriedade do registro teve como base a configuração da fraude à execução, ratificada por dispositivo específico, conforme art. 240, da mencionada Lei:

“O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.”

Inegavelmente, é o registro compulsório.

* Trabalho apresentado para avaliação de aproveitamento junto à Escola da Magistratura do Estado do Paraná — 1.º Curso de Atualização para Magistrados.

O entendimento doutrinário prosseguiu até a ensejar sua inclusão nos dispositivos da Lei de Execução Fiscal.

A Lei 6.830/80 estabeleceu a obrigatoriedade em seu art. 7.º, c/c o art. 14.

Diz o art. 7.º:

“O despacho do Juiz que deferir a inicial importa em ordem para:

I — ...

.....

IV — registro da penhora ou arresto, independentemente do pagamento de custas e outras despesas, observado o disposto no art. 14; e ...”

É óbvio que tal inclinação doutrinária teve por escopo a garantia registral da apreensão e sua publicidade. Esta é a formalidade que torna pública a apreensão, relativamente à constrição imobiliária.

Estando os registros imobiliários sujeitos ao Cartório da situação do imóvel, é nele que se obterá a certeza da regularidade dominial e da inexistência de gravame ou ônus reais.

Mas, se o Cartório de Registro de Imóveis, com sua circunscrição definida (delimitação territorial), emite certidão negativa de ônus reais ao adquirente de boa-fé, há que assegurar, de maneira inequívoca, o registro do ato jurídico transmissivo.

O contrário seria o desprestígio do sistema, com ofensa aos princípios que os constituem e ao direito adquirido.

Aliás, comenta o festejado Afrânio de Carvalho(1) os princípios de presunção de boa-fé e fé pública:

“Estes dois princípios têm cada qual seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso País por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela. Ao passo que o primeiro reforça a eficácia da inscrição, sem a tornar, contudo, saneadora, pois mantém o primado ao admitir que a inscrição se torne saneadora relativamente ao terceiro de boa-fé que, confiada nela, adquire o direito. A regra é a tutela do direito subjetivo, ou a segurança jurídica; a exceção é a tutela do terceiro de boa-fé ou a segurança do comércio.

Quando os dois princípios coexistem em um sistema de registro, eles se propõem a resolver um problema difícil, situado no centro do sistema, que é conciliar o interesse da segurança do verdadeiro titular da propriedade com o do seu eventual adquirente. Ao verdadeiro proprietário e a quantos dele hajam obtido direitos reais limitados importa que não se realiza nenhuma mudança jurídico-real sobre o imóvel sem a sua vontade; ao adquirente importa que a aquisição feita não se frustre por motivo que ele ignora.”

O adquirente de imóvel (penhorado nos autos de execução) sem que a penhora esteja registrada, ou ainda livre de outros ônus reais ou gravames, é sempre de boa-fé, pois o que comprova a oneração do imóvel é a certidão do Registro Imobiliário e não a certidão do Distribuidor de ações judiciais.

Mas a questão não deve ser olhada apenas por esse ângulo.

Podem ocorrer duas situações. Uma, é a alienação do imóvel penhorado *sem*

registro correspondente; e a outra, com a penhora registrada.

No primeiro caso, verifica-se a penhora adstrita ao processo executório. No segundo, conhecida do mundo jurídico e negocial. Neste caso, operou-se a publicidade da lei registral.

Todavia, há corrente doutrinária entendendo que no primeiro caso se opera a insensibilidade processual.

Ensina Celso Neves(2):

“Percebe-se, na posição de Liebman, o vínculo meramente processual, que efetivamente decorre da penhora. Sujeitando o bem penhorado aos fins do processo executório, a penhora é bastante para assegurar, nos bens apreendidos, a responsabilidade do executado, de natureza eminentemente processual. Por isso, o nosso Pontes de Miranda vê, nela, expropriação de eficácia do poder de dispor que no arresto inexistente.

Em verdade, guardados os planos material e processual, a penhora subordina os bens apreendidos à realização da responsabilidade executória do devedor, sem afetar, fora do processo, a disponibilidade que conserva, não obstante a penhora. Tanto que a venda de bens penhorados é válida, extraprocessualmente, mas ineficaz, processualmente. Por isso, não obstante a alienação, no plano do direito material, a execução se perfaz, no plano do processo, esteja o bem em poder de quem estiver.

A isso denominamos de insensibilidade processual em face de atos não-processuais que só fora do processo são eficazes e atuam.

O adquirente de bem penhorado obtém a propriedade respectiva, mas não libera o bem do vínculo processual a que continua sujeito. Por isso, a responsabilidade do alienante persiste, em termos de fraude de execução, resquício da adstricção do processual ao material, não obstante a doutrina tenha assentado a

autonomia da ação, relativamente aos direitos subjetivos, a cuja tutela se dirige o seu exercício.”

Essa insensibilidade é acolhida por Carlos Alberto Alvaro de Oliveira(3):

“Aliás, como é pacífico na doutrina brasileira, a sua alienação importa ineficácia, por se tratar de ato de disposição que atenta contra uma situação processual de natureza pública, violando a função jurisdicional que o Estado exerce no processo, o que só faz ressaltar, e com mais força, a diferença com a alienação da coisa (ou direito) litigiosa, que é ineficaz como se viu. Além disso, a ineficácia da alienação da coisa penhorada encontraria sua justificação lógica e jurídica ainda no fato de que se verificaria aí uma concorrência de dois direitos não controvertidos: a do devedor de dispor dos próprios bens e do credor de ver conservada a garantia patrimonial do próprio crédito e de valer-se dela. Desses dois direitos, excludentes um do outro, a lei reconhece prevalente o segundo, declarando ineficaz o exercício do primeiro.”

Sugere Sergio Sahione Fadel(4):

“No caso de a penhora recair em imóvel, deve o credor providenciar, através de certidão do auto, a inscrição dessa penhora no registro imobiliário, a fim de evitar os casos comuns de fraude de execução, em que o devedor aliena ou onera seus bens penhorados com o escopo de dificultar ou impossibilitar a execução, criando, com isso, incidente demorado e acarretando, em muitos casos, o envolvimento de terceiros, às vezes de boa-fé, no processo executivo.

A lei não recomenda tal providência, que contudo, na prática, tem notável utilidade e representa garantia dobrada e modo de tornar a penhora invulnerável ao tipo mais comum de fraude de execução.”

Tratando-se de processualista, é evidente que a lei que menciona, que não

recomenda o registro, é a lei processual, porque, como vimos, a obrigatoriedade está inserta nos arts. 167 e 169 da LRP, já mencionados, bem como na Lei de Execução Fiscal.

Deduz-se que ao elaborar o comentário não estava, ainda, em vigor, a lei registral.

Celso Neves, ainda em seus comentários, ratifica a prescindibilidade registral(5):

“Entre nós, embora o Decreto n.º 4.857, de 9.11.1939, em seu art. 279 estabeleça a inscrição da penhora de imóveis no registro imobiliário competente, essa formalidade não tem sido considerada essencial ao aperfeiçoamento do ato jurídico processual executório de apreensão. A *fortiori*, será dispensável essa providência, a partir da entrada em vigor do Código de 1973, que não a exige. Antes, considerando efetuada a penhora — mediante apreensão e o depósito dos bens — sem qualquer distinção entre móveis e imóveis — este Código deixa explícita a inocuidade processual da inscrição.

A constitutividade que caracteriza a penhora, vinculando bens ao processo executório, determina a sua eficácia *erga omnes*, que, no sistema português, depende do registro (artigo 838, 3), numa superfectação evidente, porque os atos jurídicos processuais, próprios de uma relação e direito público como é a do processo de execução, pela sua natureza mesma, são providos daquela eficácia, impondo-se a todos.”

Evidentemente que, partindo-se deste raciocínio, qualquer ato jurídico seria ineficaz ao processo de execução. A prevalência da ineficácia não pode ser absoluta, em detrimento do direito de boa-fé.

Alcides de Mendonça Lima, mais sensível à problemática, opina pela exigibilidade da inscrição(6):

“A formalidade da inscrição, no caso, gera apenas um dos efeitos que da mesma decorrem: a transferência de direitos reais e a publicidade, ou seja, apenas este último, como bem nota Amílcar de Castro. Com tal inscrição, que passa a acompanhar o bem imóvel sempre que for solicitado seu ‘histórico’, nenhum terceiro poderá ignorar a situação, ante a possibilidade de o autor vencer a ação e, portanto, ter assegurado seu direito sobre o bem, onde quer que o mesmo esteja. A fraude decorrerá, assim, da presunção *juris et de jure*. Se porém, a inscrição não for feita, a posição se alterará completamente em detrimento do autor-credor: a ele caberá provar, então, pelos meios admitidos que houve fraude, que o terceiro tinha ciência da ação, etc. Às vezes, tal prova é de difícil produção. A negligência do credor, não procedendo à inscrição da citação (como de qualquer medida preventiva que haja requerido, como seqüestro ou arresto), lhe poderá ser fatal, pois não contará com a presunção absoluta a seu favor. O Código, aliás, ao tratar da ‘fraude de execução’, deveria referir-se à exigência da inscrição, porque, pela redação já tradicional, a impressão que se dá é que basta a propositura da ação, como única prova que o credor deverá fazer, para tornar ineficaz o ato entre o devedor e o terceiro. Somente o Regulamento dos Registros Públicos é que menciona a formalidade. O intérprete menos avisado, porém, poderá ater-se aos termos apenas do Código, cuja omissão é injustificável, dado o valor de que a formalidade se reveste em benefício do credor.”

Entendo igualmente como o ilustre mestre, sem entretanto desmerecer a insensibilidade processual. Todavia, a regra não deve ser de intransigência. De efeitos absolutos.

O direito de boa-fé, não obstante o rigorismo que a Excelsa Corte pretende impor (“não se requer que em tal deman-

da haja penhora e, muito menos, que tenha sido inscrita. Nem há de cogitar de boa ou má fé do adquirente (art. 895, II, do CPC), RE 75.349, RTJ do STF 64/285), Relator Min. Luiz Galotti”), evidentemente deve ser aplicado ao caso *in concreto*, com análise meticulosa da questão, sob pena de se provocar injustiça ao invés de combatê-la.

Entendo, por isso, indispensável mencionar-se o voto da lavra do eminente Des. Relator Athos Gusmão Carneiro, na Ap. Cív. 31.227 — TJRS, que se posiciona favoravelmente à formalidade do registro da penhora(7):

“Sr. Presidente. Mantenho meu posicionamento contra a limitação da eficácia, face a terceiros, da penhora não registrada. É que no conflito entre o interesse do credor, que poderia ter registrado o ato de constrição e não o fez, do credor que descurou, e o interesse daquele terceiro que a título oneroso adquiriu o bem ao devedor executado e pagou o respectivo preço, negociando fiado no registro imobiliário que não acusava ônus algum sobre o imóvel, justo é que prevaleça o interesse do adquirente de boa fé, e isso mesmo no caso de fraude à execução.”

O direito é dinâmico. Este entendimento cria uma necessidade de se rever a doutrina, no sentido de se estabelecer a efetiva limitação da eficácia.

A insensibilidade processual estaria, sempre, dependente de prévia configuração da própria fraude.

Caso contrário, toda a alienação ou oneração do bem gozaria da presunção de ilicitude. De má-fé.

Ora, partindo-se do pressuposto de que o alienante (executado) desconhecia a propositura de ação executiva, o ato jurídico transmissivo seria lícito e perfeito. A compra, pelo terceiro, seria de boa-fé. (Exclui-se, por óbvio, se fosse o único bem a ser alcançado pela res-

ponsabilidade). A constitutividade aliada à insensibilidade processual não poderiam alcançá-lo.

Aliás, contrariando os princípios de ordem registral, há jurisprudência permitindo, até, penhoras posteriores à alienação. Contra isso, insurge-se Walter Ceneviva(8):

“Com esse caminho introduz-se uma quebra inaceitável do sistema: afasta-se a predominância do direito real e se dá realce ao pessoal, inerente à penhora não registrada. É interpretação contrária à letra do art. 240. Deste resulta a afirmação positiva de que só o registro da penhora faz prova, quanto à fraude, de transação posterior e de que, a contrário, enquanto inexistente o registro, não se pode alegar, por força da lei.

Lançada a penhora nos assentamentos do cartório de imóveis só então será conhecido pelo outorgado comprador de modo apto a repercutir na esfera do seu direito.

A cognoscibilidade que decorre das certidões forenses pedidas ao alienante é relevante, mas com feição secundária. Através do registro de imóvel, a realidade se torna oponível a terceiro, como fim precípua desse tipo de assentamento público. Em composição mais antiga entendeu o CSMSP que, ‘se o imóvel objeto de carta de arrematação está transcrito em nome de terceiro e não do executado na execução fiscal, tal fato obsta a transcrição, sob pena de se atentar contra o princípio da continuidade, que rege o sistema registrário brasileiro.’”

É, pois, de se verificar que a inexistência do registro da penhora provoca mutilações na corrente dominical.

Sua obrigatoriedade encerra não só a caracterização da fraude por alienações posteriores, mas a publicidade decorrente do ato de registro, importante no mundo jurídico e negocial. O terceiro, adquirente ou credor do executado, por outro

título que não o de origem do registro, estará, inclusive, capacitado a avaliar a responsabilidade patrimonial na relação direta com os demais devedores.

A própria ação de embargos de terceiros está intimamente ligada a inatacabilidade do título do embargante, com seu respectivo registro imobiliário.

Se adquirente e alienante desconheciam a propositura da ação, o ato não foi realizado em fraude; se o alienante foi intimado da penhora, verifica-se a ocorrência de fraude (má-fé do alienante); e se a alienação ocorreu após o registro da penhora, a fraude (má-fé) é de ambos.

No primeiro caso, não se poderia declarar a ineficácia; no segundo caso, dependente da prova da fraude, e, no terceiro, automaticamente à vista do respectivo registro.

CONCLUSÕES

1. O registro da penhora de imóvel é obrigatório, devendo o magistrado, independentemente de provocação do exequente, após a intimação dela, determinar o cumprimento do art. 239, da Lei 6.015/73.

2. A certidão que comprova a inexistência de ônus reais ou gravames em imóveis, é a do Cartório de Registro de Imóveis, e não do Distribuidor de Feitos.

3. A insensibilidade processual só provoca a ineficácia quando atinge ato transmissivo ou de oneração, caracterizador da fraude à execução, se os contratantes conheciam a existência do ato processual e sempre dependente de comprovação.

4. A presunção é sempre de boa-fé enquanto não registrada a penhora. O contrário é que exige prova inequívoca.

5. Não pode ser registrada penhora cujo imóvel tenha sido transferido a terceiros, antes dela, sob pena de ofender-se

o ato jurídico perfeito e atentar-se contra os princípios que regem o sistema registral brasileiro.

OBRAS CONSULTADAS

- (1) Afrânio de Carvalho — *REGISTRO DE IMÓVEIS*, Forense, 1982, p. 183.
- (2) Celso Neves — *COMENTÁRIOS AO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*, v. VII, Forense, 1977, p. 59.
- (3) Carlos A. A. Oliveira — *ALIENAÇÃO DA COISA LITIGIOSA*, Forense, 1984, p. 139.
- (4) Sergio S. Fadel — *CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMENTADO*, v. II, Forense, 1982, p. 447.
- (5) Celso Neves — *Obra acima citada*, p. 71.
- (6) Alcides M. Lima — *COMENTÁRIOS AO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL*, v. VI, t. II, Forense, 1979, p. 569.
- (7) Diversos — *JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA*, p. 169.
- (8) Walter Ceneviva — *LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS COMENTADA*, Saraiva, 1982, p. 523.

EL PRINCIPIO DE INSCRIPCION

DA INSCRIPCION CONSTITUTIVA Y DECLARATIVA EN EL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL Y EN EL SISTEMA INMOBILIARIO BRASILEÑO *

FREDERICO HENRIQUE VIEGAS
DE LIMA

Licenciado en Derecho por la Universidad
de Brasilia — UnB

Al hacer una breve comparación entre los sistemas registrales español y brasileño, encontramos como una de las diferencias más marcadas entre los dos derechos el Principio de Inscripción, que es uno de los más importantes principios en los sistemas inmobiliarios y registrales modernos.

El llamado Principio de Inscripción viene de la doctrina alemana donde el tráfico del negocio jurídico sólo puede hacerse mediante la inscripción en el Registro Inmobiliario.¹ Es el sistema inmobiliario utilizado en Alemania y Brasil que tiene como base la inscripción constitutiva de los derechos reales. En él, todas las constituciones, transmisiones y extinciones de los derechos reales sólo se verifican con la inscripción de estos derechos. En oposición a este sistema, según la dogmática romana, encontraremos el sistema hipotecario², que solamente exige dos requisitos para el

cambio de los derechos reales: el título y la tradición. Es el sistema adoptado en Francia — donde las transmisiones son operadas por el simple consentimiento de las partes — y también en España, donde se opera con el título y la tradición. El primer sistema tiene la inscripción constitutiva y el segundo la inscripción declarativa.

En cuanto a las mutaciones jurídico-reales, en los dos sistemas se efectúan de maneras distintas. En el sistema hipotecario el cambio de los derechos reales se produce con independencia del registro, quedando la inscripción solamente con la finalidad de hacer concordancia con la realidad extrarregistral ya existente por motivo de la tradición. En el sistema inmobiliario sólo se produce la transmisión de los derechos reales con la inscripción en el registro inmobiliario tenen-

* Monografía presentada como trabajo final en el curso de doctorado del año académico 1984/85 en la Universidad de Valladolid — España, en la asignatura del Prof. Dr. D. José Luis de Los Mozos, Catedrático de Derecho Civil.

1/2. Nussbaum establece la diferencia entre los sistemas hipotecarios y inmobiliarios según la manera de la transmisión de la propiedad. Dice: "En Alemania rige el 'sistema del Registro Inmobiliario' muy diferente del 'sistema hipotecario' que se aplicó hasta 1872 en Prussia, hasta 1900 en casi todos Estados del Sur y que todavía conserva Francia. La

diferencia está en que en el 'Registro Hipotecario' sólo se inscriben, por regla general, las deudas a que se hallan sujetas las fincas, mientras que en el sistema alemán que hoy rige abarca todas las relaciones jurídicas que tengan por objeto un inmueble" (*Derecho Hipotecario Alemán*, Madrid, 1929, pp. 7 y 8).

do esta, como bien dice Roca Sastre³: “una virtud transformadora de la realidad jurídica, en general”.

Tomando como punto de partida estas dos distinciones, pasaremos a analizar los distintos sistemas utilizados en España y Brasil.

ESPAÑA

El sistema hipotecario español, teniendo como fuente el derecho romano, hace que la inscripción tenga efecto declarativo, siendo la transmisión de los derechos reales hecha por el título y la tradición.

Con esto, el Principio de Inscripción, según la más pura dogmática alemana, no encuentra respaldo en el sistema hipotecario español⁴. Este se apoya simplemente en el título y la tradición, factores bastantes para la transmisión de los derechos reales. Este principio está consagrado en el C.C.Esp. en los arts. 609, 1095 y 1462.

Al examinar los efectos de la inscripción para las mutaciones jurídico-reales tendremos dos classes: a) inscripciones declarativas y b) inscripciones constitutivas. Son declarativas las inscripciones cuando la transmisión de los derechos reales son operadas con independencia del registro y constitutivas las inscripciones en que la mutación jurídico-reale se hace mediante el registro. La primera tiene función rectificadora, poniendo en armonía el registro con la realidad jurídica extrarregistral y la segunda tiene función transformadora. Con el registro se hace la transmisión de los derechos reales.

3. Cfr. Roca Sastre, R., *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Barcelona 1979, p. 193.

4. Roca Sastre sostiene que el principio de inscripción en el derecho hipotecario español no tiene la amplitud del sistema alemán, pero es muy importante para permitir examinar mejor algunos de los problemas ligados a este principio: el grado de valor de la inscripción y su voluntariedad (*op. cit.*, p. 198).

En España, la inscripción declarativa es la regla general y la inscripción constitutiva la excepción. Esto está expresado en la Exposición de Motivos de la Reforma Hipotecaria de 1944 y también es aceptado por la doctrina y jurisprudencia, incluso del Tribunal Supremo.

La inscripción es constitutiva principalmente en la hipoteca. Según el Art. 145 de la L.H., la hipoteca para tener validez tiene que estar inscrita en el Registro de la propiedad. También este principio está establecido en el Código Civil en su Art. 1875 y en el Art. 159 de la L.H. cuando habla de la hipoteca legal. Hoy la doctrina y la jurisprudencia lo aceptan así, pero hubo autores que no aceptaban la hipoteca con efectos constitutivos entre ellos Nuñez Lagos y Sanz Fernandez.

Además de la hipoteca, tenemos otros derechos reales que poseen la inscripción con naturaleza constitutiva. Según La-cruz Berdejo, estos son:

1. El derecho de superficie, conforme el Art. 172, 2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.
2. El derecho de superficie sobre montes vecinales referido en el Art. 3.º de la Ley de 11 de noviembre de 1980.
3. La transmisión y gravamen de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, **en todo territorio nacional, cuya extensión sea superior a cuatro hectáreas de regadío o a veinte de secano, hechos a favor de extranjeros conforme el Art. 3.º del Dec. Ley de 22 de marzo de 1962.**
4. Sin considerar la naturaleza del inmueble, rústico o urbano, los actos y contratos que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales a favor de extranjeros, en zonas de interés de defensa nacional según la Ley de 23 de octubre de 1935 y otras disposiciones.
5. Los actos y contratos que tengan por objetos fincas resultantes de la concentración parcelaria determinada en el Art. 233 de la L.R.D.A.

6. Las anotaciones preventivas llamadas de garantía, con oponibilidad *erga omnes* contra otros créditos personales anteriores.⁵

BRASIL

En Brasil, rige el sistema de inscripción constitutiva. Con esto, basado en el principio de inscripción, la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales en los actos *inter vivos*, sólo puede hacerse por la inscripción en el Registro Inmobiliario. La mutación jurídico-real nace con la inscripción y por medio de esta llega a conocimiento de terceros. El derecho real nace de la unión de dos elementos: el título, que es el acuerdo de voluntad entre las partes contratantes, y la inscripción, que hace la transformación del derecho real.

Como dice Carvalho⁶, el derecho de propiedad "no nace del título de adquisición, sino de su inscripción en el registro inmobiliario", y más adelante concluye que la inscripción "es una tradición solemne".

La inscripción tiene una eficacia constitutiva en el modo de adquirir o constituir derechos reales. La transmisión de la propiedad se hace con la inscripción del título en el registro inmobiliario. Está consagrado de esta manera el princi-

5. Lacruz Berdejo, en su libro *Derecho Inmobiliario Registral*, p. 111, admite una relación de derechos reales con inscripción constitutiva más amplia que Roca Sastre, *op. cit.*, pp. 207 y 208, que admite solamente el derecho de superficie de la Ley del Suelo, las transmisiones y gravamen de los bienes inmuebles de naturaleza rústica hechos a favor de extranjeros (Art. 3.º, Dec. Ley de 1962), actos y contractos que constituyan, modifiquen o extingán derechos a favor de extranjeros en zonas de interés de defensa nacional (Ley octubre 1935) y bienes inmuebles a patrimonios familiares según el Art. 3.º de D.L. de 15 de julio de 1952 y el Art. 36 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973.

6. Cfr. Carvalho, A., *Registro de Imóveis*, Rio de Janeiro, 1982, p. 164.

pio de inscripción conforme dice el art. 530, I, 676 y 860 del C.C.B. y también en el art. 168 de la L.R.P.

La principal distinción entre el sistema adoptado por el legislador brasileño y el modelo alemán, es que a pesar de tener la inscripción constitutiva, esta no ejerce también la función saneadora del derecho alemán. Existe en el primer sistema la presunción *juris tantum*, en cuanto la legislación alemana consagra la presunción *juris et de jure*. En el sistema brasileño, con la inscripción nace el derecho, pero este puede tener algún vicio en el título o en cuanto al tercero de buena fe, y estos dos factores pueden alterar en el futuro el derecho real inscrito.

Sobre este aspecto dice Clovis Beviláqua, que hizo el C.C.B., en sus comentarios: "Adoptó el Código Civil el sistema germánico de la transferencia de la propiedad, aunque tuviese que ser adaptado a las condiciones del País, sin, todavía, hacer perjuicio a su principal ventaja: la seguridad de prueba del registro".⁷

Además de tener la inscripción constitutiva, existen también las inscripciones declarativas, que son excepciones a la regla general ya que existe la preponderancia de la inscripción constitutiva sobre la declarativa.⁸

La inscripción declarativa, así como en la doctrina alemana de Wolff⁹, tiene por

7. Beviláqua, C., *Direito das Coisas*, Tomo I, 1941, p. 147, citado por Carvalho. Esta opinión es también aceptada por grandes juristas brasileños como Serpa Lopes (*Tratado de Registro Público*, Tomo I, p. 69) y Barros Monteiro (*Curso de Direito Civil, Direito das Coisas*, p. 429).

8. Carvalho, A. *op. cit.*, p. 174.

9. Wolff, M. en su obra dice que "constitutiva se llama a la inscripción que sea un elemento de supresión o modificación del derecho real (como la transmisión de fincas, cesión de hipotecas, etc.). A la categoría de inscripciones meramente declarativas pertenecen especialmente las de rectificación: están destinadas a eliminar una distensión entre la situación jurídica y la real", *Tratado de Derecho Civil*, Tomo II, 1.º, Barcelona, 1971, p. 177.

objeto poner en concordancia la realidad extrarregistral con los libros del registro o para hacer una complementación de una inscripción ya existente. En estos casos están la accesión, la usucapión y el derecho hereditario, contemplados en el art. 530 del C.C.B.. El derecho hereditario, de entre ellos, merece una posición más importante, porque la propiedad sufre la transformación de individual en colectiva con la sucesión y después vuelve a ser individual en la partición de los bienes. Estas transformaciones se hacen fuera del registro, pero, después de la partición, la sentencia debe ser inscrita en el registro, según el art. 532, I, del C.C.B. y art. 167, I, 24 de la L.R.P. Con la inscripción en el registro se hace la concordancia de la realidad extrarregistral con los libros del registro.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

Los dos sistemas registrales son distintos cuanto a la manera de transmisión de la propiedad. Sería una pretensión vana decir cual es el mejor sistema teniendo como base estas pocas líneas. Creemos que el sistema alemán es el más perfecto y consigue dar mayor seguridad a los derechos reales. El sistema brasileño es un sistema más semejante al alemán, pero la inscripción no tiene el carácter saneador del sistema alemán, pudiendo, según la presunción *juris tantum*, la inscripción ser modificada en el futuro por un vicio en el título adquisitivo o en relación al tercero de buena fe. Según Washington de Barros Monteiro, que adopta la misma línea de Clovis Bevilacqua: "el Código Civil Brasileño, se aproxima al alemán, pero tiene una gran reducción en el rigor...", y concluye: "el derecho brasileño hizo su filiación al sistema alemán pero no tiene la misma severidad"¹⁰.

En el sistema español, el título y modo son indispensables para la transmisión de la propiedad. Esto está consagrado de la L.H. Existen hoy en España diversos juristas que plantean el problema de la inscripción declarativa y de la inscripción constitutiva. Ellos plantean si debe ser modificado el sistema adoptado hoy para el sistema de inscripción constitutiva y saber hasta que punto la inscripción ha sustituido la tradición y si esta existe hasta hoy. Teniendo como fundamento los trabajos hechos por Roca Sastre y Lacruz Berdejo, haremos algunas consideraciones sobre este punto.

Roca Sastre¹¹ divide las tendencias en cinco grupos. El primer, piensa que la inscripción ha eliminado la tradición, simplemente. Sostiene que la tradición hoy es inútil y la fuerza existente en el Registro es suficiente para garantizar la propiedad. Esta tesis es muy radical, porque según las leyes españolas el sistema que rige no es el sistema de inscripción constitutiva y esto que este grupo piensa es el sistema alemán de inscripción constitutiva, puro y simple. El segundo grupo piensa que la inscripción ha eliminado la tradición, sustituyéndola. Para ellos es bastante el título y la inscripción. El tercer grupo dice que la inscripción con sus efectos en relación a los terceros, ha superado la tradición. La tradición que tenía en otros tiempos la función publicitaria, no la tiene. Con esto la publicidad sólo puede ser ejercitada por medio de la inscripción. La cuarta tendencia es la que sostiene que la inscripción es diferente a los efectos de la tradición. Es la tesis en que encontramos juristas como Sanz Fernandez entre otros. La inscripción no tiene ningún efecto de la tradición. Para el ingreso del título en el Registro de la propiedad es necesario la existencia de la tradición de la cosa antes. La mutación jurídico-real sólo se

10. Cfr. Barros Monteiro, *op. cit.*, p. 429.

11. V. Roca Sastre, *op. cit.*, p. 225 y seg.

opera con la existencia del título y el modo, que son el contrato y la tradición. El sistema de título y modo es una característica del derecho romano, pero en el sistema español el título tiene mayor importancia que el modo. Roca Sastre concluye admitiendo la existencia de tendencias dentro de la doctrina española para adopción del sistema de inscripción constitutiva simplemente y otra tendencia — que a él parece más cierta que no modifica el sistema de inscripción pero sustituye la tradición por un “acuerdo real entre las partes contratantes dirigido exclusivamente al cambio o mutación jurídico-real requerida, y siempre en conexión causal con el contrato de finalidad translativa”¹². Es algo semejante a la *Auflassung*, alemana, que es “un acuerdo formalizado ante el registro”¹³ pero que debe ser hecha en la escritura pública. También es parecido al criterio adoptado en Suiza, donde, según los Arts. 556 y 963 del Z.G.B., es necesario el consentimiento a la inscripción del enajenante o su petición de inscripción.¹⁴

12. Cfr. Roca Sastre, *op. cit.*, p. 248.

13. V. Nussbaun, *op. cit.*, p. 7 — y sobre el acuerdo real dice — “según el § 925 del Código Civil Alemán, la propiedad de un inmueble no se transmite directamente por el efecto del contrato de venta, sino mediante a la ‘investidura’ o acuerdo formal de transmisión — la *Auflassung* de más arriba — seguido de su inscripción en el registro” (*op. cit.*, p. 8). Wolff sostiene: ‘I. Siempre que haya de hacerse una inscripción sobre la base de instancia, esta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho (§ 19 LRI). II. El consentimiento de inscripción es la declaración de que se autoriza a la oficina del registro para practicar una inscripción determinada (o cancelación, en este caso, ‘Consentimiento de cancelación’), sea con el fin de modificar un derecho, sea para rectificar el registro. III. El consentimiento de inscripción es una declaración de voluntad, y aunque no se dirige a una modificación jurídico-real, constituye parte de un negocio de disposición” (*op. cit.*, Tomo III, 1.º, pp. 187 y 188).

14. Sobre el funcionamiento del registro de la propiedad en Suiza encontramos excelente

Lacruz Berdejo, en cambio, piensa que “la inscripción en principio, no forma parte del *iter* transmisivo, que se desarrolla fuera del registro”.¹⁵ En su obra hace tres indagaciones acerca del problema. I. Si debe imponerse la inscripción necesariamente o no, para la institución de los derechos reales por contrato. Esto sería hacer la inscripción constitutiva para el futuro, simplemente. II. Si debe obligarse a inscribir, no sólo las futuras transmisiones, sino también para la situación actual de los inmuebles y todos los cambios que tengan lugar en ella. Esto resultaría muy difícil, dado la existencia de un número incalculable de propiedades. III. Si debe privarse de algunos efectos, y cuáles, al documento no inscrito, aun reconociendo su virtualidad en orden a las modificaciones en las titularidades.

Piensa él que una de las causas principales de no tener España un sistema más completo, incluso cuanto a utilización de la inscripción constitutiva, es la falta de conexión del registro con el catastro de las fincas. También el cambio del sistema implicaría en una onerosidad a los propietarios, principalmente dado a las inúmeras propiedades de tamaño

la obra de Serrano y Serrano cuando dice: “Diremos desde un principio que estas condiciones — para la inscripción — son tres: I. Consentimiento del titular, a la inscripción. II. Existencia de una causa jurídica válida y III. Legitimación del que pide la inscripción o buena fe del adquirente. La petición de inscripción es, pues, necesaria en todos aquellos casos en que no se prescribe una inscripción de oficio. Esta petición procederá de una de las partes o de una autoridad judicial o administrativa” (p. 37). Pero adelante, propugna en su conclusión tercera, en favor de la necesidad de adopción en España del sistema de inscripción constitutiva, teniendo como similitud el Art. 971 del ZGB: “de esta manera los derechos reales no inscritos en el registro no producirían sino efectos meramente obligacionales, y para que adquieran efectos reales sería necesaria la inscripción” (*El Registro de la Propiedad en el Código Civil Suizo*, Valladolid, 1934, p. 165).

15. Lacruz Berdejo — *op. cit.*, p. 118.

pequeño. Pero eso, concluye, "es una situación transitoria".

El cambio de los sistemas, creemos, puede ser hecho. Pero tiene que ser de una manera sencilla y costará un tiempo. No sólo decir que quieren cambiar y ya está hecho. El proceso de adaptación lleva un tiempo un poco largo. En el derecho brasileño este cambio ocurrió a casi 70 años y solamente en los años 70 se empezó a aplicar, en definitivo, un sistema parecido con el alemán. Solamente después de la edición de la Ley de Registros Públicos en 1973, el sistema brasileño se concretiza.

En él, existe una seguridad muy grande en el registro, pero no es perfecto y completo, lo que viene a contradecir a Villares Picó cuando dice que "no hay sistema hipotecario perfecto y completo, sin la inscripción constitutiva"¹⁶. Existe en Brasil el sistema de inscripción constitutiva, más no es perfecto ni tampoco completo como el alemán. El sistema está siendo perfeccionado, pero sólo tendremos un buen sistema cuando consigamos una excelente integración del registro con un buen catastro.

TABLA DE ABREVIATURAS

B.G.B.	—	Código Civil Alemán
C.C.B.	—	Código Civil Brasileño
C. C. Esp.	—	Código Civil Español
L.H.	—	Ley Hipotecaria
L.R.D.A.	—	Ley de Reforma y Desarrollo Agrario
L.R.P.	—	Lei de Registros Públicos
RCDI	—	Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
Z.G.B.	—	Código Civil Suizo

16. Villares Picó, "Es necesario y urgente implantar la inscripción constitutiva en toda mutación jurídica sobre inmuebles", RCDI, 1957, p. 299.

APENDICE I

Las legislaciones citadas:

ALEMANIA

CÓDIGO CIVIL ALEMAN-B.G.B.

§ 925 — El acuerdo entre el enajenante y el adquiriente necesario según el parágrafo 873 para la transmisión de la propiedad de una finca (*AUFLASSUNG*) tiene que ser declarado ante la Oficina del Registro con asistencia simultanea de ambas partes.

BRASIL

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO — C.C.B.

Capítulo II — Da propriedade imóvel

Seção I — Da aquisição da propriedade imóvel

Art. 530 — Adquire-se a propriedade imóvel:

I. Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.

II. Pela acessão.

III. Pelo usucapião.

IV. Pelo direito hereditário.

Art. 532 — Serão também transcritos:

I. Os julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puser termo a indivisão.

II. ...

Capítulo XI — Da Hipoteca

Seção VI — Do registro de imóveis

Art. 860 — Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

Parágrafo único...

Título III — DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

Capítulo I — Disposições gerais

Art. 676 — Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da

transcrição, ou da inscrição, no registro de imóveis, dos referidos títulos (art. 530, n.º I, e 856), salvo os casos expressos neste Código.

LEI 6.015 DE 31.12.73 — LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (L.R.P.)

Título V — DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Capítulo I — DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167 — No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I. o registro:

1) ...

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; ...

Art. 168 — Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

ESPAÑA

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL (C.C.Esp.)

Libro Terceiro

De los diferentes modos de adquirir la propiedad

DISPOSICION PRELIMINAR

Art. 609 — La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada y intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también se adquirir por medio de la prescripción.

Libro Cuarto

DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Título I

DE LAS OBLIGACIONES

Capítulo II

DE LA NATURALEZA Y EFECTO DE LAS OBLIGACIONES

Art. 1095 — El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada.

Capítulo IV

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA

Art. 1462 — Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultar o dedujere claramente lo contrario.

Título XV

Capítulo III DE LA HIPOTECA

Art. 1875 — Además de los requisitos exigidos en el art. 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la propiedad.

LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBREIRO DE 1946 (L.H.)

Título V

Sección Segunda

DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS

Art. 145 — Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: 1.º Que se hayan constituido en escritura pública. 2.º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de propiedad.

DE LAS HIPOTECAS LEGALES

Art. 159 — Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.

LEY DEL SUELO (L.S.)

Sección Tercera

CESION DE DERECHO DE SUPERFICIE

Art. 172 — 1. ...

2. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la propiedad.

LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO (L.R.D.A.)

Sección Segunda

EFECTOS DEL ACUERDO DE CONCENTRACION

Art. 233 — 1. A salvo lo especialmente dispuesto en esta ley, una vez inscritas las fincas de reemplazo, los antiguos asientos relativos a una parcela de procedencia sólo podrán invocarse por el titular y causahabiente de las situaciones registrales frente a quien figuró en las bases como titular de la parcela o frente a los causahabientes de éstos que no gocen de la fe pública registral. En tales casos no podrán openerse las nuevas inscripciones.

2. ...

SUIZA

CODE CIVIL SUISSE (Z.G.B.)

Livre quatrième — DES DROITS REELS

PREMIERE PARTIE: DE LA PROPRIETE

Titre dix-neuvième: DE LA PROPRIETE FONCIERE
CHAPITRE PREMIER

Art. 656 — 1. L'inscription en registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière.

2. Celui qui acquiert un immeuble par occupation, succession, expropriation, exécution forcée où jugement on devient toutefois propriétaire avant l'inscription,

mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie.

TROISIEME PARTIE: DE LA POSSESSION ET DU REGISTRE FONCIER

Titre vingt-cinquième: DU REGISTRE FONCIER

Art. 963 — 1) Les inscriptions s'opèrent sur la déclaration écrite du propriétaire de l'immeuble auquel se rapporte leur objet.

2) ...

BIBLIOGRAFIA UTILIZADA

- BARROS MONTEIRO, Washington, *Curso de Direito Civil, Direito das Coisas*, 10.ª Edición, Edição Saraiva, São Paulo, 1971.
- BEVILÁQUA, Clóvis — *Comentários ao Código Civil*, v. II, Edição Histórica, Ed. Estácio de Sá, Rio de Janeiro, 1980.
- CARVALHO, Afrânio de, *Registro de Imóveis*, 4.ª Edición, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1982.
- LACRUZ BERDEJO, Jose Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis — *Elementos de Derecho Civil, Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo III Bis, Librería Bosch, Barcelona, 1984.
- NUSSBAUN, Arthur, *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*, traducción española por W. Roces, Librería General de Victoriano Suárez, Madrid, 1929.
- ROCA SASTRE, Ramón Maria y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis — *Derecho Hipotecario*, Tomo I, 7.ª Edición, Librería Bosch, Barcelona, 1979.
- SERPA LOPES, Miguel — *Tratado de Registros Públicos*, v. I, Ed. A NOITE, Rio de Janeiro, 1948.
- SERRANO Y SERRANO, Ignacio — *El Registro de la Propiedad en el Código Civil Suizo*, Talleres Tipográficos Cuesta, Valladolid, 1934.
- VILLARES PICÓ, Manuel — "Es necesario y urgente implantar la inscripción constitutiva en toda mutación jurídica sobre inmuebles", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1957.
- WOLFF, Martin y RAISER, Ludwig — *Tratado de Derecho Civil de Enneccerus, Kipp, y Wolff*, Tomo III, 1.º, Traducción de la edición de 1957 para el español por Peres Gonzales y Alguer, 3.ª edición, Librería Bosch, Barcelona, 1971.

PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

ÁLVARO MELO FILHO

Professor da Faculdade de Direito da UFC
Advogado do Banco Central do Brasil

Introdução — Desenvolvimento: a) Princípio da Publicidade; b) Princípio da Fé Pública c) Princípio da Prioridade; d) Princípio da Especialidade; e) Princípio da Disponibilidade; f) Princípio da Continuidade; g) Princípio da Legalidade; h) Outros Princípios — Conclusão.

“Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.”

LUIS CARRAL

INTRODUÇÃO

O Registro de Imóveis, quer na sua estrutura, quer no seu funcionamento, obedece a um sistema, que não é eleito exclusivamente por uma questão de política legislativa mas também por motivos de ordem técnica e científica.

Nessa perspectiva o domínio dos princípios gerais do registro de imóveis permite ao legislador a criação de novos institutos e ao intérprete dar a inteligência dos que no sistema se estruturam, o sentido e a aplicação das normas legais que os disciplinam, propiciando, assim, a colaboração da ciência jurídica na obra incessante de aprimoramento do Direito Registral Imobiliário visando à sua adaptação às circunstâncias ocorrentes e às transformações dos fenômenos sócio-econômicos.

Há, pois, indisfarçável utilidade no conhecimento dos princípios gerais que orientam o registro de imóveis brasileiro, especialmente tendo-se presente a advertência de Picard — “o homem não é feito para os princípios; os princípios é que são feitos para o homem”.

“Princípio”, na linguagem comum, tem o significado de “começo”, “origem”. Na linguagem científica o termo é adotado para expressar o elemento predominante na constituição de um corpo orgânico, ou a essência (razão de ser do próprio ser) de uma coisa sobre a qual assentam e da qual decorrem todas as demais.

Do ponto de vista da ciência do Direito, Clóvis Beviláqua preleciona que “princípio é o elemento fundamental da cultura jurídica humana em nossos dias” (*in Comentários ao Código Civil* (I, 108). G. Ripert define princípio como a noção primeira que comanda um conjunto de regras. Vale dizer, os princípios jurídicos são as grandes regras que presidem à manutenção da ordem geral. Larnaud acentua que, no plano do Direito, os princípios representam as idéias gerais, admitidas não apenas em função de textos propriamente ditos, constituições, leis, regulamentos administrativos, mas também em face das decisões judiciais e da experiência ou da prática. Aliás, no dizer de Gmur, “a segurança jurídica, objetivo superior da legislação, depende mais dos PRINCÍPIOS cristalizados em

normas escritas do que a roupagem mais ou menos apropriada em que se apresentam” (*in Hermenêutica e Aplicação do Direito*, de Carlos Maximiliano, Forense, Rio, 1980, p. 124).

Por outro lado, a arte de ensinar Direito consiste, sobretudo, em discriminar e ordenar idéias, de maneira a transmitir princípios essenciais relacionados à matéria. No ensino jurídico, mais do que em outro qualquer, é fundamental compreender os princípios porque o número de aplicações e de pormenores é infinito.

Roca Sastre (*Derecho Hipotecario*, 6.ª ed., t. 1/205, Barcelona, 1968) reconhece o valor teórico e a eficácia prática dos princípios que, além de orientar o julgador e economizar preceitos, “facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoria de científicas”.

Como ressalta Portalis, no seu Discurso preliminar anexo ao projeto do Código Civil francês, há uma fórmula válida como guia para os intérpretes do Direito: “Estenda os princípios dos textos às hipóteses particulares, por uma aplicação prudente e racionada; apodere-se dos interesses que a lei não satisfaz, proteja-os e, por meio de tentativas contínuas, faça-os predominar”.

Não há outro motivo que, na análise de qualquer problema jurídico — por mais trivial que ele seja (ou pareça ser) — o aplicador de Direito deve antes de mais nada alçar-se ao altiplano dos princípios, a fim de verificar em que sentido eles apontam. Nenhuma interpretação será havida por jurídica e, portanto, por boa, se ela direta ou indiretamente desconsiderar um princípio.

O princípio possui uma função especificadora dentro do ordenamento jurídico: ele é de grande valia para a exegese e perfeita aplicação, assim dos simples atos normativos que dos próprios mandamentos constitucionais. O menoscabo por um princípio importa na quebra de todo o sistema jurídico. É que

o Direito forma um sistema, é um axioma que nem sequer precisa ser demonstrado, já porque axioma (de universal acatamento, diga-se de passagem), já pela proibição lógica do *regressum ad infinitum* (da infinita reciclagem das premissas eleitas).

Foi advertindo contra a insuficiência de visão fragmentária, parcelada, dos diferentes segmentos da ordem jurídica que o Conselheiro Ribas, na prefacção de seu *Direito Administrativo Brasileiro*, 1866, p. IX, pontificou: “Não há sciencia sem as synteses fundamentaes; tiradas estas só resta informe acervo de ideas em cujo labirinto a inteligencia não pode deixar de tranviar-se. Pelo contrário desde se possuem estas synteses, dissipa-se o chaos, faz-se a luz e a ordem no pensamento; aparece constituída a sciencia”.

“As sínteses, de que falava o vetusto Ribas, se constituem precisamente na compreensão sistemática do todo, o que depende da identificação dos princípios. Só aquecida ao lume deles pode a interpretação conduzir à inteligência do sistema constitucional” (*Criação de secretarias municipais*, in RDP 15/287).

Efetivamente, deixou claro que o princípio é vetor e critério de inteligência das normas, as quais devem ser sistematicamente compreendidas.

Convém recordar as lições sempre oportunas de Celso Antônio Bandeira de Mello: “Princípio — já averbamos alhures — é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra.

Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustentam e alui-se toda a estrutura neles esforçada.

Agustin Gordillo, o eminente administrativista argentino, doutor da maior posição apostila a respeito: "La norma es límite, el principio es límite y contenido. La norma dá a la ley facultad de interpretarla o aplicarla en más un sentido, y el acto administrativo la facultad de interpretar la ley en más de un sentido; pero el principio establece una dirección estimativa, un sentido axiológico, de valoración, de espíritu" (*Introducción al Derecho Administrativo*, 2.ª ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966, pp.176-177) (Celso Antônio Bandeira de Mello, *Elementos de Direito Administrativo*, 1.ª ed., 1981, p. 230).

Compreende-se, então, o que Cretella Júnior denomina de "principiologia", ou seja, o conjunto de cânones e os postulados que garantem a autonomia de um sistema dentro do mundo jurídico, constituindo-se no alicerce fundamental de cada disciplina jurídica, que se mantém firme e sólida, malgrado a variação, fugacidade e profusão de normas.

Impende ressaltar, outrossim, que um PRINCÍPIO é algo mais geral do que uma norma porque serve para inspirá-la, para entendê-la, para supri-la, cumprindo essa missão relativamente a um número indeterminado de normas. Vale dizer, os princípios jurídicos são critérios formais aplicáveis, em geral, em qualquer circunstância de lugar e tempo. Não alu-

dem a nenhuma hipótese em concreto, razão pela qual têm um sentido bastante geral e amplo, extensivo a toda disciplina. Em frase bastante expressiva Gelsi Bidart afirma que os princípios estão na base de toda disciplina porque a inspiram (penetram no âmago), fundamentam (estabelecem a base) e explicam (indicam a *ratio legis*) das diversas normas concretas que constituem a estrutura normativa de cada ramo jurídico.

Por sua vez Carnellutti (*in Sistema di Diritto Processuale Civile. I. Funzione e Composizione del Processo*, Pádua, 1936, p. 120) salienta que "Os princípios gerais do direito não são algo que exista fora, senão dentro do próprio direito escrito, já que derivam das normas estabelecidas. Encontram-se dentro do direito escrito como o álcool no vinho: são o espírito ou a essência da lei".

Em termos sintéticos, *princípio* é uma regra básica, implícita ou explícita que, pela sua generalidade, ocupa posição de preeminência nos vastos quadrantes do Direito e, por isso mesmo, vincula, de modo inexorável, o entendimento e a aplicação das normas jurídicas com que ele se conectam.

Sem olvidar a citação de Marin Pérez para quem "lo que para una ciencia son principios, para la filosofía son problemas", García Coni *in El Contencioso Registral*", Depalma, Buenos Aires, 1978, p. 38, evidencia que os princípios do Direito Registral Imobiliário "constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo de los registros de la propiedad".

Isto posto, passa-se à análise dos "princípios registraes" que são as orientações capitais, as linhas diretivas do sistema, a série sistemática de bases fundamentais e o resultado da sintetização ou condensação do ordenamento jurídico registral. "Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos ordenados em um sis-

tema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários” (Miguel Reale, *Filosofia do Direito*, 1.º v., Saraiva, 1969, p. 54).

DESENVOLVIMENTO

Ainda que todos os especialistas sejam unânimes em afirmar a existência de princípios do Direito Registral Imobiliário, são poucos os que se preocupam em expô-los e estudá-los com profundidade, dando-lhes ordenação e sistematicidade.

A enumeração dos princípios registraes envolve toda uma vasta e diversificada gama, quanto à importância, à extensão ou ao alcance do tema. Por isso há uma variedade enorme de opiniões dos autores, sendo possível arrolar-se 12 princípios diferentes. Aliás, a diversidade de princípios não advém do fato de que uns sejam mais científicos do que outros, mas das circunstâncias de que seus arautos conduzem o raciocínio por vias diferentes, e não consideram as mesmas questões da mesma forma. É interessante notar que nenhum autor aceita mais de seis ou sete princípios, havendo alguns que só reconhecem dois ou três. Isto demonstra que, às vezes, vários princípios estão condensados em um só, assim como, outras vezes, um princípio desdobra-se em muitos.

Reputando útil fazer-se este estudo, conquanto se trata de tema ainda não abordado de maneira didática e prática, e, à falta de uma maior sedimentação ou consolidação desse assunto, elaborou-se uma lista incorporando, refundindo e eliminando alguns princípios propostos pelos diversos tratadistas, decorrendo daí o seguinte elenco:

- a) Princípio da Publicidade;
- b) Princípio da Fé Pública;

- c) Princípio da Prioridade;
- d) Princípio da Especialidade;
- e) Princípio da Disponibilidade;
- f) Princípio da Continuidade;
- g) Princípio da Legalidade;
- h) Outros Princípios.

Um exame superficial destes princípios relacionados é suficiente para demonstrar que em alguns casos trata-se de normas gerais que se desenvolvem através de preceitos positivos concretos, outros correspondem a verdadeiras instituições jurídicas, sendo que uns se referem a meros aspectos formais da instituição registral, enquanto outros têm um autêntico valor e alcance substantivo.

a) Princípio da Publicidade

Esse princípio é geral a todos os registros públicos, e, através dele, considera-se que o registro torna público a todos o conhecimento dos atos e fatos registrados.

Para Garcia Coni “la publicidad contemporánea, como las encíclicas papales, debe ser urbi et orbi, o sea, para la ciudad y el mundo, porque con respecto al derecho de propiedad hay un retorno a la época del hombre nómada, que no se ‘afinca en un solo lugar’” (*in El Contencioso Registral*, Depalma, Buenos Aires, 1978, p. 42).

Pelo registro é possível indicar-se aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, e qualquer pessoa, invocando a *publicidade* de registro pode pedir as certidões que entender, sem importar ao oficial o motivo ou interesse que possa ter.

Os registros são, dessa forma, como um sinal exterior, ou meio legal de *publicidade*, em garantia dos direitos com relação aos seus titulares e à validade de seus efeitos, relativamente a terceiros. Os registros são feitos para ficar à disposição do público e visam a amparar o cré-

dito em geral e prevenir fraudes, além da garantia natural que outorgam aos negócios.

Muito embora a lei imponha ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações nos registros, por força de manuseios freqüentes e indeterminados, daí por que esse princípio da publicidade há de ser compreendido, em termos. Assim, a obrigação de exibição dos livros, por parte dos serventuários, se cinge a apresentar ao interessado, não todos os livros ou fichas para pesquisa, o que transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, mas o livro ou ficha onde deve figurar o imóvel por ele indicado, quer sob a base da menção à pessoa do proprietário, quer por meio da especificação do imóvel.

O interesse da *publicidade* no registro imobiliário resulta, no dizer de Serpa Lopes, da “necessidade de se lhe dar uma feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente à coisa, quer ao direito de seus titulares. . .” (*in Tratado dos Registros Públicos*, 2.^a ed., A Noite, n.º 598 pp. 49-50).

A exibição dos assentamentos constitui a publicidade material do registro, e a publicidade formal é a que emana de certificação, informes ou cópias autênticas.

Para Tabosa de Almeida (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 11, p. 56), “a publicidade formal tem o objetivo de criar a cognoscibilidade geral, possibilitando a verificação dos atos jurídicos que, através dos livros, se realizam no Registro Imobiliário. A publicidade material é a *fides publica*, a fé pública que, no dizer de um jurista europeu, está em íntima relação com o princípio da legitimação. Alguns autores reúnem esses dois num

só princípio, denominando-o de “princípio de exatidão registral”.

Acresça-se, por oportuno, que a instituição do sistema de matrícula dos imóveis (Lei 6.015) significou uma mudança radical na sistemática registral brasileira, substituindo-se a *publicidade pessoal* ou eclética pela *publicidade real* ou de fôlio real. Vale dizer, apesar da já existência do Indicador Pessoal e do Indicador Real, efetiva-se o registro dos títulos, que, não raro, condensam vários imóveis, diversamente do que acontece agora com o sistema de matrícula através do qual cada imóvel é objeto de um cadastramento autônomo e individualizado — a matrícula — a partir da qual se acompanha a história das mutações e a exata situação jurídico-real de cada imóvel.

Cumprir lembrar ainda que, em decorrência do princípio da publicidade, as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel, e, dessa maneira, quando alguém comprar um imóvel que está onerado com uma hipoteca, não poderá alegar nada contra o credor hipotecário, em função da publicidade dada à hipoteca com o seu registro.

Na lição de Afrânio de Carvalho (*in Registro de Imóveis*, Forense, Rio, 1982, p. 19), o Direito Brasileiro, desde a Lei Imperial de 1864, outorga à PUBLICIDADE REGISTRAL “o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros”.

Assim, o princípio da publicidade justifica-se facilmente pela necessidade de dar a conhecer à coletividade a existência dos direitos reais sobre imóveis, uma vez que ela tem de respeitá-los. Quando duas pessoas ajustam uma relação real imobiliária, esta transpõe o limite dual e atin-

ge a coletividade por exigir a observância geral (*erga omnes*).

Em face do princípio da publicidade todos podem e, em alguns casos, devem saber da situação jurídica do imóvel registrado.

b) Princípio da Fé Pública

Ensina Alfonso de Cossio (*in Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2.^a ed., Bosch, Barcelona, p. 201) que “se conoce por ‘fe pública registral’ aquel principio en virtud del cual se substituye en el tráfico jurídico inmobiliario de buena fe la facultad material de disposición, por el contenido del Registro, aunque éste no corresponda a la verdadera realidad jurídica”.

Argentino Neri (*in Tratado Teórico e Práctico de Derecho Notarial*, Buenos Aires, Dapalma, 1969, v. 2, p. 423) fere, com propriedade, esta temática destacando que “el fundamento de la fe pública se halla en necesidad que tiene la sociedad, para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de firmeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal. Tal es, en fin de cuentas, la imponente razón que há existido para reconocer a la fe pública como el atributo de garantía *erga omnes* y la necesidad de fijarla en todo instrumento aseverado por funcionario público competente”.

O conteúdo da fé pública registral estende-se a todas as soluções jurídicas levadas a registro, e, por isso, abrange, positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições não registrados.

Pelo sistema brasileiro, o título, *per se*, não prova o domínio porque a pro-

priedade se adquire pelo registro, donde a parêmia: “Quem não registra não é dono”. Mas este registro também, por si, não faz prova bastante do domínio, porque não é ato originário, como é o título, mas derivado desse título, que poderá portar um vício insansável. A prova do domínio, pois, segundo o sistema brasileiro, é feita com o título registrado, do qual decorre, quer entre as partes contratantes, quer perante terceiros de boa ou de má fé, uma presunção relativa de domínio, que assim prevalecerá até prova em contrário.

Em matéria de aquisição da propriedade imóvel pelo registro, adota-se no Brasil, entre outros, do sistema francês o princípio de registro à vista de um título, e do sistema germânico o princípio do registro como prova de domínio que, entretanto, induz uma presunção relativa (*juris tantum*), jamais absoluta (*juris et de jure*) de propriedade, ficando sempre ressalvada ao verdadeiro dono a prova em contrário. Presume-se pertencente o direito a quem registrou. O registro produz todos os efeitos legais, enquanto não for cancelado.

A jurisprudência pátria tem-se assim manifestado sobre o assunto:

“A presunção decorrente da transcrição de ser a propriedade de quem a fez é *juris tantum*, e não *jure et jure*, admitindo, assim, prova em contrário” (R.E. 9.563, São Paulo, in *Rev. dos Tribunais*, v. 169/383).

“Ninguém se torna proprietário por força exclusiva de transcrição, independentemente de título válido.

A presunção do art. 859 do CC é relativa e admite prova em contrário.

Havendo conflito de transcrições, prevalece a que se funda em título válido” (Ac. do TJ de São Paulo, na Ap. 88.040 in *Rev. Forense*, v. 185/218).

Dessa forma, através da força probante, fundada no princípio da fé pública do registro, há presunção *juris tantum* de

que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está registrado o imóvel.

O alcance deste princípio é dado por Afrânio de Carvalho (*in Registro de Imóveis*), Forense, Rio, 1982, pp. 211-212), ao prelecionar que “a fé pública tem a sua influência limitada aos negócios jurídicos, vale dizer, aos acordos de vontades ajustados entre partes, os quais constituem a tessitura do tráfico imobiliário. Fora desse círculo negocial, a fé pública não opera, o que equivale a dizer que não protege as aquisições de direitos advindos de atos judiciais, que ficam assim a descoberto. Noutras palavras, é mais segura a aquisição onerosa por escritura pública outorgada pelo proprietário do imóvel do que por arrematação judicial em execução que lhe for movida.

Além de só cobrir os negócios jurídicos, a fé pública cinge-se a amparar os direitos que eles conduzem à inscrição, não os fatos carregados simultaneamente com eles, como a situação geográfica do imóvel, sua extensão, sua exploração econômica, suas construções, seu preço. A fé pública protege a inscrição dos direitos, não dos fatos a eles ligados, de sorte que a eventual inexatidão destes não se convalida em favor do titular inscrito por ficar fora do abrigo do princípio”.

Obedecendo ao disposto no art. 252 da Lei 6.015, c/c o art. 859 do CC, o ato registral tem plena eficácia enquanto não for cancelado, ainda que se prove que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido. A esse respeito assinala Tabosa de Almeida (*opus. cit.*, p. 57): “Convém enfatizar que, nos termos do art. 252 da lei registral brasileira, o cancelamento do registro é *conditio sine qua non* para que ele deixe de produzir seus efeitos legais, não obstante inexato, e ainda que o título causal já não subsista, em virtude do seu desfazimento, da sua anulação, da sua extinção ou da sua rescisão. E atente-se para um fato de extraordinária impor-

tância jurídica e histórica: o preceito é secular entre nós, pois vigora, ininterruptamente, desde 1865. O Código Civil, vigente a partir de 1917, contém vários dispositivos que justificam aquele preceito, o qual, em face de sua extensão e profundidade, levou o nosso sistema a poucos passos do sistema germânico, resguardando a *fé pública registral* inclusive diante da coisa julgada, enquanto não houver o cancelamento.”

“FÉ PÚBLICA — Distinção entre a menção feita a documento exibido ao tabelião e a declarações das partes.

Atos formalizados antes da Lei 6.766/79, para excluir sua incidência, consideram-se apenas os instrumentos que tenham sido registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou em que a firma de pelo menos um dos contratantes tenha sido reconhecida, ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão, ou, enfim, em outros casos em que, por forma segura, esteja comprovada a anterioridade dos contratos.

A fé pública da escritura está em que as partes pactuaram o negócio perante o tabelião. A circunstância fática da exibição de documento ao instante da lavratura do ato notarial, em cujo teor aquele não é mais do que referido no conteúdo das declarações dos outorgantes, não se situa sob o manto da fé pública”. Ap. Civ. 2.024-0 — São Paulo — Apelante: Luiz Kanashiro — Apelado: Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP) (*in Revista de Direito Imobiliário*, n.º 14, p. 132).

c) Princípio de Prioridade

Os romanos já alardeavam a importância da precedência cronológica da apresentação dos títulos no Registro de Imóveis através do aforisma: “*Prior tempore, portior jure*”. Esse axioma constitui-se no fundamento basilar do princípio da prioridade que, na prática, corresponde

ao princípio emanado da física segundo o qual dois corpos não podem ocupar o mesmo lugar no espaço.

Aliás, pode conceber-se a validade deste princípio pela possibilidade da existência de dois ou mais títulos contraditórios. E esta contradição pode ser de dois tipos: a) Porque se trata de dois (2) direitos cuja coexistência seja impossível: por exemplo, duas vendas de um mesmo imóvel por um só titular afigura-se como hipótese de impenetrabilidade ou de "preclusão registral"; b) Mesmo que se trate de direitos que podem coexistir, como duas (2) hipotecas onerando um (1) mesmo imóvel, tal coexistência é juridicamente possível, só que em ordem diferente denominada de grau.

Em face destes aspectos ressaltados, "no se deja para mañana el derecho real que se puede constituir hoy".

Assim, em decorrência da dificuldade para coexistir, no mesmo plano, os direitos reais, quando coincidem sobre um mesmo imóvel, é necessário um critério que sirva, por um lado, para determinar, dentre vários direitos incompatíveis (por exemplo, várias pessoas pretendem ser o proprietário único de um mesmo imóvel), qual deve prevalecer, e, por outro lado, entre vários que sejam conciliáveis, como hão de coexistir e que preferência terá cada um em relação aos restantes.

Este critério é fixado no Direito Registral Imobiliário brasileiro através do princípio da prioridade, segundo o qual, tratando-se de direitos de igual conteúdo, o protegido é sempre o primeiro adquirente, e, na ordenação hierárquica dos direitos diversos em coisa alheia, significa a possibilidade de se desconhecer o titular de cada um desses direitos que se tenham constituído posteriormente ao primeiro. Em termos mais simples, quem primeiro chega ao Registro obtém a proteção registral (desde que reúna as condições exigidas) em relação aos que surgem depois, de modo que ninguém que

chega posteriormente pode prejudicar os direitos daqueles que já chegaram.

A prioridade é determinada pelo momento da apresentação do título para registro. Em outras palavras, a propriedade, no Direito Registral Imobiliário, é garantida pela ordem cronológica na apresentação dos títulos; e, para assegurar-lá, o oficial, logo após a entrega de qualquer documento, dará ao apresentante um recibo extraído de um livro-talão, indicando expressamente a data da apresentação e o número de ordem que lhe foi conferido. O título, assim entregue, será examinado quanto a sua legalidade e a sua validade, fazendo-se o registro se o mesmo estiver em conformidade com a lei.

No magistério de Afrânio de Carvalho (*opus. cit.*, p. 217) "O princípio ampara tanto o direito de propriedade, como os direitos reais limitados ou ônus assemelhados que tenham ingresso no registro, como o da locação com cláusula de vigência contra o adquirente. A propriedade tem eficácia, quer entre direitos da mesma categoria, como direitos de propriedade, quer entre direitos de categoria diversa, como direitos de propriedade de um lado e direito de hipoteca de outro.

A prioridade desempenha o seu papel de maneira diferente, conforme os direitos que se confrontam sejam, ou não sejam, incompatíveis entre si. Quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a *exclusão* do outro. Quando, ao contrário não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, concedendo *graduação* inferior ao outro".

O que importa para determinar a *prioridade* não é a preeminência do direito mas a precedência da apresentação, assim exemplificada pelo autor citado:

Se o mesmo imóvel é vendido pelo dono A, sucessivamente, a dois adquirentes diferentes B e C, e o C apressa-se em registrar sua escritura de compra e venda antes de B, é ele que terá a *priori-*

dade, é ele que se tornará proprietário, mesmo que sua escritura tenha sido lavrada posteriormente à de B. Por outro lado, se depois da venda do imóvel a B e C, e antes que estes efetivem o registro, o proprietário A ainda consegue hipotecar esse imóvel para garantir um empréstimo tomado ao Banco D, que, mais rápido do que os compradores B e C registra tal hipoteca antes do registro de qualquer dos adquirentes B e C, o imóvel transferir-se-á a C (o primeiro dos compradores a registrar) onerado com o crédito hipotecário de D. Nesse exemplo, o adquirente C ultrapassou a B, sendo, por sua vez, ultrapassado por D, conquanto o imóvel passará para C já gravado com a hipoteca constituída em favor de D. Em síntese, a prioridade é o prêmio ou galardão atribuído à rapidez em concretizar o registro, dando-se estabilidade e segurança dos direitos e elidindo o risco da contradição.

No campo doutrinário Pontes de Miranda (*in Tratado de Direito Privado*, v. 11/330) afirma que “desde a data em que a promove e obtém a protocolização, o bem imóvel é seu. O negócio jurídico do acordo investe-o de tal poder”. Assevera mais adiante o insigne autor que “a eficácia mesma da transcrição é desde a data da protocolização, mas depende do bom êxito do pedido-exigência. Se houver protocolização e não se procedeu à transcrição, ou porque se retirou a provocação (pedido-exigência), ou porque foi denegada, a eficácia é nenhuma: se foi feita a transcrição, a eficácia é desde a data em que se protocolizou o pedido”.

Como ministra Serpa Lopes (*Tratado*, v. IV/316), “a importância do protocolo se afere pela magnitude dos efeitos que produz, a partir do momento que inaugura o ato no Registro de Imóveis.

Essa importância vem até dos dizeres da lei, que o chama de chave do registro geral.

Se a inscrição ou a transcrição representa o fato principal, a sua eficácia será até certo ponto dependente da prenota-

ção no protocolo, pois a prioridade do registro depende da indicação trazida pelo protocolo.

Exerce função precípua quanto a uma das finalidades do registro, que é, inegavelmente ao lado da constituição de direitos o de requisitos de disponibilidade e de publicidade, a de um modo de estabelecer a prioridade dos direitos que lhes são afetos”.

Tabosa de Almeida (*opus cit.*, pp. 50-51) assinala que: “No Direito brasileiro a adoção do princípio da prioridade foi explicitada formalmente pelos arts. 190, 191 e 192 da Lei 6.015. No primeiro deles se declara que não serão registrados no mesmo dia os títulos que assegurem direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. No segundo o legislador faz referência direta ao princípio de prioridade, estabelecendo que prevalecerão, para tal efeito, e quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo, adiando-se, pelo prazo nunca inferior a um dia útil, o registro dos títulos apresentados posteriormente. E no art. 192 ficou claro que o disposto nos artigos anteriores (arts. 190 e 191) não será aplicável às escrituras públicas da mesma data apresentadas no mesmo dia quando determinarem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Através desses ditames legais o Direito brasileiro acolheu expressamente o princípio de prioridade, não cabendo entre nós, por esse motivo, aquelas dúvidas que têm sido suscitadas na doutrina jurídica espanhola em virtude da lacuna legislativa, que vem sendo preenchida pela jurisprudência dos tribunais”.

Numa síntese bem elaborada, Alfonso de Coscio (*opus cit.*, p. 170) salienta que o princípio da prioridade é o “único tenido en cuenta por los sistemas de transcripción, que, sin garantizar la validez de los títulos inscriptos, tan sólo conce-

dián a guien primeiro se acogia a sus beneficios, un puesto o rango preferente al de sus adversarios”.

Todas estas lições doutrinárias estão corporificadas no art. 186 da Lei 6.015, *verbis*: “Art. 186 — O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente” (g. n.).

O princípio da *prioridade* sofre restrições impostas por regras de Direito Tributário que dão ao Estado uma posição privilegiada e assecuratória dos créditos fiscais e parafiscais, estabelecendo, desse modo, exceções à prioridade dos direitos reais de garantia. Nesse tocante, o Código Tributário Nacional, ao tratar das garantias e privilégios do crédito tributário, assim dispõe no seu art. 186: “O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza e o tempo de constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho”.

A jurisprudência brasileira também já consagrou a aplicação do princípio da *prioridade*, como se verifica das ementas a seguir arroladas:

“A entrada do título no Cartório assegura-lhe a *prioridade* em relação a outro, entrado posteriormente” (Ac. 273.618, do TJ de São Paulo, *in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 60).

“Registro de Imóveis — Títulos contraditórios — Apresentação no mesmo dia — prioridade. O critério da Lei 6.015/73, tirado do art. 833 do CC, é o primeiro e único que o oficial e o Magistrado devem considerar. Repete-se para que não paire dúvida: o único elemento que permite, entre dois títulos contraditórios, estabelecer o que tem prioridade é o número que ambos tomaram no protocolo. Se dois títulos de conteúdo contraditório foram apresentados no mesmo dia, prioridade tem aquele que recebeu número menor no protocolo. Não se pode comparar o conteúdo de am-

bos para tirar, desse exame comparativo, critério não previsto na lei que rege os Registros Públicos” (CSMSP — Ac. unân. publ. no DO de 12-7-83 — Ap. Cív. 1970-0 — Fernandópolis — Rel. Des. Bruno Affonso de André — Orlando Luca de Ceni *vs.* José Jacob de Menezes) (*in ADCOAS, Boletim de Jurisprudência*, verbete 94.128).

“Somente a prenotação do título, isto é, a documentação de sua apresentação no Livro Protocolo (Livro 1), assegura a prioridade prevista no art. 186 da Lei de Registros Públicos. Não tem esse efeito o lançamento feito no livro auxiliar de protocolo permitido pelo par. único do art. 12 da mesma Lei” (Ac. 280.482, São Paulo, 29-6-79, Des. Andrade Junqueira) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 293).

“Ao Oficial cumpre indagar do interessado, desde logo, se se trata de exibição para prenotação (art. 12, *caput*, 182 e 183) ou para simples exame e cálculo de emolumentos, independente desse lançamento (art. 12, parágrafo único), esclarecendo e advertindo que a segunda hipótese, conquanto formalizada a apresentação num livro auxiliar da Serventia, não importa concessão de prioridade alguma” (Ac. 280.482, São Paulo, 29-6-79, Des. Andrade Junqueira) *in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

“É desprovida de eficácia para fins de prioridade a apresentação de título ao Registro Imobiliário sem que fique esta documentada no Livro Protocolo, na forma de prenotação” (Ac. 280.482, São Paulo, 29-6-79, Des. Andrade Junqueira) *in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

“Posto se verse de dispositivo incondizente com o regime de prioridades, o certo é que o art. 12, par. único, da Lei 6.015/73, enxertado pela Lei 6.216/75, autoriza, para o só fim de exame e cálculo de emolumentos, apresentação a que não se segue lançamento do título no Protocolo, que, em caso de procedência,

asseguraria a prioridade de direitos" (Ac. 280.482, São Paulo, 29-6-79), Des. Andrade Junqueira) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 294).

"Prioridade — Conflito de títulos com a mesma origem — Composição pela prioridade do registro imobiliário.

Feita a promessa de cessão relativa à aquisição de cotas de um mesmo terreno a duas pessoas, prevalece o título da que o registrou em primeiro lugar no Registro de Imóveis" (Ap. Cív. 3.429 — Rio de Janeiro — Apelantes: Sebastião de Mendonça Barreto e Delphim Salum de Oliveira e s/m. — Apelados: os mesmos — TJR) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 3, p. 92).

"Prioridade — Antecedência na apresentação e prenotação de títulos objetivando o mesmo imóvel negociado duas vezes — Critério subsidiário — Prevalência do conteúdo intrínseco de ambos os títulos — Registro do segundo, se o anterior não reúne os requisitos necessários.

A impossibilidade do registro simultâneo de títulos objetivando o mesmo imóvel se resolve com o exame dos mesmos, para verificar se algum deles se impõe à prioridade, pelo seu conteúdo intrínseco, dado que o critério de antecedência na apresentação é subsidiário" (Ap. Cív. 257.341 — São Paulo — Apelante: Laurentina dos Anjos — Apelados: Augusto César Salles Vanni e Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 2, p. 97).

"Prioridade — Título apresentado para simples exame e cálculo de emolumentos — Inocorrência de prenotação no Protocolo — Conseqüências — Inteligência do art. 12, *caput*, e seu par. único, da Lei 6.015/73.

O art. 12, par. único, da Lei 6.015/73 autoriza, para o só fim de exame e cálculo de emolumentos, apresentação a que não se segue lançamento do título no Protocolo, que, em caso de precedência, asseguraria prioridade de direitos. Aque-

la forma de apresentação, embora deva ser lançada em livro auxiliar, de nenhum modo equivale à prenotação para os efeitos previstos no art. 186 da mesma lei" (Ap. Cív. 280.482 — São Paulo — Apelantes: Miguel Roberto Cicgitosi e s/m. — Apelado: Oficial do 3.º Cartório de Registro de Imóveis — (CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 5, p. 67).

"Prenotação — Efeitos — Título devolvido com exigências — Reapresentação — Data que deve ser considerada para aquele fim — Inteligência do art. 534 do CC.

O art. 186 da Lei 6.015/73 gera maiores conseqüências que a mera prioridade para efeitos de cotejo com outro título na batalha da precedência em busca do direito real. O registro, superado o crivo cartorário, faz retroagir todos os efeitos, para todos os fins, até a data da prenotação, como se o ato tivesse sido lavrado nessa oportunidade. Aí a importância do Protocolo, chave de todo o sistema, e que tantos cuidados está a merecer do legislador.

Devolvido o título com exigência e conformando-se o apresentante, a data de sua reapresentação deve ser o marco para efeito de análise de perfectibilização do ato, inclusive de sua publicidade" (Ap. Cív. 26.249 — Porto Alegre — Apelante: João Carlos Menda Poyastro — Apelado: Banco Mercantil de São Paulo S/A — TARS) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, v. 10, p. 71).

"Princípio da prioridade do registro — Distinção inexistente entre a transmissão *intervivos* e a *mortis causa* — Prevalência do registro anterior até que venha a ser desfeito ou cancelado.

Embora pelo instituto da saisina ocorra a investidura legal e instantânea dos herdeiros e legatários nos direitos do *de cuius*, sendo o domínio adquirido pela sucessão, e não pela partilha, que é mero ato declarativo da propriedade, esta só vale entre os herdeiros e só prevalece perante terceiros depois de registrada.

Havendo título anteriormente registrado, com outra origem, prevalece por força do princípio da prioridade, até que venha a ser desfeito ou cancelado” (Ap. Cív. 17.298 — Rio de Janeiro — Apelantes: Espólios de Justina de Souza Liberali e/o. — Apelados: Walter Lopes e s/m. e/o. — TJRJ) (in *Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 14, p. 116).

d) Princípio da Especialidade

Denominado também “princípio de determinación” ele apresenta um duplo aspecto nas palavras de Alfonso de Cossio (*opus cit.*, p. 47): “en primer término, el de que cada derecho real puede recaer sobre una determinada finca, y junca sobre todo el patrimonio, ni sobre un número indefinido de inmuebles, y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone”.

Como preleciona Garcia Coni (*opus cit.*, p. 79): “el principio de determinación o especialidad, como también se le llama, se relaciona con el contenido de la registración en cuanto a la descripción de la cosa, la especie del derecho, la identificación del sujeto y el monto y plazo del negocio jurídico”.

Del mayor o menor grado de determinación dependerá el grado de precisión a que llegue el Registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos em relación a la realidad jurídica extrarregistral”.

Para Afrânio de Carvalho (*opus cit.*, p. 247): “o requisito registral da especialização do imóvel, 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 raias definidoras da entidade territorial”.

Aduza-se, a propósito, que a venda de imóveis *ad corpus* e *ad mensuram*, prevista no art. 1.136 do CC, colide com o princípio da especialidade e com a sistemática registral, ao admitir que o imóvel seja alienado sem ser “como coisa certa e discriminada”, além de possibilitar que “tenha sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões”.

Convém não olvidar a lembrança de Tabosa de Almeida (*opus cit.*, p. 53) que, embasado na legislação vigente, destaca que: “O princípio de especialidade é aquele que exige a identificação do imóvel rural mediante a especificação de suas características, confrontações, localização, área e denominação. Tratando-se de imóvel urbano, a identificação consistirá na declaração do logradouro em que fica situado, do número de imóvel e de sua designação cadastral, assim como — seja rural ou urbano — do número da matrícula, se houver, e do número do registro anterior. Estes conceitos decorrem do art. 176, § 1.º, II, n.º 3, da Lei 6.015, que deve ser aplicado em consonância com o art. 225, mencionando-se os nomes dos confrontantes, sempre que se trate de imóvel rural, ou apenas designando os imóveis confinantes, se se tratar de imóvel urbano. Se se cogitar de lote ou de terreno urbano é necessário esclarecer, além do mais, se fica situado do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Nossa lei registral preencheu os espaços por acaso existentes no nosso CC no tocante ao princípio da especialidade, a que se reportou genericamente nos n.ºs. IV do art. 761 e III do art. 846, embora esses dispositivos se refiram às especificações, situação, denominação e características do imóvel”.

Infere-se, então, do magistério dos doutrinadores que o princípio da especialidade visa a resguardar o Registro Imobi-

liário de equívocos que possam confundir as propriedades, causando embaraço à rápida consulta dos títulos. Desse modo, não havendo possibilidade de confundir-se um imóvel com outro, está atendido o princípio da *especialidade*.

É preciso distinguir o princípio da especialidade, aqui estudado, da especialização das hipotecas legais a que se refere o art. 828 do CC. A especialização dessas hipotecas, necessárias ao registro no Cartório competente, será requerida pelo próprio responsável, que declarará o valor da sua responsabilidade e indicará os imóveis sobre que incidirá o ônus, mediante petição à autoridade judiciária, instruída com a prova do domínio, livre de ônus, dos imóveis oferecidos em garantia (CPC, art. 1.205). Iniciado por essa forma o processo de especialização, seguirá o rito processual estabelecido nos arts. 1.206 e segs. do CPC, até a expedição do mandado para o registro, no Cartório de Imóveis, da hipoteca especializada, com todas as indicações e requisitos que decorrem do princípio da *especialidade* para a matrícula e o registro.

Em face das mutações jurídico-reais concernentes ao imóvel, a necessidade de especialização surge sempre que há uma *DIVISÃO* ou *FUSÃO*. Na divisão substitui-se a especialização única do imóvel pela especialização plural dos imóveis que dela resultam, dando-se individualidade a quantos forem os imóveis. Essa divisão ocorre não só quando os co-herdeiros ou os co-proprietários concretizam, fisicamente, suas partes ideais, como também quando se verificam as operações resultantes de loteamentos e desmembramentos, que importam em desdobramento e abertura de novas matrículas, uma para cada imóvel, quando ocorrer a transferência a terceiros das respectivas unidades imobiliárias autônomas e individualizadas.

A *fusão*, a que se referem os arts. 233, III, e 234 da Lei 6.015/73, é de matrículas; enquanto a *unificação* (art. 235) é

apenas de registro, embora possa implicar o cancelamento da matrícula anterior (art. 235, II). A fusão pressupõe não só o mesmo proprietário, mas também a contigüidade física de dois ou mais imóveis, cuja reunião possa dar margem à formação de uma só unidade imobiliária, com autonomia para justificar a existência de uma só matrícula.

A *unificação* ocorre na hipótese de pluralidade de registros anteriores relativos a atos de aquisição de domínio imobiliário, sendo injustificável tal providência relativamente aos atos constitutivos de direitos reais de garantia. E tanto na fusão (de matrículas), quanto na unificação (de registros), faz-se presente o princípio da *especialidade*, porquanto a área se torna maior e o perímetro diferente, concretizando-se, assim, a união física de dois ou mais imóveis, que, além de confinantes, pertencem ao mesmo proprietário.

Com essas considerações, veja-se o que a jurisprudência pátria tem decidido com amparo no princípio da *especialidade*:

“Não merece registro o formal de partilha que não apresenta as características e confrontações dos prédios atribuídos. A identificação deve ser precisa e minudente porque pressuposto o elemento necessário das matrículas” (Ac. 274.627, Brotas, 9-11-78, Des. Andrade Junqueira) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 93).

“Princípio da especialização — Imóvel indevidamente caracterizado e descrito no título — Documentos que o integrariam, não autenticados por uma das partes — Inadmissibilidade.

Qualquer retificação de inexatidão ou erro em documento particular ou público só pelas mesmas partes, não por uma delas isoladamente, poderá ser feita.

A natureza jurídica do título prevalece sobre o nome que lhe tenham dado as partes contratantes.

Como decorrência do princípio da *especialização*, o imóvel deve ser perfeita-

mente caracterizado e individualizado no título. A descrição do bem, ou está contida no ato, ou depende da anuência de todos, para, produzida posteriormente, vir a integrá-lo” (Ap. Cív. 259.251 — Itapecirica da Serra — Apelantes: Fariz F. Elias e/o. — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis — (CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n. 1, p. 83).

“Princípio da especialidade — Descrição do terreno — Incorporação registrada — Desnecessidade daquela.

O registro da incorporação é requisito prévio do registro das transmissões das unidades autônomas e das frações do terreno vinculadas às futuras unidades (arts. 29 e par. único e 32 da Lei 4.591/64).

Desde que haja o registro da incorporação, é dispensável a descrição do terreno, bastando a alusão à sua situação para satisfazer ao princípio da especialidade” (Ap. Cív. 1.919-0 — Campinas — Apelante: Comissão de Representantes do Edifício Vanessa — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis — (CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n. 12, p. 87).

“Não há obstáculo para o registro de formal de partilha se dele constam a identificação do imóvel rural, com área, benfeitorias e confrontações, a transcrição existente e o cadastramento no INCRA, ainda mais que não se argúi qualquer divergência na descrição do bem, presumindo-se ajustar-se àquela transcrição”. (Ac.-516-0, Guaratinguetá, 25-11-81, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 59).

“O título que não identifica adequadamente o imóvel, com suas características e confrontações, não pode ser registrado. Pouco importa que se trate de título judicial”, (Ac. 1.558-0, Palmital, 3-11-82, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 251).

“Se o título não descreve o imóvel tal como se acha descrito na transcrição antiga, feita na vigência da legislação anterior, mas lhe dá identificação nova,

desconhecida do registro, ainda que resultante de levantamento topográfico e planta, não merece registro” (Ac. 643-0 Itapecirica da Serra, 11-11-81, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 44).

“Princípio da especialidade — Obriga a identificação do objeto do contrato — Referência às transcrições aquisitivas anteriores não supre a falta.

Transcrições aquisitivas anteriores — Referência — Visa apenas resguardar o princípio da continuidade.

O princípio da especialidade obriga à identificação do objeto do contrato. A simples referência às transcrições aquisitivas anteriores não supre a falta, porque sua menção objetiva, tão-só, resguardar o princípio da continuidade.

É da tradição de nosso direito a exigência da identificação do imóvel objeto do negócio, mediante referência à circunscrição em que está situado, à sua denominação, se for rural, ou à rua e número se for urbano, além da expressa menção aos seus característicos e confrontações” (Agr. de Petição 252.288, de Itanhaém, julg. em 27.8.76 — Rel. Des. Acácio Rebouças — DJ de 2.9.76).

“O princípio da especialidade exige que cada unidade imobiliária seja completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis. A alteração na descrição das divisas só pode ser feita após procedimento adequado, com a citação dos confinantes e alienantes” (Ap. Cív. 2.363-0 — Lençóis Paulista — Apelante: Omizillo Lorenzetti S/A — Indústria Têxtil — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — (CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n. 13 p. 104).

“Registro de imóveis — Pedido de providências sobre irregularidades praticadas pelo Cartório. Constatação de várias falhas formais. Falta de observância rigorosa dos princípios da continuidade e especialidade. Desmembramento de parte de gleba efetuado com nova descrição de rumos, marcos e característicos, anterior-

mente existentes nos assentamentos. Referência, ademais, a ruas e quadras não constantes do registro. Configuração, porém, de verdadeira regularização de loteamento clandestino admitida pelo próprio Oficial. Inviabilidade de apreciação de matéria no âmbito administrativo sobretudo pela produção de efeitos em relação a terceiros interessados. Adequação da via jurisdicional. Desacolhimento da representação com recomendação para que seja evitada a repetição do incorreto proceder” (in *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo — 1983/84*, Proc. 24/84, Ed. RT, 1984, p. 118).

“Mandato em causa própria — Condições para o registro — Observância dos princípios da especialização e da continuidade — Aplicação dos arts. 176, § 1.º, III, n. 2, e 237 da Lei 6.015/73.

Não há que distinguir o mandato em causa própria de negócio de compra e venda, porquanto aquele implica verdadeira transferência de direitos. O título além de conter os requisitos relativos à localização do imóvel, deve conter todos aqueles necessários à sua perfeita individualização. Ou, ainda, devem esses elementos existir no registro anterior, se houver, sendo inadmissível que os característicos componentes da individualização sejam supridos por documento estranho ao título apresentado” (Ap. Cív. 3.620-0 — Araquara — Apelante: Haydée Mannelli da Silva — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — (CSMSP) (in *Rev. de Direito Imobiliário*, n. 15, p. 95).

“Arrematação — Registro — Imóvel que não mais figura em nome do executado — Inadmissibilidade daquele.

Registro de Imóveis — Formalismo das decisões que lhe dizem respeito — Necessidade de proteção da segurança do sistema, principalmente quanto aos princípios da continuidade e da especialidade.

Ainda que a fraude à execução se apresente clara e vistosa, há de ser declarada pela autoridade jurisdicional com-

petente, a quem caberá, igualmente, determinar o cancelamento do registro que impeça o cumprimento de sua decisão.

Se o executado já não consta do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel não há como registrar o título em que ele, substituído pelo Poder Público, transfere ao arrematante o direito de propriedade de que já se despojou.

A segurança que o sistema registrário brasileiro ainda tem apóia-se exatamente na forma à medida que se permitirem arranhões aos princípios da continuidade e da especialidade, principalmente, estar-se-á debilitando aquela segurança” (Ap. Cív. 3.547-0 — São José do Rio Preto — Apelante: Flora Bascope Campbell — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis — (CSMSP) (in *Rev. de Direito Imobiliário*, n. 15, p. 70).

e) Princípio da Disponibilidade

Esse princípio da *disponibilidade* vincula-se ao princípio de que ninguém pode transferir mais direito do que tem ou, no dizer dos latinos. “*nemo dat quot non habet*”.

Em decorrência deste princípio é imperioso verificar-se se o imóvel está disponível, vale dizer, se está em condição de ser alienado ou onerado, tanto do ponto de vista físico, como do prisma jurídico.

Do ponto de vista físico, exemplifica-se tal hipótese: se alguém é proprietário de um terreno urbano com 5.000m² e já alienou 3.500m², não tem *disponibilidade* para concretizar o registro de uma escritura de venda de uma área de 2.800m² do mesmo imóvel. A jurisprudência já analisou este aspecto consoante se verifica do acórdão abaixo:

“Disponibilidade — Imóvel de 421 alqueires, segundo a transcrição anterior, à margem da qual está inscrito um compromisso de 210,5 alqueires — Impossibilidade do ingresso de uma outra escritura que expressa a venda de 235,33 alqueires — Irrelevância do excesso decorrer de retificação acordada com o

proprietário ou de ter sido a venda realizada *ad corpus* ou *ad mensuram*.

Fracionamento — Área remanescente — Título que descreve minuciosamente o imóvel seu objeto, tornando prescindível a descrição da parte remanescente — A descrição da área remanescente não constitui exigência legal embora constante do Provimento do Juízo" (Ap. Cív. 262.486 — Itaporanga — 15-8-77 — Rel. Acácio Rebouças — V.u., in *Registros Públicos*, Ed. RT, p. 88).

Sob o prima jurídico, a disponibilização ocorre se, por exemplo, alguém adquirir um imóvel por doação, com a cláusula de inalienabilidade, não poderá dispor dele para a venda a qualquer outra pessoa, e, se o fizer, o título não poderá ser registrado.

Valmir Pontes (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, pp. 30-31), ao tratar do registro e disponibilidade, preleciona que não poderá ser aceito para registro ato de alienação ou oneração fundado em divisão ou partilha, sem que estes estejam registrados. Observa e ressalta neste tocante quatro hipóteses que merecem transcrição:

"1.º) nos casos em que, na divisão ou partilha, um ou mais herdeiros ou condôminos sejam aquinhoados em excesso, ou a mais do que lhes caiba na distribuição equitativa dos bens, mediante reposição ou compensação ou mesmo a título gratuito, tal excesso deverá ser havido como oneroso ou gratuitamente alienado, perdendo o ato, em relação a esses pontos, o seu caráter declaratório para assumir a feição de ato atributivo de propriedade; em tais hipóteses, o registro não será o previsto para efeito de mera disponibilidade, mas para operar a transferência do domínio;

2.º) mesmo quando ainda indivisa a propriedade — desde que não se trate de sucessão por morte — pode qualquer condômino, independentemente de divisão, ou do registro desta, alienar ou onerar a sua parte ideal no imóvel (CC, art. 623, III), salvo, na hipótese de imóvel

indivisível, o direito de preferência dos demais condôminos (CC, art. 1.139); com esse direito de preferência, porém, nada tem a ver o oficial do registro, que não poderá recusar o registro, no caso a que aqui nos referimos, sob o pretexto de falta de consentimento dos demais condôminos;

3.º) independentemente de divisão, ou do registro desta — a não ser no caso de sucessão hereditária — pode o condômino alienar ou gravar individualmente a sua parte do imóvel, ou uma porção dela, se os demais condôminos, no próprio ato, ou em instrumento à parte (CC, art. 132), consentirem nessa individuação; o ato assim praticado, equivalerá a uma divisão parcial, seja para excluir do condomínio o condômino que onerou ou alienou a sua parte, seja para reduzir a sua participação no condomínio;

4.º) em se tratando de sucessão por morte, admissível não é a oneração dos direitos do sucessor, ainda que este seja tido como condômino do acervo hereditário, dada a impossibilidade da individuação dos quinhões antes da partilha; a herança, embora seja um condomínio, tem a natureza peculiar de universalidade de direitos e obrigações, insuscetível de divisão, ainda que puramente ideal, entre os herdeiros e demais interessados nela, só pela partilha podendo individuar-se a participação de cada um; pode o sucessor, porém, fazer cessão gratuita ou onerosa dos seus direitos, mas esse ato de alienação de direitos hereditários não é suscetível de inscrição ou transcrição".

Não se pode olvidar, nesta oportunidade, que o Decreto 18.542, de 24-12-28, continha a fórmula inicial do princípio da *disponibilidade* no seu art. 232, *verbis*: "Serão sujeitos à transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a *disponibilidade* dos imóveis, ou julgados pelos *sussis*, nas ações de decisão, demarcação e partilha, se puser termo à indivisão (Cód. Civil, arts. 532, 533 e 1.572)" (g. n.).

Ainda no que se refere à disponibilidade *jurídica* há um problema prático que não pode passar *in albis*. Trata-se de possibilidade jurídica de um terceiro adquirir um imóvel sobre o qual exista penhora registrada. A esse respeito o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, apoiado na melhor doutrina e jurisprudência (Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, v. 11/417 e segs., 5.^a ed., n. 401; *Revista de Jurisprudência do TJSP*, 15/502, 21/579 e 30/470; *RT* 430/136, 451/128, 494/85), entende que a existência da penhora, ainda que registrada, não impede a alienação do imóvel e, conseqüentemente, o registro do título respectivo, uma vez que a constrição processual não tira ao executado a titularidade do domínio, nem a *disponibilidade* do bem penhorado.

Por todos os aspectos repontados, infere-se quão importante é o controle imediato da *disponibilidade* da área do imóvel, cujo conhecimento se impõe tão frequentemente ao registro, como se vê da jurisprudência pertinente:

“Se, do imóvel com testada de 60,50m, foram desmembradas parcelas que atingem 50,30m de frente, restando uma disponibilidade de 10,20m, não pode ser registrado título em que o imóvel tem 13,00m de frente. O título está em desacordo com o disponível no registro” (Ac. 748-0, Itapetininga, 11-11-81, Des. Afonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 44).

“O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário, inclusive no que respeita à disponibilidade da área. Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida” (Ac. 980-0, São Paulo, 28-12-81, Des. Afonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 76).

“O Cartório não se pode escudar no pretexto de que não dispõe de elementos

para verificar se há disponibilidade de área ou não; para não realizar o registro ele há de afirmar, com elementos positivos, que a área primitiva não comporta disponibilidade para fazer o registro pretendido” (Ac. 1.052, São Paulo, 19-5-82, Des. Andrade Junqueira, maioria de votos) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 181).

“Não pode ser registrada a venda, por desmembramento, se já não há disponibilidade em virtude dos desmembramentos registrados anteriormente, pouco importando que o adquirente tivesse compromisso registrado sobre o mesmo imóvel objeto de escritura definitiva” (Ac. 1.412-0, São Carlos, 2-12-82, Des. Afonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 271).

f) Princípio da Continuidade

Dentre as regras basilares do Direito Imobiliário, há de apontar-se o princípio da *continuidade*, em função do qual nenhum registro pode ser efetuado sem a prévia menção ao título anterior, constituindo, assim, a eficácia normal do registro.

Cada assento registral deve apoiar-se no anterior, formando um encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários.

O Decreto 18.542, de 24-12-28, já consagrava este princípio de forma insofismável, determinando que, em qualquer caso, não se poderá fazer o registro sem que seja registrado o título anterior, de modo a assegurar a *continuidade* do registro de cada imóvel, estabelecendo, de modo expresso, no art. 206, que: “Se o imóvel estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a *continuidade* do registro”.

A Lei 6.015/73, vigente a partir de 1.^o de janeiro de 1976, mantêve o mesmo

princípio no seu art. 195, ao dispor que: "Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a *continuidade* do registro" (g. n.).

É comum ocorrer que B compra um imóvel que pertencia a A, e, logo em seguida, o vende a C. Nestas hipóteses as partes interessadas, por questão de economia quanto ao pagamento dos impostos e taxas imobiliárias e despesas cartorárias, tendem a registrar apenas a última operação, ou seja, a transmissão da propriedade de B para C, sem qualquer intervenção de A em nome do qual se acha registrado o imóvel. Verifica-se, no entanto, que, pelo princípio da continuidade, nenhum registro pode ser efetuado sem o prévio registro do título anterior, obrigando-se às partes interessadas, *in casu*, A, B e C, a registrarem as respectivas transferências.

Para o abalizado doutrinador Serpa Lopes (*in Tratado de Registros Públicos*, v. IV, 3.^a ed., n. 742), a palavra *continuidade* quer dizer "ligação não interrompida das partes de um todo" e, em boa lógica, não é admissível a exigência de ligação das partes de um todo, quando este ainda não existe, de vez que nem sequer teve início.

"O interesse da continuidade torna-se patente, intuitivo. Não transcrever o título anterior, implicaria na ilegal quebra de um dos elos da corrente da sucessividade, imposta pela lei".

"Tal situação não surge quando do Registro não consta nenhum lançamento a respeito do imóvel. O domínio do imóvel, se não decorre do Registro Imobiliário, pelo menos com ele não entra em conflito" (ob. e loc. cit.).

Como um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da *continuidade*, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às partes nele interessadas

(*in Lei dos Registros Públicos Comentada*, Walter Ceneviva, Saraiva, 1979, p. 411).

Segundo Afrânio de Carvalho (*opus cit.*, pp. 304-305) "o princípio de continuidade, que se apóia no de especialidade, 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 umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

O encadeamento de titulares, em que se apóia a confiança do público, recebe o nome de princípio de *continuidade*. Esse nome, contudo, tem variantes na linguagem, conforme a expressão legal usada em cada país para traduzir o princípio, sendo intitulado no Direito Alemão de inscrição prévia do prejudicado em seu direito, no Direito Francês, inspirado tardiamente no antecedente, de efeito relativo da publicidade, designação manifestamente imprópria, ao passo que no Direito Brasileiro foi desde o começo conhecido como registro do título anterior".

No magistério atualizado de Tabosa de Almeida (*opus cit.*, pp. 53-54), "na Lei 6.015 o princípio foi acolhido enfaticamente em numerosos dispositivos, tais como os arts. 176, § 1.º, II, n.º 5, 195, 222, 223, 225, § 2.º, *in fine*, 227, 228 e 237, os quais preencheram todas as lacunas porventura ainda existentes na legislação. E, com a adoção do fôlio real, ou seja, do sistema de matrícula do imóvel (arts. 176, 195, 196, 197, 225, § 2.º, 227, 228, 231 e 236), já não há lugar para a mínima dúvida quanto à plena eficiência do princípio no Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

No Direito Espanhol o princípio da continuidade é também denominado de *tracto sucesivo*, ou de *previa inscripción*, e é tido como consequência natural do

princípio de publicidade e da presunção de exatidão do registro imobiliário. É a história do imóvel, constituída por uma cadeia sem solução de continuidade, de tal maneira que o adquirente num registro terá de ser forçosamente o transmissor no seguinte. Eis a admirável síntese de Carmelo Diaz González (ob. vol. cit., p. 253): 'El fundamento de este principio no es otro que el conocido aforismo de Derecho de que 'nemo dat quod non habet'. Nadie puede transmitir el dominio de una cosa si no es dueño de ella y, para conseguir el cumplimiento de esta norma esencial de Derecho Privado, en relación con los bienes inmuebles, se han establecido los Registros de la Propiedad Inmobiliaria en los pueblos civilizados'."

Na lição de Orlando Gomes (*in Rev. do Direito Imobiliário*, n.º 1, 1978, p. 12), "no sistema registral do País, o chamado princípio da continuidade do registro, já inferido, pela doutrina, dos artigos do Código Civil concernentes ao registro imobiliário que o exigiram para manter a corrente da titularidade".

No dizer de Roca Sastre, o objetivo basilar do princípio da *continuidade* é que "no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca".

Ainda no campo doutrinário, é Garcia Coni (*opus cit.*, p. 95) que fornece, sinteticamente, a relevância do princípio da *continuidade* ao prelecionar que: "Si entre uno titular inscrito pudieran intercarse otros negociales, el Registro no podría combatir el clandestinismo transmissivo ni tornar conocibles todas las enajenaciones. Dicho de otra manera, no podría cumplir su cometido cautelar, y casi ya no tendría razón de ser".

No plano jurisprudencial o princípio da *continuidade* registral tem sido objeto de inúmeras demandas judiciárias como se vê dos acórdãos abaixo:

"Registro de Imóveis — Anterioridade ao Código Civil — Princípio da continui-

dade. É sabido que nem todo registro é constitutivo. Há os declaratórios, os acateltatórios e também aqueles destinados exclusivamente à observância do princípio da continuidade. São desta espécie os registros das transmissões *causa mortis*, porque a transcrição é modo de aquisição do domínio apenas nos atos vivos — art. 531 do CC. O Registro do título anterior ao Código Civil nada tem, e nem poderia ter, de constitutivo. Visa exclusivamente ao resguardo da continuidade, que é uma das garantias do sistema. Não se trata de inovação trazida pela Lei 6.015/73, que só fez repetir preceitos que apareceram, pela primeira vez, no Regulamento de 1928 — Decr. 18.542/28, art. 206. O art. 244 do Regulamento de 1939 — Decr. 4.857 — era explícito: 'em qualquer caso, não se poderá fazer a transcrição ou inscrição sem prévio registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o Direito então vigente'. . . A Lei 6.015/73 repete a norma, mas sem a ressalva, no art. 195: 'Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro'. Não se controverte a absoluta necessidade, hoje, da abertura de matrícula e do registro do título anterior, qualquer que seja a natureza e ainda que, por operar os efeitos jurídicos a que é vocacionado, não estivera sujeito a registro segundo o direito vigente à data de sua celebração" (CSMSP — Ac. unân. publ. no *DJ* de 30-3-83 — Ap. 1.778-0 — Santos — Rel. Des. Bruno Affonso de André — Indalécio de Aguiar Bueno vs. Oficial do 1.º Cartório do Registro de Imóveis — Adv. Augusto Parola Ramos) (*in ADCOAS*, verbete 90.435).

"Registro de Imóveis — Anterioridade ao Código Civil — Princípio da continuidade. Não é correta a exigência de registro do título anterior, à vigência do Código Civil. À época os registros públi-

cos eram regidos pelo Decr. 390/1890, e este, como é sabido, não estabelecia a obrigatoriedade da transcrição para a aquisição do domínio, quer por ato *inter vivos*, quer *causa mortis*. O Código Civil não incluiu no art. 532 a obrigatoriedade de transcrição das partilhas em inventário, embora alguns entendessem que o inc. I do mesmo artigo abrangesse tais atos. A transcrição das partilhas em inventário foi tornada obrigatória, de forma expressa, somente no Regulamento de 1928 — Decr. 18.527/28 —, não como forma de transmissão do domínio, mas para tornar efetivamente eficaz o princípio da continuidade” (CSMSP — Ac. unân. publ. no *DJ* de 31-3-83 — Ap. 1.762 — Jacupiranga — Rel. Des. Bruno Affonso de André — Bráulio Madeira Simões *vs.* Oficial do Cartório de Registro de Imóveis) (*in ADCOAS*, verbete 90.436).

“Ao lado de impor um dever de observância aos particulares, o princípio da continuidade assegura-lhes também um direito. Se a descrição do imóvel constante do registro é observada, não há como recusar os atos a ele relativos, ainda que disso saia arranhado o princípio da especialidade. As falhas encontradas nas descrições antigas são um peso que o Registro Imobiliário carregará por muito tempo. Não há como impor aos particulares um dever de correção dessas falhas” (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, transitada em julgado) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 10, p. 138).

“Sociedade de fato — Imóvel registrado em seu nome — Inadmissibilidade de atribuição a herdeiro de sócio falecido, no inventário deste, sem prévia dissolução da sociedade — Observância do princípio da continuidade.

Não cabe ao oficial reconhecer a existência de sociedade de fato, nem lhe compete decidir se o sócio daquela pode, em nome próprio, dispor do patrimônio social. Se o imóvel está registrado em nome

de pessoa jurídica, a aparência que resulta do registro é suficiente para que o oficial só admita as disposições em seu nome feitas. (Ap. Cív. 2.949-0 — São Paulo — Apelante: Marilisa V. Tavares da Motta — Apelado: Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis — CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 13, p. 73).

“Mesmo autorizada por alvará judicial, a viúva meeira não pode transmitir, em nome próprio, imóvel registrado em nome de seu falecido marido. Antes da partilha, quem pode transmitir a propriedade é apenas o espólio, pouco importando que a viúva seja, também, a única herdeira, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade” (Sentença em processo de dúvida do Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, transitada em julgado) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 11, p. 156).

“Se do título apresentado a registro constam nomes que não coincidem com os constantes do registro anterior, faz-se necessária a prévia retificação deste, para que violado não seja o princípio da continuidade.

Essa retificação de nomes no registro pode ser feita a requerimento de apenas um dos proprietários, com fundamento no art. 246, par. único, da Lei 6.015/73, mediante prova, inclusive justificação” (Ac. 474-0, Laranjal Paulista, (6-2-81 Des. Adriano Marrey) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 384).

“Se a vendedora condicionou a venda à aceitação e respeito aos compromissos particulares assumidos com terceiros, com maior razão se reputa condicionado o respeito ao direito decorrente da coisa julgada e da subsequente arrematação, em praça, dos lotes vendidos. O registro da carta de arrematação, nessa hipótese, não fere o princípio da continuidade. Faz-se necessária, entretanto, a prévia averbação da existência da ação e da execução contra a antecessora do atual proprietário, além da existência da obrigação de outor-

ga de escrituras dos lotes (o que se determinou de ofício)". (Ac. 116-0, Atibaia, 29-1-81, Des. Adriano Marrey), (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 381).

"Viola o princípio da continuidade dos registros o registro de alienação feita como casado por quem adquira como solteiro" (Ac. 279.610, São Paulo, 29-6-79, Des. Andrade Junqueira), (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 328).

"Imóvel registrado em nome de terceiro — Registro inadmissível — Observância do princípio da continuidade.

A ação de adjudicação compulsória não cria nem transfere domínio. Além-se à pretensão de suprir declaração de vontade negocial, cuja eficiência jurídica assume. Logo, conseqüente carta de adjudicação não pode mais do que o poderia o instrumento do negócio recusado" (Ap. Cív. 1.371-0 — Atibaia — Apelantes: José Vicente Mendes e/o. — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — CSMSP) (*in Rev. de Direito Imobiliário*, n.º 12, p. 109).

"Se o registro anterior está contaminado de erro, cumpre que se o retifique para que se mantenha incólume o princípio da continuidade. Tal erro impede o registro de título em que o imóvel está descrito de forma diversa, ainda que correta" (Ac. 274.627, Brotas, 9-11-78, Des. Andrade Junqueira) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 94).

"A correspondência literal entre o título e o registro anterior nem sempre é possível e é exigência despropositada. O que se exige é a presença de elementos minudentes de identificação da coisa. 'Se, no descrevê-la com observância dos requisitos legais (arts. 176, § 1.º, II, n.º 3, e 225 da Lei 6.015/73), ainda que despontem discrepâncias secundárias, se guardou precisa individualização da coisa, bastante para a compatibilidade com o registro a que se vincula a certeza do domínio, estão, *quantum sufficit*, configurados os pressupostos da continuidade dos registros públicos'" (Ac. 268.792

Santa Cruz do Rio Pardo, 15-5-78, Des. Andrade Junqueira (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1962, p. 200).

"Se o imóvel, integrante de loteamento, não passou a integrar o domínio público, não pode a Prefeitura, desafetando-o, aliená-lo. O registro dessa alienação violaria o princípio da continuidade dos registros" (Ac. 530-0, Viradouro, 17-2-82, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 111).

"Se a transcrição a que se filia o título não abrange o imóvel a que este refere, não há como registrá-lo sem a prévia retificação da transcrição ou do título" (Ac. 632-0, Santo André, 17-2-82, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 112).

"Não merece registro o título se o imóvel não está registrado em nome dos transmitentes. Pouco importa que se trate de carta de adjudicação e que o interessado esteja de boa fé" (Ac. 1.206-0, São Paulo, 23-8-82, Des. Affonso de André) (*in Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, p. 221).

"Registro de Imóveis — Matrícula. Omissão da designação cadastral do imóvel. Requisito essencial (art. 176, par. único, II, 3, da Lei dos Registros Públicos). Menção errônea do transmitente, como sendo os herdeiros do *de cujus* e não o seu Espólio. Violação do princípio da continuidade. Recurso parcialmente provido, para determinar a correção de tais falhas através de averbação e não do refazimento da matrícula" (*in Decisões da CGJ-SP, 1981/82*, Ed. RT, São Paulo, p. 63).

'Cancelamento — Registro de Imóveis. Duplicidade de registros de um mesmo imóvel. Nulidade de pleno direito caracterizada. Segundo registro cancelado. Violação do princípio da continuidade. Decretação em processo meramente administrativo. Art. 214, da Lei dos Registros Públicos. Decisão mantida" (*in Decisões Adm. da CGJ-SP, 198/82*, Ed. RT, São Paulo, p. 70).

“Registro de Imóveis — Registro de penhora, decorrente de mandado judicial. Imóvel, porém, registrado em nome de terceiro e não do executado. Recusa oposta pelo Oficial. Conduta irrepreensível e conforme à sedimentada orientação normativa superior, pautada pelo respeito ao princípio da continuidade. Regular exercício do dever de examinar a validade e a legalidade dos títulos, ainda que judiciais. Inocorrência de qualquer falta disciplinar. Hipótese, contudo, de alienação do bem penhorado em fraude de execução, assim de plano declarada pelo Juízo Cível competente. Admissibilidade, no caso, do registro da penhora. Pronunciamento do E. Conselho Superior da Magistratura” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP, 1983/84*, Ed. RT, São Paulo, p. 82).

“Registro de Imóveis — Confisco de bens de sociedade. Ofício da autoridade administrativa competente, autorizando o levantamento da medida e o concomitante registro da transferência dos imóveis liberados diretamente a ex-diretores. Inviabilidade. Admissão apenas da providência liberatória, já que a pretendida transmissão de domínio ofenderia aos princípios da legalidade e continuidade. Decisão de indeferimento mantida” (in *Decisões Adm. do CGJ-SP, 1983/84*, Ed. RT, São Paulo, p. 101).

“Registro de Imóveis — Pretendida retificação de matrícula, para nela enxertar nova descrição, referente, porém, a outro imóvel. Descabimento. Caracterização de alteração do próprio objeto da matrícula, sem que, para o imóvel alvitado, existisse origem conhecida. Violação do princípio da continuidade configurada. Indeferimento do pedido e conseqüente cancelamento, de ofício, da matrícula. Decisão mantida” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP, 1983/84*, Ed. RT, São Paulo, p. 103).

“Cancelamento — Registro de Imóveis. Duplicidade de matrículas e registros de um mesmo imóvel. Nulidade de pleno direito caracterizada. Vulneração do princípio da continuidade. Art. 214,

da Lei dos Registros Públicos. Determinação de cancelamento dos atos praticados em segundo lugar. Observância da ordem de precedência. Decisão mantida” (in *Decisões Adm. da CGJ-SP, 1983/84*, Ed. RT, São Paulo, p. 105).

g) Princípio de Legalidade

Este princípio impede o ingresso no Cartório de Registro de Imóveis de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, desse modo, para a concordância do mundo real com o mundo registral.

A verificação da *legalidade* e da validade do título e a efetivação de seu registro, se o mesmo estiver em conformidade com a lei, é uma regra implícita e subtendida no art. 198 da Lei 6.015.

Vale dizer, o exame prévio da legalidade dos títulos objetiva estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro. Aliás, Hernandez Gil (in *Introducción al Derecho Hipotecario*, Madri, 1970, p. 149), após acentuar que esse exame deve ser “de fondo y de forma”, estendendo-se a todos os aspectos que possam impedir o registro, aduz, incisivamente, que “los asientos sólo servirían para engañar al publico, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios”.

É regra jurídica implícita em todo o sistema registral o exame da *legalidade* que, do ponto de vista prático, impõe, no magistério de Valmir Pontes (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p. 98), a análise dos seguintes aspectos: “Começará o oficial, naturalmente, por ter em vista a forma dos papéis apresentados, verificando se se trata de instrumentos ou escrituras públicas ou particulares e se, na elaboração desses instrumentos ou escrituras, foi preterida alguma solenidade essencial ou omitida alguma declaração indispensá-

vel. Examinará, depois, se foram satisfeitas pelos interessados as imposições da legislação fiscal, como o pagamento do imposto de transmissão de propriedade nas transmissões de imóveis *inter vivos* ou *mortis causa* e a transcrição, nos atos públicos, das certidões de quitação dos imóveis para com o fisco. Verificará em seguida se foram obtidos regularmente os alvarás ou autorizações, judiciais ou administrativos, necessários à realização dos atos, como no caso de venda de bens de menores ou de bens sujeitos às cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade. Verá se, no caso de alienação de bens de interditos ou de menores sob tutela, o ato se efetivou pela forma prescrita em lei; se as alienações ou onerações de imóveis foram devidamente representadas, para o que terá que ver, nos instrumentos particulares ou no contexto dos instrumentos públicos, quando as leis de organização judiciária exigirem a respectiva transcrição, o teor das procurações a eles referentes; se não ocorre, enfim, qualquer nulidade ou irregularidade nos atos, cujo registro lhe seja requerido, inclusive sob o ponto de vista da sua autenticidade ou da veracidade das assinaturas nele apostas.

Nesse trabalho preliminar de verificação, entretanto — trabalho que requer, da parte do oficial, um mínimo de conhecimentos jurídicos que só os formados pelas escolas de direito, presumivelmente, devem possuir — o oficial não poderá ir ou não deverá ir além de certos limites, impostos pela natureza da sua função pública e pela necessidade dos interesses comuns e das chamadas normas de ordem pública. Casos haverá em que ao oficial será defeso aprofundar o exame a que é obrigado, como, por exemplo, no caso de falta de pagamento de foros e laudêmios devidos a senhorios diretos, e, em geral, nos casos de simples anulabilidade dos títulos por vícios de consentimento e outros em que não se apresente interesse público ou norma de

ordem pública a resguardar. Não é o oficial do Registro de Imóveis tutor ou curador de direitos ou interesses privados, nem lhe cabem funções de julgamento que só ao Poder Judiciário são conferidos pela ordem jurídica, sobretudo em matérias reservadas por lei à iniciativa dos interessados e nas quais só a requerimento das próprias partes o Poder Judiciário pode interferir”.

De uma outra perspectiva, Tabosa de Almeida (*opus cit.*, pp. 52-53) lembra que: “o exame da *legalidade* em nosso Direito, a primeira coisa a analisar, como já foi dito, é uma espécie de preliminar, relativa à competência do cartório ao qual o documento é apresentado. Assim é que, principalmente quando se tratar de averbação, o cartório há de observar, antes de tudo, se se trata de matéria da sua competência. Nos casos de registro propriamente dito, fácil é verificar se o imóvel a registrar fica situado na sua circunstância territorial. Mas, na hipótese de averbação, quando se pretender fazê-la no cartório novo, a certidão do cartório antigo deverá declarar se o imóvel em apreço nele se acha matriculado; e, em caso contrário, se ainda dispõe de espaço à margem do registro para o lançamento da averbação. Se não houver espaço, caberá ao novo cartório fazer a matrícula e logo a seguir a averbação. Entretanto, se houver espaço (arts. 292 — renumerado pelo art. 2.º da Lei 6.941, de 14.9.81, passando a designar-se art. 295 — e 169, I), ou se o imóvel já estiver matriculado, caberá ao cartório antigo proceder à averbação, na conformidade do disposto no art. 169, I, da Lei registral vigente. Se esses dispositivos legais forem desatendidos, o ato será nulo de pleno direito, à vista dos arts. 82, 130 e 145, III, do CC, em virtude de o ato registral não se ter revestido da forma prescrita em lei”.

Impende ressaltar aqui o esboço de questionário-roteiro elaborado por Afrânio de Carvalho (*opus cit.*, pp. 351-356)

para facilitar e operacionalizar o exame da legalidade pelos serventuários.

Apenas para ter-se uma idéia da pluralidade de requisitos formais que devem ser verificados e policiados pelo Oficial de Registro de Imóveis evitando a ofensa ao princípio da legalidade. Um exemplo bem atual é a indisponibilidade de bens de administradores de instituição financeira. Na forma do disposto no art. 36 da Lei federal 6.024/74, "os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades". Assim, com a comunicação do fato ao Registro de Imóveis, ficam proibidos os registros, ou averbações, envolvendo tais bens (art. 38, par. único). É esta uma vedação ou óbice legal que se agrega aos incontáveis preceitos e exigências contidos não só na legislação dos registros públicos, mas também na legislação tributária, civil, comercial ou de outra natureza, pertinentes e aplicáveis por força do princípio da *legalidade*.

São estes os aspectos mais expressivos deste princípio da *legalidade* exaustivamente estudado por Afrânio de Carvalho (*opus cit.*, pp. 269-303).

h) Outros Princípios

Em aditamento aos princípios já analisados que, numa ótica puramente pessoal, constituem os mais importantes em matéria de Direito Registral Imobiliário, é possível mencionar-se outros princípios registraes reconhecidos e estudados por especialistas deste ramo jurídico:

- Princípio da Rogação ou da Instância (v. Tabosa de Almeida, *opus cit.*, pp. 47-50, e Afrânio de Carvalho, *opus cit.*, pp. 326-356);
- Princípio da Inscrição (v. Afrânio de Carvalho, *opus cit.*, pp. 163-192);

- Princípio da Presunção (v. Afrânio de Carvalho, *opus cit.*, pp. 193-210);
- Princípio da Legitimação (v. Tabosa de Almeida, *opus cit.*, pp. 56-57, e Garcia Coni, *opus cit.*, pp. 103-105).

CONCLUSÃO

"Los principios de derecho registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo".

Esta declaração firmada por ocasião do I Congresso Internacional de Direito Registral realizado em Buenos Aires, em 1972, demonstra, inquestionavelmente, o "valor teórico y la utilidad práctica de estos principios" da legislação registral, formulados diretamente nela ou obtidos por indução ou ainda por abstração de seus preceitos que dão a conhecer as linhas essenciais do nosso sistema jurídico registral imobiliário.

Dentro de uma lei que, em si, já é geral em cada uma de suas normas, buscam-se os *Princípios* como as regras mais gerais que as dominam, daí a sua utilidade na lição de Fernando López de Zavalia (*in Curso Introductorio al Derecho Registral*, Zavalia Ed., Buenos Aires, 1983, p. 292), *verbis*:

"1. Sirven para comprender al orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una determinada orientación.

2. Permiten dar una descripción sintética de un determinado orden jurídico que facilita la comparación con otros órdenes jurídicos en las variantes fundamentales que los órdenes comparados puedan presentar".

Quanto à enumeração dos princípios registraes, há que se pôr em relêvo que a sua determinação não responde a um critério rigorosamente científico, mas a uma mera valoração mais quantitativa

que qualitativa de importância dos preceitos de direito positivo.

Sanz Fernández (*in Instituciones de Derecho Hipotecario*, t. I, pp. 230/231) faz uma enumeração — não definitiva — de princípios registraes com base nos seguintes critérios :

“a) Principios que regulan la esfera de actuación del derecho inmobiliario: principio de la inscripción, dentro del cual, y como precedente necesario, debe recogerse la teoría del título y del modo”.

“b) Principios que gobiernan los requisitos previos o presupuestos de la inscripción: titulación auténtica, principio de rogación, principio de tracto sucesivo y principio de legalidad.”

“c) Principios que gobiernan los efectos de la inscripción: principio de prioridad, principio de legitimación y principio de la fe pública.”

“d) Principios que gobiernan la organización del registro y fijación de los derechos reales: principio de especialidad”.

Em adendo às dimensões legais, doutrinárias e jurisprudenciais já evidenciadas à saciedade no tocante a cada um dos princípios registraes imobiliários analisados, elaborou-se, nesta conclusão, uma síntese com objetivos estritamente didáticos:

a) Princípio da Publicidade — Segundo Zavalia (*opus cit.*, p. 56-57), “publicidad registral es la cognoscibilidad permanente y general de hechos jurídicos en base a la declaración señalativa de un órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley”.

b) Princípio da Fé Pública — A proteção que decorre do princípio da fé pública consiste em proporcionar ao proprietário do imóvel uma posição inatacável, firme e segura sempre que haja obtido a titularidade com satisfação de todos os requisitos legais.

c) Princípio da Prioridade — É aquele em virtude do qual os direitos reais con-

correntes sobre um mesmo imóvel guardam entre si uma ordem de preferência em função da antiguidade de suas datas de registro.

d) Princípio da Especialidade — Chamado por alguns juristas de princípio da individualização, corresponde à necessidade de determinar o imóvel como unidade registral do sistema em suas circunstâncias físicas e com os dados exigíveis para distingui-lo de qualquer outro.

e) Princípio da Disponibilidade — No sistema registrário brasileiro incumbe ao Oficial examinar a disponibilidade de área, ou seja, se o imóvel alienado comporta-se física e corporeamente na área disponível e suficiente a permitir o registro do título apresentado.

f) Princípio da Continuidade — Tem a finalidade de manter um rigoroso enlace ou conexão entre os diferentes negócios de modificação jurídica da titularidade através de uma ordem registral que não permite a interrupção ou salto, de modo que o Registro reflita um histórico completo do imóvel, relativamente à cadeia de titulares.

g) Princípio da Legalidade — Para Rocha Sastre (*in Derecho Hipotecario*, t. II, p. 255), “el principio de la legalidad impone que los títulos que pretendan su inscripción en el registro de la propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos o perfectos”.

Aduz-se, ainda, que, em face da inextinguibilidade imanente a toda pesquisa, este trabalho é ponto de partida e não de chegada. É inconcluso, ou melhor, é uma “obra aberta” ou “textura aberta” na medida em que nem cerra nem encerra o tema, pois os princípios registraes analisados não estão enquadrados dentro de uma moldura hermética e exaustiva.

É evidente que outros princípios podem surgir e ser incorporados ao elenco

explicitado, seja em razão do próprio dinamismo do Direito Registral Imobiliário, seja como decorrência de observações, críticas e sugestões de quem se aprofunde no seu estudo ou discorde de suas assertivas.

Em síntese, este trabalho aqui se detém — não porque chegou ao fim do caminho — mas porque as perspectivas que se abrem são muitas e intermináveis. E este fim — como todos os fins humanos — decorre da relatividade das circunstâncias e das limitações de quem sucumbiu à tentação de concluir. Espera-se apenas que esta seja uma pausa para retomar o fôlego e para prosseguir pelas veredas que se abrem no horizonte.

Os princípios aqui analisados não representam um repertório acabado de soluções nem também um conjunto determinado de diretivas. São postulados fecundos, de grande riqueza potencial pelo variado número de aplicações possíveis, daí porque este ensaio servirá de bússola para uma segura orientação no cipoal de normas jurídicas do Direito Registral Imobiliário. E os princípios registraes, como idéias matrizes que cimentam e iluminam a compreensão dessa matéria, são apresentados mais como hipóteses de trabalho do que como soluções definitivas, ou seja, dentro de uma postura metodológica que os coloca como substância e não rótulo, que aspira a ser semente e não fruto.

DA UNITARIEDADE MATRICIAL

RICARDO HENRY MARQUES DIP
Juiz de Direito da 1.^a Vara de Registros Públicos
de São Paulo

1. *Princípio da unitariedade da matrícula* — 2. *Radicalidade da adoção* —
3. *Unificação e fusão* — 4. *Caracterização do imóvel* — 5. *Cadastro imobiliário* — 6. *Lei 6.015/73: interpretação.*

1. Ultrapassado o primeiro decênio de vigência da Lei 6.015, de 31.12.73, pode surpreender que, ao invés da esperada reflexão crítico-institucional da ordem normativa do direito de registro imobiliário, tempo ainda se despenda com a discussão acerca da adoção radical do princípio da unitariedade pelo sistema registrário vigente, visto que a apreensão da idéia de sistema registral e sua classificação derivam exatamente da assinalação dos princípios que a legislação perfilhe. Pareceria melhor convir, pois, tanto no plano axiológico (em que se vise à garantia da segurança jurídica), quanto no âmbito técnico (exatamente para impedir que a forma se converta em formalismo ou em burocracia), que os estudos e reflexões, após mais de dez anos de vigência da Lei de Registros Públicos, versassem sobre a harmonização da ordem regulamentar do registro predial com as exigências dinâmicas do bem comum, para o qual sobreleva, em face do moderno estatismo e da tecnocracia, o tema das liberdades concretas, em sua noção incluído o direito dominal imobiliário.

Na medida mesma, contudo, em que se ponha em dúvida, e ainda que minoritária a adesão à tese heterodoxa, o acolhimento (com maior ou menor extensão) de determinado princípio (o da unitariedade) pelo sistema registrário vigorante, não é possível marginalizar o deslinde da questão, sob pena de assentar em funda-

mentos moveáveis a indispensável e premente reflexão crítico-institucional daquele sistema, assim como nenhuma razão prudencial — agora — poderia desaconselhar o reexame da certeza moral que se firmou, quase em uníssono, em torno do tema da unitariedade da matrícula.

2. Reagitou-se a matéria da adoção radical do princípio da unitariedade na ordem regulamentar vigente por ocasião do XIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado de 14 a 19 de setembro de 1986 na cidade do Rio de Janeiro, e a eminência do conclave mede suficientemente as razões justificadoras do reexame da matéria em questão, por isso que àquele Encontro concorreram autorizados estudiosos do direito de registro predial. Contraposta à tese heterodoxa, em duas sessões plenárias, a discricção da corrente apoiada no entendimento dominante inibiu o aprofundamento da controvérsia, menos por aferrar-se na indiscutibilidade da assertiva prevalente (no sentido da radicalidade da adoção do princípio na Lei 6.015/73), mais em face de que natural diversidade de graus de conhecimento da matéria pudessem conduzir, em debates orais (em que, como se sabe, se avantajam argumentos retóricos), a dubiedades potencialmente perigosas para o aprimoramento técnico da generalidade dos serviços registrares. Não se abdicou do reexame da questão,

assim, como fruto de um dogmatismo gnoseológico em matéria de certeza meramente moral, e disso não pode caber dúvida quando, apoiando o entendimento dominante, se contaram, no Encontro do Rio de Janeiro, autoridades do porte de Gilberto Valente da Silva, de Elvino da Silva Filho, de Maria Helena Leonel Gandolfo, de Ademar Fioraneli (para fazer, *brevitatis causa* e com injusto mas involuntário lapso de memória, referência a alguns dos que, então, se manifestaram sobre o tema).

3. A negativa do radical acolhimento da unitariedade pela Lei 6.015/73 firmou-se, sobretudo, na distinção conceitual, pela corrente minoritária, entre unificação e fusão, acenando seus ilustres defensores, ainda, para o preceito do par. único, art. 235, da mesma Lei ("Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre ela existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233").

Em contrapartida, para defesa da inevitável unitariedade matricial, a corrente dominante sustentou a equivalência dos conceitos de fusão e unificação, invocando-se ainda a regra do art. 176, par. único, inc. I, Lei de Registros Públicos ("cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei").

4. A tese de equipolência conceitual da fusão (art. 234, LRP) e da unificação (art. 235, mesma Lei) impõe algumas considerações, até para que dela possa afastar-se a acusação de afronta ao princípio da racionalidade do legislador, que — e assim deve presumir-se até prova cabal em contrário — não se valeria de conceitos orais e regras distintos para referir-se a única idéia. A equivalência

de compreensões dos termos "fusão" e "unificação" deve entender-se no plano fenomênico, extra-registrário, vale dizer: do suporte de suas efetivações tabulares, que é a agregação ou adjunção de imóveis. Tal suporte, revelado pela unidade imobiliária, em ordem de sua finalidade predominantemente social (particularmente, de base familiar, prevalecendo a tecnologia da segurança jurídica) ou econômica (que, de comum, emerge visando preferentemente ao tráfico imobiliário, isto é, à segurança dinâmica), é exatamente o mesmo quer para a fusão, quer para a unificação.

Não se entrevê, assim, dissenso entre a tese da equivalência conceitual da "fusão" e da "unificação", em ordem ao objeto que lhes está subposto (adjunção de prédios), e a presunção de racionalidade do legislador, porquanto não se infere, *tout court*, daquela tese conclusão negativa de que, no plano prático-registrário, haja diferenças entre os termos.

A distinção dos conceitos, portanto, restringe-se ao âmbito registral, sem se estender à causa extratabular (em que o objeto é idêntico: agregação imobiliária) ou à consequência registrária — ou mais especificamente: matricial — seja da fusão, seja da unificação. A razão essencial dessa divergência de idéias e termos correspondentes está posta na transposição do sistema do Decreto 4.857, de 9-11-39, para o da Lei 6.015/73 (correto, nesse passo, o entendimento de Nicolau Balbino Filho, *Das Modificações na Configuração ou Essência Registral dos Imóveis*, p. 7, *in medio*), e não na mal suposta circunstância de que a "unificação" seria o objeto material, extra-registrário, da fusão, até porque se não vislumbraria motivo suficiente para o desdobramento de artigos na lei, diante do aventado conceito único (arts. 234 e 235, LRP). Significativo ainda é que este *discrimen* noético revele natureza especificamente registral, afastando-se de confrontos na órbita extratabular.

5. Superada essa questão prévia, outra se insinua consistente em indagar o porquê de o tema da unitariedade matricial ser suscitado a partir dessas discussões em torno dos conceitos de fusão e unificação.

Nenhuma razão bastante explicaria essa transposição temática se, para distinguir aquelas noções, não procurasse a corrente minoritária explicar a diferença conceitual mediante exceptiva autorização de fôlio pluripredial para as hipóteses de unificação.

É relevante, de logo, assinalar que a tese da não-unitariedade matricial conduz — dentro de sua lógica interna — à prescindibilidade da contingüidade geográfica e da unicidade subjetiva dos direitos dominais dos prédios agregados, porquanto não seria de admitir, quando se firma à *outrance* a distinção de conceitos, aplicação analógica de preceito concernente à fusão (art. 234, LRP) para limitar, nos planos jurídico-subjetivo e fenomênico, a idéia de unificação. Esse é o motivo por que deve entender-se que a perseguida derivação da não-unitariedade da matriz, a contar da suposta distinção substancial entre fusão e unificação, conduza não simplesmente a um fôlio pessoal exceptivo mas, muito além, a um fôlio pluri-imobiliário sem suporte subjetivo em que se apóie a adjunção predial.

6. Não é a melhor, contudo, a tese minoritária, em face do sistema registrário vigente. A Lei 6.015/73 perfilhou o sistema do fôlio real, e o fez de modo absoluto (art. 176, par. único, inc. I), excluindo a concomitância exceptiva do fôlio pessoal, admitida pelo direito alemão (Hedemann, v. II, par. II, n. IV; Nussbaum, Livro I, cap. I, n. 3, I; Wolff t. III, v. I, par. 29, n. II).

A unitariedade exige que a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos (fusão e unificação, arts. 234 e 235,

LRP) supõe a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro.

Diz-se muita vez que a adoção do sistema de matrículas tende à formação do cadastro, o que deve entender-se com discrição. Não é possível esperar que, por meio de simples representações autônomas dos imóveis, venha a organizar-se o cadastro imobiliário, aglutinando-se os levantamentos individuais, até por isso que dessa justaposição derivarão hiatos e sobreposições geodésicas, alguns destes até mesmo propositadamente perseguidos (Afrânio de Carvalho, p. 446). Certamente, a instituição do fôlio real, mediante a Lei 6.015/73, se inclina à futura organização do cadastro imobiliário, não, porém, no sentido de que, à míngua da elaboração cadastral esperada, exercite a matrícula função de cadastramento parcelar: a unitariedade — e ainda assim *per accidens* — é que terá alguma importância para o cadastro, e não a enunciação descritiva constante da matrícula, que atualmente apenas visa a aumentar a desejada segurança jurídica e dinâmica, do registro. Tanto não são as enunciações de características prediais nas matrizes que assinam a inclinação da Lei de Registros Públicos vigente para o sistema ulterior de cadastro, que desde o Decreto 18.542, de 24-2-1928 (art. 237, n. 5), os assentamentos imobiliários reclamavam a caracterização dos prédios, incluída a menção de sua superfície. Bem se verifica, assim, que ainda a unitariedade matricial releva de modo não essencial para o cadastramento porque nada impediria que um sistema de livros separados para a transcrição e a inscrição — cujas bases fossem os títulos, não os imóveis objeto — subsistisse de par com o cadastro, consoante já observara, entre nós, Philadelpho Azevedo (n. 23), há mais de quarenta anos. As vantagens da adoção da matrícula, em ordem a um futuro cadas-

tramento predial, revelam-se no plano prático, exatamente na conjugação da unidade geodésica descrita com o fôlio tabular único, permitindo a vinculação mais direta do desenho físico do imóvel com sua história jurídica (encadeamento dos fatos inscritos) e, sobretudo, com sua contemporânea situação jurídica real.

Não se cuida, porém, de defender a convivência de um sistema, até mesmo por isso que o sistema alemão — tido, exageradamente, como paradigmático (cfr. Nussbaum, Livro I, Cap. I, 3, n. II) — admite a exceptiva do fôlio pessoal sem prejuízo do cadastramento imobiliário, mas o de guardar essa utilidade porque derivada das normas vigentes. Admitida a regra do fôlio real (art. 176, par. único, n. I, LRP), excepcioná-la pelo fôlio pessoal reclamaria preceito expresso, subordinado a interpretação restritiva, que não se encontra no texto da Lei 6.015/73 e sequer se adverte do contexto diferenciador da fusão e da unificação.

Estádios transitórios, como os referidos no par. único, art. 235, da Lei de Registros Públicos (aos quais estádios ainda poderia acrescentar-se, v.g., a tolerância com a preservação de uma só matrícula após a averbação de abertura de rua cortando o prédio objeto), não podem autorizar mais do que simples mitigação provisória da unitariedade da matriz.

O preceito do par. único, art. 235, LRP (“Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades...”), ademais, revela que a abertura de matriz própria é condição necessária para o registro das alienações parcelares, com ou sem prévia unificação, mas não que somente com essas

transferências possam inaugurar-se matrizes para frações autônomas, em hipóteses de parcelamentos. Com efeito, a regra sob exame contém implicante de caráter extensivo (“sempre que”), vale dizer: condição suficiente para determinado conseqüente (abertura de matrícula), não implicando intensivamente (ou seja, como condição necessária) a inauguração matricial; a matrícula sim é que se exige necessariamente para o registro das alienações parciais (correlação entre os implicantes intensivo e extensivo, cfr. Klug, pp. 72-73). Da regra, pois, não cabe inferir além da autorização transitória de mitigação da unitariedade da matriz, em homenagem, talvez, à economia de tempo e de gastos (v.g.: potencialidade de desistência do parcelamento pelo loteador).

Por fim, não se encontra a razão numinosa por que a lei, dado que, por conseqüência da unificação, admitisse exceptiva e permanentemente o fôlio pessoal, o limitaria às hipóteses de adjunção de imóveis todos transcritos ou registrados em ambos os sistemas (de transcrição e de matrícula), porque não se entreveria o motivo de afastar do âmbito da unificação predial imóveis todos já matriculados.

LIVROS A QUE SE REFERE O TEXTO:

- Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, ed. 1977;
- A. Nussbaum, *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*, ed. 1929;
- J. W. Hedemann, *Derechos Reales*, ed. 1955;
- Martin Wolff, *Derecho de Cosas*, ed. 1971;
- Philadelpho Azevedo, *Registro de Imóveis*, ed. 1942;
- Ulrich Klug, *Lógica Jurídica*, ed. 1961.

JURISPRUDÊNCIA

AÇÃO DEMOLITÓRIA

Cabimento, em tese. CPC, art. 165, in fine. Terraço e janelas construídos a menos de metro e meio da linha divisória. Prazo decadencial. CC, art. 576.

“Proibida a abertura de janelas a menos de metro e meio da linha divisória, assiste ao proprietário do prédio confinante o direito de impedir que a construção prossiga, ou exigir que seja demolida, caso esteja pronta” (cf. Orlando Gomes, Direitos Reais, t. I, p. 279, Ed. Forense, 1962, São Paulo.

Agravo de instrumento 218/85 — Santo Antônio da Platina — Agravantes: José Alves e s/m. — Agravados: Elias Luiz e s/m. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento 218-85, de Santo Antônio da Platina, em que são agravantes José Alves e s/m. e agravados Elias Luiz e s/m.

1 — Elias Luiz e s/m. Joana Paes Ferreira Luiz, ora agravados, ajuizaram ação ordinária demolitória contra os agravantes José Alves e s/m. Rosa Alves da Cruz, alegando, em resumo, que estes últimos construíram uma casa de alvenaria e tijolos em seu terreno que divisa com o dos suplicantes, “a qual se encontra em fase final de acabamento, portanto quase concluída”, e em toda a sua lateral edificaram, numa extensão de 17,00 m, e apenas 7,5 cm da divisa, um terraço no primeiro pavimento ou segundo piso, cercado de balaústres, portanto vazado, com peitoril de apenas 1 m de altura daquele piso, devassando totalmente e tirando a privacidade do imóvel dos autores e diminuindo-lhe o valor e mais ainda, abriram na parede, distante apenas 1,075 m de distância da mesma divisa, duas janelas tipo *vitraux*, contendo cada uma aproximadamente 1,40x0,60, que também devassam a propriedade dos requerentes, diminuindo-lhe igualmente o valor.

Invocaram os arts. 572, 573, § 1.º e 576 do CC, e requereram que, com a procedência da ação, fossem os réus condenados a promoverem, a suas expensas, a demolição da construção, naquelas partes irregulares.

Citados, os réus contestaram a ação, alegando, dentre outras preliminares, a carência de ação, posto que os dispositivos legais invocados não amparam o pedido dos autores, porquanto o art. 573 trata da ação de nunciação de obra nova, que em tese seria a cabível, não estivesse já concluída a obra, e o art. 576 alberga pedido de demolição de janela ou sacada nas condições ali especificadas, quando

edificadas em construção preexistente, hipótese que não se ajusta à dos autos, pelo que outro remédio jurídico não cabe aos autores.

No despacho saneador o MM. Juiz repeliu essa preliminar, sob o fundamento de que “quando do ajuizamento da ação, as janelas e o terraço já estavam concluídos, e assim, nos termos do art. 576 do CC, era a ação proposta a única viável para exigir que as obras fossem desfeitas” (fls.).

Inconformados, os réus José Alves e s/m. Rosa Alves da Cruz interpuseram o presente agravo de instrumento, insistindo na mesma tese, salientando, de início, que a decisão recorrida se ressentia de falta de motivação, tal como exige o art. 458, inc. II, do CPC; que, em se tratando de obra nova construída desde o mês de fevereiro de 1983 e em fase final de acabamento nos dias em que a ação foi proposta, é irresponsável que os autores, que tiveram mais de 15 meses para exercer o direito de embargar a obra, conforme permite o art. 573 do CC, não o fizeram, limitando-se a observar a construção, e durante esse longo período jamais interpelaram os agravantes a respeito das janelas e do terraço e muito menos tomaram providências legais que lhes eram facultadas; que inexplicavelmente os autores fundamentaram a sua pretensão na combinação do art. 576 com o art. 573 do CC e instituíram um pedido juridicamente confuso e conflitante, já que os dispositivos invocados se referem a direitos distintos, a serem exercidos, ora um, ora outro, conforme o caso concreto; que a demolitória se justifica com a ocorrência de uma modificação no prédio já existente, que venha a atingir o direito do vizinho que com ela anuiu, e não se confunde com a hipótese traçada pelo art. 573 onde as irregularidades nascem com o prédio que está sendo construído, como parte integrante do seu projeto, independentemente da anuência do

confinante, quando então o remédio legal se resume na ação de nunciação de obra nova; que no caso dos autos a hipótese é de obra nova, que não foi embargada, e por estar concluída não enseja mais o exercício da ação de nunciação de obra nova, e, por outro lado, descabe a ação demolitória, posto que não se trata de construção de janela, eirado, terraço, ou varanda construídos em acréscimo a prédio já existente, modificando-o, com a sua anuência.

Deferida a formação do agravo, foi contraminutado a *res.*, aduzindo os agravados, em substância, que somente após ano e dia da conclusão da obra, ou em se tratando de construção antiga, da conclusão da colocação de janela ou construção de terraços e sacadas, é que não mais se pode falar em ação demolitória.

Argumentaram ainda que é totalmente desnecessário para o exercício da ação demolitória ter ou não havido anuência por parte do proprietário prejudicado quando da edificação da obra nociva pelo vizinho, sendo que o que se estabelece no art. 576 do CC é que, mesmo tendo havido anuência, presente estará o direito de ação, e subsistirá com maior razão ainda no caso de não haver anuência.

Mantida a decisão agravada, subiram os autos a este Tribunal.

2 — Improcede o recurso, pois a decisão de 1.º grau está correta.

De início, cumpre salientar que estão equivocados os agravantes quando, com base no art. 458, inc. II do CPC, alegam a falta de motivação da *r.* decisão.

Ocorre que esse dispositivo se aplica às sentenças, como à fácil de ver, ao passo que a deliberação recorrida é decisão interlocutória (art. 162, § 2.º), e que de qualquer forma está fundamentada de modo ao menos concisa, satisfazendo a exigência do art. 165, *in fine*, do estatuto processual.

Quanto à questão de fundo do recurso, verifica-se que o art. 576 do CC não comporta a interpretação que os agravantes lhe querem dar. Esse artigo e o 573 tratam de hipóteses distintas. Um, trata de embargos à obra que esteja sendo realizada em detrimento ao direito de vizinhança (art. 573), enquanto que outro se ocupa de obra já concluída ou em adiantada fase de conclusão (art. 576). É o que esclarece Orlando Gomes:

“Proibida a abertura de janelas a menos de metro e meio da linha divisória, assiste ao proprietário do prédio confinante o direito de impedir que a construção prossiga, ou exigir que seja demolida, caso esteja pronta. O direito do proprietário prejudicado pode ser exercido através de duas ações: a nunciação de obra nova, com a qual embarga a cons-

trução do edifício, e a ação demolitória, com a qual obtém que se desfaça” (*Direitos Reais*, t. I, p. 279, Ed. Forense, 2.ª ed., 1962).

Como a obra estava já em fase de conclusão à época em que a ação foi ajuizada, não podiam os autores valer-se da ação de nunciação de obra nova, consoante reiterados pronunciamentos doutrinários e jurisprudenciais. Restava-lhes apenas a via escolhida, qual seja, a ação demolitória, de que trata o art. 576 do CC, e nesse ponto não há o que reparar na deliberação agravada.

O fato de haverem os autores invocado também o art. 573, alusivo à nunciação de obra nova, não propicia a carência de ação, pois, como se sabe, “fundamento jurídico não é o mesmo que dispositivo legal. Este poderá, até, não ser indicado expressamente. Ao Juiz caberá dizer o direito aplicável...”, como ensina Wellington Moreira Pimentel (*Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. III, p. 155, ed. RT, 1975). Aclarando ainda mais a respeito, J. J. Calmon de Passos explica que “os fundamentos jurídicos, por conseguinte, nada mais significam do que o acontecimento que foi a razão de ser da demanda e a categorização jurídica desse acontecimento... O nome *juris* que se dê a essa categoria jurídica ou o dispositivo de lei que se invoque para caracterizá-la são irrelevantes, se acaso erradamente indicados...” (*Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. III, p. 143, Ed. Forense, SP).

Desse modo, não tem a menor relevância o dispositivo de lei invocado na inicial, pois o que irá importar no deslinde da questão é o “acontecimento que foi a razão de ser da demanda e a categorização jurídica desse acontecimento”, no dizer da citada doutrina.

Cabível, ao menos em tese, é realmente a ação demolitória, amparada no art. 576 do CC, e a interpretação pretendida pelos agravantes se mostra inviável, como já foi dito.

Diz esse artigo:

“O proprietário, que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça”.

Onde, pois, está dito que o dispositivo se refere a janela, sacada, terraço ou goteira novos, edificados em prédio já construídos, como pretendem os agravantes?

Esse entendimento não encontra amparo na doutrina, mas, ao contrário, depreende-se de alguns textos que ele está incorreto. Vejamos:

Diz Orlando Gomes:

“Conta-se esse prazo de ano e dia da conclusão da obra e não daquele em que foi assentada a janela ou feito o terraço, o eirado ou a varanda” (obra cit., p. 279).

Do mesmo modo, manifesta-se Washington de Barros Monteiro:

"Para tal fim concede-lhe o Código prazo de ano e dia, a partir da conclusão da obra (e não da abertura da janela, sacada, terraço ou goteira)" (*Curso de Direito Civil — Direito das Coisas*, vol. 3.º, Ed. Saraiva, 1979).

Bem se vê, pois, que a expressão "obra", empregada no art. 576 ("... após a conclusão da obra..."), refere-se ao prédio propriamente dito, e não a janela, sacada ou terraço.

É evidente que se em prédio antigo vier a ser introduzido janela, sacada ou terraço novos, que não existiam originariamente, e que cause dano ao direito de propriedade dos confinantes, o prazo para pedir a demolição começa a fluir do término dessas alterações; o que, entretanto, não desmente que em regra é da conclusão do prédio que se conta aquele prazo decadencial.

Assim, contando-se o prazo de ano e dia da conclusão da obra, vale dizer, do término do prédio, dentro do ponto de vista sustentado pelos agravantes nenhuma ação caberia

ao proprietário prejudicado, quando a janela, sacada ou terraço viessem a ser assentado após ano e meio do final da construção do respectivo prédio. Desse modo, exemplificando, finda a construção de um prédio no princípio de 1980, a partir de meados de 1981 poderia ser livremente assentada qualquer janela, sacada, terraço etc..., mesmo em detrimento ao direito de propriedade dos vizinhos, porque esgotado o prazo de ano e dia para o exercício da ação demolitória.

Data venia, mostra-se inusitado o ponto de vista defendido pelos agravantes, segundo o qual o art. 576 se refere a edificações novas em prédio antigo, ou ao menos concluído antes dessas alterações.

Acordam, os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, reunidos em 4.ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, mantendo, assim, a decisão agravada. Custas *ex-lege*.

Curitiba, 18 de dezembro de 1985 — MARINO BRAGA, pres.; GUILHERME MARANHÃO, relator; RONALD ACCIOLY.

AÇÃO DE DESPEJO

Contrato de locação. Usufruto vitalício. Usufrutuário remanescente: legitimidade da parte. Lei 6.649/79, art. 11. CC, arts. 718 e 1.198.

O usufruto vitalício não se extingue com a morte de um dos cônjuges, e o usufrutuário remanescente, ainda que não tenha participado do contrato de locação, é parte legítima para as ações de despejo que objetivem a desocupação dos imóveis dados em usufruto.

Apelação cível 27.007 — Belo Horizonte — Apelante: Ignez Lima Costa Pinto — Apelada: Soalimentos Comercial e Avícola Ltda. (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 27.007, da comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Ignez Lima Costa Pinto e apelada Soalimentos Comercial e Avícola Ltda., acorda, em Turma, a 2.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, dar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 15 de março de 1985.

O Juiz Xavier Ferreira: Ouvi atentamente as palavras do culto patrono da apelada e tenho a esclarecer que o problema da conexão das ações foi levantado após o Juiz já ter julgado a parte carecedora de ação e por sua ilegitimidade.

Com relação ao outro problema levantado pelo culto patrono, trata-se de matéria de mé-

rito que a meu ver não poderemos decidir, pois estaríamos suprimindo um grau de jurisdição. A improcedência do pedido é matéria de mérito.

Devo esclarecer também à Turma julgadora que o juiz extinguiu a ação de plano, sem ter determinado a citação. A apelada foi citada para acompanhar o recurso e esses fatos gravíssimos que aqui foram levantados por S. Exa. realmente ocorreram, mas já havia sido dada a sentença.

Quero esclarecer que estou inclusive advertindo o juiz de que ele, quando tomou conhecimento de que havia uma ação em andamento, deveria ter ordenado a junção dos processos, que evitaria os problemas que ocorreram.

Conheço do recurso porque presentes as condições de sua admissibilidade.

Insurge-se a apelante contra a decisão que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, ao fundamento de que a recorrente seria parte ilegítima para propor ação de despejo contra a apelada. Tendo o contrato de locação

sido avençado entre o falecido marido da apelante e a empresa locatária, a morte daquele transfere aos herdeiros a locação, nos feitos do art. 11, da Lei 6.649/79 ou do art. 1.198 do CC.

Dou provimento à apelação, para afastar a carência de ação, por ilegitimidade de parte, para que o juiz aprecie o mérito.

Se o magistrado tivesse esperado o momento apropriado, teria se conscientizado de que, havendo uma renovatória posta pela locatária contra a apelante, o caso seria de jungir as duas causas, pela evidente conexão entre ambas.

Parte ilegítima a apelada não é.

Ela e o falecido marido doaram o imóvel locado aos filhos do casal, com reserva de usufruto conjunto (fls.).

Extinto o usufruto do marido, por sua morte, permaneceu íntegro o mesmo em relação à usufrutuária viva.

Não importa que não tenha participado da avença contratual, porque inclusive vem recebendo as rendas do imóvel, sem oposição dos nu-proprietários.

O art. 11 da Lei 6.649/79 não tem o condão de extinguir o usufruto de pessoa viva, pois tem-se de entender que, havendo mais de um usufrutuário e sendo eles marido e mulher, evidente que o usufruto permanece quanto ao remanescente, mesmo porque quem doa e reserva o usufruto, assim o faz porque necessita da renda para sobreviver. Custas, de lei.

O Juiz *Haroldo Sodré*: Também provejo o apelo, para cassar a sentença recorrida, a fim

de que se prossiga no feito, com julgamento de mérito.

Trata-se de ação de despejo, proposta pela recorrente contra a recorrida, com fulcro nos arts. 7.º e 51, II, da Lei 6.649/79.

A autora ajuizou a ação na qualidade de usufrutuária do imóvel, que ela e seu marido (já falecido) doaram aos filhos, com reserva de usufruto vitalício para si.

O contrato de locação fora celebrado entre a ré e o falecido marido da autora, mas o falecimento daquele não retira a esta a legitimidade quanto à exigência do imóvel.

O Juiz *Leonídio Doehler*: Conheço da apelação, por se tratar de recurso próprio, tempestivo, regularmente preparado.

Dou-lhe provimento, para determinar que a ação prossiga, com a oportuna apreciação da questão de mérito pelo MM. Juiz da causa.

Não se achando ainda extinto o usufruto vitalício, não há dúvida quanto ao fato de poder a viúva do locador, como usufrutuária remanescente, propor a ação de despejo, não lhe faltando legitimidade para isso, face ao disposto no art. 718 do CC.

Além disso, só os titulares da nua-propriedade poderiam opor-se à pretensão da usufrutuária, e estes não o fizeram. Nunca, porém, a locatária como terceiro em relação ao interesse eventualmente existente entre os titulares do domínio e a usufrutuária.

Não ocorrendo, portanto, a alegada ilegitimidade, cabe ao MM. Juiz pronunciar-se oportunamente sobre o mérito da ação de despejo.

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Pedido de reconsideração. Agravo intempestivo. Prazo de interposição de agravo de instrumento. CPC, art. 523.

O pedido de reconsideração não suspende o prazo para interposição de agravo de instrumento, que é de 5 dias (art. 523 do CPC).

Agravo de instrumento 5.461-0 — São Paulo — Agravante: Olívio Alves — Agravado: Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

AGRAVO DE INSTRUMENTO 5.461-0 — CAPITAL

Interpõe-se agravo do r. despacho que manteve deserção de apelo em procedimento de dúvida, sob argumento de ter ocorrido justo impedimento, propiciador de relevação da pena, de ressentir-se a decisão de motivação e de recolhimento oportuno de custas.

Devidamente instruído, o agravo mereceu despacho de sustentação e o Ministério Público, em ambas as instâncias, manifesta-se pelo improvimento. É uma síntese do necessário.

OPINO:

I — Irresignou-se o agravante com r. decisão, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis e seu apelo foi recebido (fls.), com elaboração de conta de custas (fls.) e intimação do recorrente para efetuar o preparo (fls.).

Deixou ele de preparar (fls.) e seu apelo foi julgado deserto em 29.7.85 (fls.), ingressando no mesmo dia com petição juntando guia de custas (fls.).

Proferiu-se o r. despacho de fls., que nada proveu, referindo-se ao r. despacho que julgou deserto o apelo (fls.).

Não é da decretação de deserção que agrava o recorrente, mas do r. despacho de fls. dos autos da dúvida, xerocopiado neste instrumento a fls.

II — O agravo não merece conhecimento. Afastada a orientação que não admitia o agravo em procedimento de dúvida — AG.I. 277.032 e AG.I. 277.030, 14.12.78 — mas admitida a excepcionalidade de sua interposição quando se denegue seguimento de apelo (AG.I. 2.503-0, 21.11.83), a espécie destes autos não comportaria o recurso.

É que o agravo “não cabe contra pronunciamento do juiz sem conteúdo decisório (*despachos*, ditos ‘de mero expediente’, no art. 504). O critério decisivo é o da natureza do pronunciamento, não o da denominação legal” (J. C. Barbosa Moreira, *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. V, Rio-SP, 1974, p. 378).

A decisão agravável, que julgara deserto o apelo, foi proferida em 29.7.85 (fls.) e publicada no *D.O.* de 1.º.8.85 (fls.), interposto o agravo apenas em 12.8.85 (fls.).

Não houve qualquer decisão do despacho de fls., como não havia qualquer requerimento na petição de fls. Ausente o pressuposto lógico para o agravo, o recurso não merece conhecimento.

III — Ainda que conhecido, todavia, o improvimento se impõe.

III-a — Desatendeu o agravante à determinação de fls., deixando de autenticar as peças juntadas por xerocópia. Incumbia-lhe instruir de forma idônea o instrumento, como decorre do sistema e vem sendo reconhecido pela jurisprudência, até mesmo do Supremo Tribunal Federal RTJ 81/749, 91/483 e 108/213), com o beneplácito do E. Conselho Superior da Magistratura (AG.I. 3.849-0, 17.12.84).

III-b — Inocorreu demonstração de justo impedimento, que recebeu mera menção na

peça de fls. Não se valeu o agravante da possibilidade que lhe faculta o estatuto processual civil de, em 5 dias (art. 185) comprovar ocorrência de “evento imprevisto, alheio à vontade da parte e que a impediu de praticar o ato por si ou por mandatário” (art. 183, § 1.º do CPC).

Ademais, conforme já enfatizado, o r. despacho de fls. foi publicado em 1.º de agosto e o agravo interposto a 12 do mesmo mês, ultrapassando o quinquídio, portanto.

III-c — Incensurável a contagem do prazo de preparo, eis que o procedimento administrativo de dúvida não tem suspenso o seu processamento em virtude das férias forenses, de acordo com orientação do E. Conselho Superior da Magistratura — Ap. cível 3.398-0, 14.5.84.

IV — O parecer, portanto, é pelo não conhecimento do agravo e, se conhecido, pelo seu improvimento.

São Paulo, 24 de março de 1986 — JOSÉ RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento 5.461-0, da comarca da Capital, em que é agravante Olívio Alves e agravado o oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em não conhecer do agravo, por intempestivo, tendo em vista que a decisão agravada foi publicada no dia 1.º.8.85 e considerando que o pedido de reconsideração, rejeitado pelo Magistrado, não suspende o prazo de recurso, que se venceu a 6 de agosto.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 18 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, Corregedor Geral e relator; J. R. PRESTES BARRA, vice-pres.

AGRAVO RETIDO

Interposição oral na audiência e consignada no termo de audiência: não conhecimento. CPC, art. 522, § 1.º.

Não se conhece de agravo retido manifestado oralmente em audiência e registrado no respectivo termo.

SENTENÇA EXTRA PETITA

Conversão do julgamento em diligência para exame pericial. CPC, art. 130.

A conversão do julgamento em diligência para exame pericial não caracteriza sentença extra-petita. Esta ocorre quando se decide causa diferente da que foi posta em juízo.

CONDOMÍNIO

Ação de ressarcimento de dano. Incorporação registrada. Alteração da incorporação: indispensável a anuência do total dos compromissários titulares. Lei 4.591/64, arts. 43-IV e 49.

O assentimento de todos os compromissários titulares de direito real é condição legal para que se introduza qualquer alteração no plano de incorporação registrada.

SUCUMBENCIA

Litigantes vencidos e vencedores. CPC, art. 21.

Se cada um dos litigantes for em parte vencedor e vencido, as despesas e honorários de advogado serão recíproca e proporcionalmente repartidas entre eles, de conformidade com o art. 21 do CPC.

Apelação cível 22.448 — Florianópolis — Apelante: Imobiliária Predibens Ltda. — Apelados: Odi José Oleiniski e s/m. (TJSC).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 22.448, da comarca da Capital (1.ª Vara), em que é apelante Imobiliária Predibens Ltda., sendo apelados Odi José Oleiniski e s/m., acordam, em 1.ª Câmara Civil, por unanimidade, não conhecer dos agravos retidos, conhecer do recurso de apelação e, afastada a preliminar de nulidade, dar-lhe provimento parcial. Custas de lei.

Adota-se o relatório da sentença, nestes termos:

“Trata-se de ação de ressarcimento de dano, proposta por Odi José Oleiniski e s/m. Narielde Garcia Oleiniski contra Predibens — Incorporadora, Construtora e Imobiliária Ltda., todos qualificados nos autos e com base nos arts. 159, 1.522 c/c o 1.245 do CC e arts. 282 e 283 do CPC e Lei 4.591 de 16.12.64, art. 32, letra g, c/c. o art. 53, IV.

Alegam os autores que, por contrato de compra e venda, adquiriram o apartamento residencial n. 302, tipo A, localizado no 3.º a. ou 5.º pavimento do Ed. Giuseppe Garibaldi, à rua Hermann Blumenau, 7, com a área total de 118,15 m², mais o box para estacionamento n. GS 3, localizado no subsolo, aparecendo a ré com entidade vendedora, tudo conforme contrato de fls.

Que, segundo o Memorial Descritivo, o apartamento comprado, como de resto todos os que compõem o Condomínio, deveria possuir: ‘Instalação de água quente por sistema central de aquecimento d’água por energia solar com apoio elétrico, que fornecerá água quente para a cozinha, banheiro social e da suíte’; ocorrendo que, ao invés de instalação de água por sistema central de aquecimento solar com apoio elétrico, a ré optou pela instalação de ‘sistema de aquecimento central, lo-

calizado no subsolo, alimentado por GLP’, não previsto no projeto original submetido à aprovação do Corpo de Bombeiros.

Que o Corpo de Bombeiros chamado a vistoriar as instalações do referido edifício constatou que, ‘revendo o processo do Ed. Giuseppe Garibaldi comprova-se que o sistema de aquecimento central não estava previsto quando da análise do projeto, conforme pranchas em processo, e o sistema contraria a letra f do art. 237 das normas e especificações de proteção contra incêndios: ‘os dutos de ventilação devem atender aos seguintes requisitos:... f) não serão utilizados para a localização de equipamentos ou canalização’.

Que, apesar de instada a reparar os erros cometidos na construção, a ré não se dispôs a ressarcir os prejuízos hávidos com real indenização, em decorrência como apurou o laudo de vistoria de Corpo de Bombeiros de que: ‘registra-se também que a fonte de calor criada (canalização sem isolamento térmico) no interior dos apartamentos eleva o risco de incêndio, podendo ocorrer um processo de estagnação de calor, o que poderá provocar auto-inflamação, isto é, o combustível atinge seu ponto de inflamação e entra em combustão, sem haver uma chama aberta que lhe dê causa. Coligidos os elementos de condução alertamos para os riscos que a instalação oferece, ao tempo em que chamamos à responsabilidade, todo aquele com participação no atual estado de coisas’.

Que, em síntese, consideram os autores que ao adquirirem a unidade residencial o fizeram de acordo com as especificações constantes no Memorial Descritivo, onde constava a existência de equipamentos de ‘instalação de água quente por sistema central de aquecimento por energia solar com apoio elétrico’, enquanto a ré, ao substituir tal equipamento sem

a regular alteração do Memorial Descritivo e observação das regras técnicas e de segurança por outro não previsto, não só diminuiu o valor do patrimônio dos autores, como colocou em risco a sua segurança e do prédio em geral, pelo risco de incêndio. E, por cálculos próprios, considerando que adquiriram a unidade em questão pelo preço de Cr\$ 10.780, já tendo pago até a data da propositura da ação o valor de Cr\$ 3.059.317, atualizando tais valores e considerando a depreciação da unidade pelas razões apontadas em 15% sobre seu valor de aquisição, entendem que a desvalorização sofrida pelo imóvel adquirido é da ordem de Cr\$ 4.061.223, do que desejam se ressarcir, pelo dano causado pela ré, que na forma da Lei Substantiva caracteriza ato ilícito, acrescido das demais cominações legais (fls.).

Regularmente citada a ré contestou e, em síntese, alegou: que a pretensão dos autores não tem fundamento por não ter havido qualquer depreciação no imóvel que adquiriram; que inexistente prova de que o uso do apartamento e box está dificultado ou reduzido; que o cálculo de depreciação e da indenização apresentado pelos autores está ausente de qualquer origem; que a ré instalou no prédio o sistema atual de aquecimento atendendo solicitação expressa do condomínio, em Assembléia efetivada em 20.10.82, deliberando a desativação dos sistemas existentes e a troca por energia elétrica, correndo por sua conta as despesas decorrentes; que o custo do aquecimento elétrico foi de Cr\$ 929.762, enquanto o a gás, Cr\$ 1.095.427, respectivamente, Cr\$ 66.411,57 e Cr\$ 78.244,79, por apartamento, diferença esta que foi arcada pela ré; que, interpelada pelos condôminos do edifício, entre eles os autores, para que efetivasse a construção dos aquecimentos conforme o prometido, através de contra-interpelação que tramitou na 2.ª Vara Cível desta comarca, além de ter rebatido as razões expostas, esclareceu todas as negociações havidas e as soluções apresentadas e executadas, todas de conformidade com as melhores normas de engenharia; que, embora constasse do Memorial que o aquecimento seria através de aquecimento solar com apoio elétrico, verificaram os autores quando adquiriram os apartamentos a alteração efetivada para aquecimento central de água por GLP, tendo inclusive vistoriado o sistema que se encontrava instalado há meses; que tal sistema, apesar de não constar alteração em planta junto ao Corpo de Bombeiros, foi devidamente vistoriado pelo referido órgão que o aprovou, julgando não ser necessária a alteração da planta, e expediu o respectivo habite-se; que jamais concordou com o laudo do Corpo de Bombeiros, por extrapolar sua

competência e ter sido firmado sem a presença de um profissional de engenharia; o imóvel em questão não sofreu desvalorização com o sistema de aquecimento instalado, sendo avaliado por empresa especializada em mais de Cr\$ 27.000.000; que a inicial deve ser julgada improcedente com os autores arcando com o ônus da sucumbência (fls.).

Os autores rebateram os argumentos da contestação e ratificaram os da inicial (fls.); enquanto a ré se manifestou sobre os documentos juntados pelos autores (fls.), tendo estes também se manifestado sobre os juntados pela ré (fls.)."

Acrescenta-se que o processo foi saneado e a audiência de instrução e julgamento realizou-se conforme termo de fls.; não tendo havido conciliação as provas foram colhidas, apresentando as partes as alegações finais através de memoriais.

Do despacho de fls., deferindo a substituição de testemunhas e do proferido na audiência, interpôs a ré, agravo retido, para apreciação na instância superior.

Pelas razões expostas no despacho de fls., o processo baixou em diligência para realização da prova pericial, como consta dos laudos de fls. sobre os quais se manifestaram as partes.

O MM. Juiz, após examinar as provas dos autos, julgou procedente a ação, para condenar a ré ao pagamento da indenização dos autores, no valor de Cr\$ 1.428.571, acrescido de juros e correção monetária. Condenou, ainda, a ré ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixou em 20% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação, requerendo preliminarmente seja apreciado o agravo retido de fls. Ainda como preliminar suscita a nulidade da sentença, por não ter o Magistrado decidido a lide nos limites em que foi proposta, ocasionando o julgamento *extra petita*. No mérito sustenta que por ocasião da aquisição, pelos apelados, a apelante não prometeu a entrega de edifício com sistema de aquecimento por energia solar com apoio elétrico, mas sim a gás.

Acrescenta que, mesmo atribuindo-se à apelante a responsabilidade pela substituição do sistema, ela cessou quando da entrega do apartamento, aos apelados, sem ressalvas.

Conclui pedindo pelo provimento do apelo para que, reformada a sentença, seja a ação julgada improcedente, e se assim não for, que seja a ação julgada procedente em parte no tocante à aplicação da sucumbência.

Nas contra-razões os apelados pedem a manutenção da sentença com a ressalva de que o valor fixado para a indenização seja a

média dos três laudos e não somente aquele fixado pelo laudo do perito judicial.

Preparados, os autos subiram a esta Instância. É o relatório.

Preliminarmente, serão apreciados os agravados retidos, uma vez que solicitados pela recorrente ao Tribunal (CPC, § 1.º do art. 522).

O primeiro é contra o despacho de 4.4.84, do Magistrado que deferiu o pedido de substituição da testemunha para ser ouvida na audiência de instrução e julgamento marcada e realizada no dia 18.4.84.

Fundamentou ser livre a substituição de testemunhas, se feita pelo menos 5 dias antes da audiência (RT 522/83; RJT/SP 55/115).

O segundo e último é por ter o julgador do primeiro grau de jurisdição ordenado que o engenheiro responsável pela construção da obra, arrolado pela demandada como testemunha, fosse ouvido como informante, por ter interesse na causa, conforme disposto no inc. IV, § 3.º, do art. 405 do CPC.

Ocorre, entretanto, que tais agravos retidos foram manifestados no termo da audiência de instrução e julgamento.

Há divergência, na doutrina e na jurisprudência, quanto à possibilidade de interposição oral do agravo retido em audiência de instrução e julgamento.

Entre os doutrinadores, existem pronunciamentos favoráveis: Athos Gusmão Carneiro (in RT 496/15); J. C. Barbosa Moreira (Comentários ao Código de Processo Civil, vol. V/381, Forense); Paulo David Torres Barcellos (in RT 500/40).

Contudo, de forma mais convincente, outros abalizados autores manifestam-se contrários à idéia:

Jurandyr Nilsson (Nova Jurisprudência de Processo Civil, vol. III/803, n. 783, 789 e 806); Sérgio Bermudes (Comentários ao Código de Processo Civil, vol. III/783, nota 138); Milton Evaristo dos Santos (Novo Código de Processo Civil nos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo, vol. 2.º/612); Pontes de Miranda (Comentários ao Código de Processo Civil, t. VIII/283).

A jurisprudência é maciça no sentido de que não se conhece de agravo retido interposto oralmente em audiência e consignado no termo respectivo (RT 499/144, 506/123, 2.º col., 555/140; RJT/SP 35/102, 41/171, 45/161, 45/162, 47/185, 50/37, 52/173, 62/169, 65/135; RF 254/330, 2.º col., em.; JTA 44/124, 48/209; Bol. AASP 1.023/138; RP 3/325, em. 16, 6/302, em. 24; v. tb. nota 2 ao art. 523) (Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 13.º ed., 1984, Theotônio Negrão, nota 7 ao art. 522, p. 197).

Assim, não se conhece dos agravos. Passa-se ao exame da preliminar da nulidade da

sentença, mediante alegação de ser *extra petita*.

Sentença *extra petita* é aquela que decide causa diferente da que foi postulada em juízo, isto é, sentença de "natureza diversa da pedida" ou que condena em "objeto diverso" do que fora demandado. Com efeito, ela é nula.

Mas tal fato inoocorreu na espécie. Aqui o julgador *a quo* converteu o julgamento em diligência para que fosse feito exame pericial. Essa conversão é permitida nos termos do art. 130 do CPC. Aliás, nada tem a haver com a causa posta em juízo.

Portanto, afastados os recursos de agravo retido e a preliminar de nulidade, examina-se o mérito da causa.

Caio Mário da Silva Pereira, em *Condomínio e Incorporações*, Forense, 5.ª ed., 1985, p. 283, escreve: "É vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere às unidades dos adquirentes e às partes comuns, modificar as especificações ou desviar-se do plano da construção. Quem contrata uma incorporação tem de guardar fidelidade ao prometido e não pode, unilateralmente, fugir dos termos avençados. A recomendação é a bem dizer ociosa, pois que é própria de todo contrato bilateral. Tais foram, porém, os abusos que a lei considerou necessário acentuá-lo, pondo-o como obrigação específica do incorporador.

As alterações se legitimam, porém, se forem aprovadas pelo voto unânime dos adquirentes ou provierem de exigência legal.

Cumprido, entretanto, ressaltar que a determinação da autoridade administrativa, devendo embora cumprir-se por assentar na lei, não exime o incorporador de responsabilidade, quando haja prometido ou ajustado condições que contrariam as normas legais ou regulamentares, que por dever de ofício lhe cabia conhecer."

J. Nascimento Franco, por sua vez, leciona: "O alcance do dispositivo citado é muito mais amplo do que à primeira vista pode parecer. Preocupado pela síntese, o legislador abrangeu no inc. IV do art. 43 da Lei 4.591 não apenas as inovações estruturais do edifício, mas também toda e qualquer novação contratual. Proibindo ao incorporador alterar o projeto e modificar as especificações, a lei vincula-o rigorosamente ao planejamento inicial do edifício, inclusive e notadamente à sua destinação.

Qualquer alteração nessa situação preestabelecida somente pode ocorrer por consenso unânime dos condôminos, ou exigência legal. Enquanto o legislador se contenta com a maioria, simples ou absoluta, em outras situações, enfatiza-se, contudo, a condição do

sufrágio da totalidade da massa condômina sempre que se tratar de inovação do projeto ou mudança da destinação do edifício no seu todo, ou das unidades autônomas que o compõem (Pierre Poirier, *La Propiedad Horizontal, Condominium*, Editorial Depalma, 1950, pp. 95, 100 e 107; Wilson de Souza Campos Batalha, *Loteamentos e Condomínios*, t. II, p. 232).

A exigência é repetida no art. 49, *caput*, o qual torna obrigatórias a todos os condôminos as deliberações tomadas por maioria simples, em assembléias regularmente convocadas, salvo no que afetar o direito de propriedade previsto na legislação" (RT 404/27).

J. Nascimento Franco e Niske Gondo asseveram: "Preocupado com a síntese, o legislador abrangeu, no n. IV do art. 43, da Lei 4.591, não apenas as inovações estruturais do edifício, mas também toda e qualquer novação contratual. Proibindo ao incorporador alterar o projeto e modificar as especificações, a lei vincula-o rigorosamente ao planejamento inicial do edifício, inclusive e notadamente à sua destinação. Qualquer alteração nessa situação preestabelecida somente pode ocorrer por consenso unânime dos condôminos, ou exigência legal. Diante de tais pressupostos, conclui-se que nenhuma alteração no plano inicial da incorporação imobiliária, particularmente no que se reporta à construção do edifício, à destinação das unidades autônomas, etc., pode ser feita pelo incorporador, mesmo que ele conte com a maioria dos condôminos" (*Incorporações Imobiliárias*, 2.ª ed., 1984, p. 24).

Ao encontro, a jurisprudência tem ementado: "CONDÔMÍNIO — Incorporação registrada — Alteração — Necessidade da anuência da totalidade dos compromissários titulares.

A anuência da totalidade dos compromissários titulares de direito real é condição legal para que se introduza qualquer alteração no plano da incorporação registrada" (RT 494/83).

Portanto, o item IV do art. 43, da Lei 4.591/64, veda que a incorporadora faça qualquer alteração sem a anuência da totalidade dos compromissos dos titulares.

No caso em exame, a incorporadora, que é também a construtora, alterou o projeto original.

Os fundamentos da sentença da lavra do ilustre Juiz Fernando Luiz Soares de Carvalho, que merecem ser transcritos, como razão de decidir, estão nestes termos:

"Com a propositura da ação os autores objetivam o recebimento de uma indenização, por eles avaliada no percentual de 15% do valor pago pelo imóvel, decorrente de depre-

ciação havida com a alteração do projeto original por parte da firma ré, construtora e incorporadora. Tal alteração consistiu na instalação de sistema de aquecimento central de água alimentado por GLP (Gás Liquefeito de Petróleo), em substituição ao originariamente previsto no Memorial Descritivo, que era equipamento de aquecimento central de água por energia solar.

Tal alteração, além de ter sido feita sem a observância do disposto no art. 43, IV da Lei 4.591/64, segundo os autores, causou depreciação ao seu imóvel e colocou em risco a sua segurança e do prédio, por ter sido o equipamento instalado sem observância das normas técnicas e de segurança, podendo provocar incêndio, como conclui o Laudo de Vistoria elaborado pelo Corpo de Bombeiros, de fls.

Efetivamente, o Memorial Descritivo do edifício (fls.) previa que as Instalações de Água Quente seriam 'Por sistema central de aquecimento d'água por energia solar com apoio elétrico, que fornecerá água quente para cozinha, banheiro social e da suíte', o que nos autos não nega a ré e expressamente o confirma nos autos de medida cautelar de contra-interpelação de fls.

Não nega também a ré que procedeu à alteração e, como justificativa além de argumentar que tal alteração não provocou depreciação ao prédio ou suas unidades residenciais, o fez com a concordância dos condôminos que receberam as unidades adquiridas e a instalação obedeceu às melhores normas de engenharia.

Acontece, porém, que ao proceder à alteração no projeto original a ré descumpriu a regra do inc. IV do art. 43 da Lei 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, que expressamente reza: 'é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes, comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano de construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal'.

E essa autorização unânime para efetuar a substituição do equipamento previsto a ré não demonstrou ter obtido; muito menos de que efetuou por exigência legal.

A respeito cumpre transcrever comentário de Caio Mário da Silva Pereira, em sua festejada obra *Condomínio e Incorporações*, quando ensina: "... Quem contrata uma incorporação tem de guardar fidelidade ao prometido e não pode, unilateralmente, fugir dos termos avençados. A recomendação é a bem dizer ociosa, pois que é própria de

todo o contrato bilateral. Tais foram, porém, os abusos que a lei considerou necessário acentuá-lo, pondo-o como obrigação específica do incorporador' (p. 284).

No mesmo sentido é o entendimento do nosso E. Tribunal: 'Qualquer alteração na situação preestabelecida pelo projeto original da construção só poderá ser feita com a anuência de todos os condôminos, não prevalecendo o princípio majoritário, por se tratar de direito que se incorporou ao patrimônio de cada um dos condôminos' (in JC, 3/4-1974, p. 132).

Não bastasse isso, em apoio à pretensão inicial há o aspecto de ter sido a instalação do sistema de aquecimento central de água alimentado por GLP realizada sem a observância das normas técnicas e de segurança exigidas, como expressamente constata o laudo elaborado pelo Corpo de Bombeiros (fls.).

Tanto que o equipamento não foi instalado conforme as normas técnicas e de segurança exigidas, que foi desativado a pedido dos condôminos e atendendo recomendação do Corpo de Bombeiros, por estar provocando calor nas paredes das dependências dos apartamentos, acarretando danos aos rebocos e revestimento das paredes e desconforto aos usuários, pela elevação da temperatura no interior dos apartamentos, como informam as testemunhas ouvidas (fls.).

E a solução encontrada, quer pelos condôminos, como pela ré, foi a desativação do sistema com a instalação de chuveiros e torneiras elétricas nos apartamentos.

É inegável que se mede o valor de um imóvel não só por sua localização, tipo ou padrão de construção, área útil e comum construída, mas também e essencialmente pelo conforto que oferece.

Sendo inegável que um prédio cujas habitações desfrutem do conforto de aquecimento central de água por aquecimento solar, pela economia que oferece, tem muito mais valor que aquele equipado por outro sistema mais dispendioso e, principalmente, como no caso *sub judice*, daquele provido apenas por chuveiros e torneiras elétricas, estas instaladas por deficiência do aquecimento a gás, como caracterizado está nos autos.

A respeito da indevida alteração aqui questionada, é de se acrescentar que nem a certidão de fls. socorre a ré, uma vez que, reiteradas vezes e no processo cautelar de fls., confessa que efetivamente o projeto original foi alterado, no que toca ao sistema de aquecimento de água.

Trata-se de certidão de duvidosa autenticidade e que não tem como dar respaldo à

pretensão da ré de não ter infringido a norma legal invocada na peça vestibular.

Por outro lado, se assiste razão aos autores em pleitear indenização pela depreciação e desvalorização do apartamento adquirido, pelas razões já examinadas, não assiste quanto ao critério que utilizaram para afiação do índice que atribuíram à depreciação.

E, justamente por não ter ficado convincentemente demonstrado que a desvalorização é aquela pretendida, que o despacho de fls. determinou que perícia técnica fosse realizada para que criteriosamente se chegasse ao *quantum*, se não exato, pelo menos lógico e relativamente exato da desvalorização reclamada, matéria subjetiva que é.

Como perícia 'consiste no meio pelo qual no processo pessoas entendidas e sob compromisso verificam fatos interessantes à causa, transmitindo ao juiz o respectivo parecer', como ensina Moacyr Amaral Santos, 'trazendo ao conhecimento do magistrado um juízo técnico a respeito do evento, ou apura o valor dos danos, traçando um quadro técnico que auxilia o juiz na decisão da causa, fornecendo elementos necessários a secundá-lo no conhecimento técnico e especial que os fatos reclamam' (in *Contrato de Construção e Responsabilidade Civil*, Marco Aurélio S. Viana, p. 87), é que me louvo no criterioso e técnico laudo apresentado pelo perito do juízo.

A par do laudo de fls. confirmar a alteração do projeto original do Edifício Giuseppe Garibaldi, embora dele discorde o Perito Assistente indicado pela ré, e de que o equipamento de aquecimento a GLP acha-se desativado por não ter sido instalado de conformidade com as normas técnicas e de segurança exigidas, encontra parâmetros justos para aferição da indenização pretendida pelos autores.

Parâmetros passíveis de críticas, mas reconhecidamente alcançados por critério lógico, ou seja, a diferença de custo para instalação de um e outro equipamento questionados.

Assim, por lógico e técnico (resposta ao quesito n. 16, p. 192) cálculo chegou-se a uma desvalorização do apartamento dos autores da ordem de Cr\$ 1.428.571, a preços de setembro do corrente ano.

Valor que adoto com base no criterioso estudo técnico levado a cabo pelo Perito do Juízo, que por sua isenção e idoneidade é de ser acatado, muito embora as justas e compreensíveis discordâncias das partes, cada qual visando a seus interesses."

No tocante à sucumbência, aplica-se o art. 21 do CPC. Os autores postularam indenização no valor de Cr\$ 4.061.223. A sentença

fixou a condenação em Cr\$ 1.428.571 e os autores se conformaram.

Ante o exposto, não se conhece dos agravos retidos; conhece-se da apelação, afastada a preliminar de nulidade, e dá-se-lhe provimento parcial, tão-somente para que as despesas e honorários de advogado sejam reci-

proca e proporcionalmente repartidos entre vencedores e vencido.

Participou do julgamento, com voto vencedor, o Des. Protásio Leal.

Florianópolis, 10 de abril de 1986 — OSNY CAETANO, pres. com voto; JOÃO MARTINS, relator.

AGUAS PARTICULARES

Direito de vizinhança. Mau uso da propriedade. Ebulho. Servidão aparente. Princípio da veracidade. Princípio da finalidade. Ação ordinária. Dec. 24.643/34 (Cód. de Águas), arts. 70 e 90. CC, arts. 509, 523, 565, 674 e segs. CPC, arts. 244, 245 e 302.

O fluxo natural, para os prédios inferiores, de águas pertencentes aos donos do prédio superior, não constitui, por si só, servidão em favor daqueles; o dono das águas é que lhes dá a destinação; mas, se houver desvio, cabe-lhe provar a necessidade do ato e, não o fazendo, presume-se constituir tal atitude abuso de direito ou mau uso da propriedade, no sentido do art. 554 do CC.

Apelação cível 27.228 — Governador Valadares — Apelantes: João Augusto Gonçalves e outro — Apelado: José Ferreira de Assis (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 27.228, da comarca de Governador Valadares, sendo apelantes João Augusto Gonçalves e/o e apelado José Ferreira de Assis, acorda, em Turma, a 2.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, negar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 22 de fevereiro de 1985
O Juiz Haroldo Sodré: Conheço do recurso, para lhe negar provimento.

Cuida-se de ação protetiva de servidão de água, proposta, sob procedimento sumaríssimo, com fulcro no art. 275, II, j, do CPC, por José Ferreira de Assis contra João Augusto Gonçalves e Joaquim Gonçalves de Oliveira, na qual o autor, alegando: a) ser proprietário do imóvel rural denominado "Cassiano" ou "Bananal dos Melquides", sito no Distrito de Penha do Cassiano; b) que dito prédio há mais de 40 anos é servido por águas do córrego Cabeceira do Cassiano, que tem nascente em terras de José Gonçalves da Silva e do primeiro réu, e que, em março de 1983, o segundo suplicado, filho do primeiro e arrendatário das terras deste, desviara aquele curso d'água e dele privara o postulante no seu uso para gado, criação de peixes, horticultura e geração de eletricidade. Pediu, assim, o restabelecimento da-

quela serventia, sob invocação dos arts. 90 e 94 do Código de Águas e 565, 568 e 699 do CC.

Designou o MM. Juiz a audiência de instrução e julgamento, deferindo as provas e mandando citar os réus.

Estes, antes da audiência designada, compareceram ao feito, pedindo a realização de prova pericial, que foi deferida e se produziu com a participação do autor.

Realizou-se a audiência, com a presença das partes e, sem que oferecessem os réus defesa, foram ouvidas testemunhas, encerrando-se a instrução do processo.

Após apresentação de memoriais pelos litigantes, decidiu o Magistrado, julgando procedente o pedido inicial, com a condenação dos suplicados no restabelecimento da servidão "no seu antigo e devido lugar, permitindo sua limpeza e conservação, fazendo cessar os danos causados ao autor, sujeitando-se à pena diária de Cr\$ 1.000, além das despesas de reconstrução do rego d'água", impondo-lhe mais o ônus das custas e honorários de advogado de 20%.

No recurso interposto, pleiteiam os sucumbidos a anulação da sentença, por julgamento *ultra petita* quanto à condenação nas despesas de reconstrução do rego d'água.

Ainda que discorde de alguns aspectos do enfoque jurídico do fato e das premissas da sentença, estou em que esta deva ser mantida, mesmo porque não foi oferecida oportuna defesa e não se pode negar pelos réus o que eles tacitamente admitiram (art. 302 do CPC).

Há muitos anos — mais de 4 décadas, segundo o autor — este é servido em seu prédio por águas do córrego Cabeceira do Cassiano, que tem nascente em terras de José Gonçalves da Silva e do primeiro réu. Em março de 1983 o segundo demandado, filho do primeiro e arrendatário das terras deste, desviou o curso das ditas águas, interrompendo ou diminuindo o seu fluxo em detrimento do demandante.

O autor capitulou acertadamente o fato nos arts. 90, do Cód. de Águas, e 565, do CC, errando na invocação aos arts. 94 do primeiro e 699 do segundo, inaplicáveis à espécie, e ainda ao art. 568 do segundo, derogado pelo novo CPC.

A servidão de que trata o art. 674 e segs. do CC é direito real de gozo sobre coisa alheia e, dessarte, qualquer demanda a seu respeito, sendo casados os litigantes, exige outorga de suas mulheres.

No caso, o autor tem mero direito decorrente da situação de vizinhança, direito esse que é o do uso da água que sobeja do prédio superior.

Segundo magistério de Pontes de Miranda: "É de repelir-se a construção do direito às águas que descem ao prédio como servidão, velharia superada, a que se não forraram alguns acórdãos... O direito só se prende às sobras. O dono das águas é que lhes dá a destinação, sem que possam os donos dos prédios inferiores interferir... salvo se há desvio, ou mau uso, no sentido do art. 554, ou abuso do direito, no sentido do art. 160, I, 2.ª parte" (*Tratado de Direito Privado*, Ed. Rev. dos Tribunais, 4.ª ed., 1983, t. XIII, § 1.543, 4).

O art. 70 do Cód. de Águas preceitua que "o fluxo natural, para os prédios inferiores, de água pertencente ao dono do prédio superior, não constitui, por si só, servidão em favor deles".

Por falta de defesa dos réus, fica-se sem saber se eles têm necessidade da água desviada e se tal desvio fora necessário ou se decorreu de mero capricho ou abuso de direito.

Assim, feita a alegação, pelo autor, do abusivo corte ou desvio da água pelos réus, sem formal negação destes, a presunção de veracidade do fato se estabelece em favor daquele (art. 302 do CPC), motivo por que as obras de reposição do curso devem ser carregadas aos replicados.

Improcede, por isso, a arguição de nulidade da sentença, por suposto julgamento *extra petita*. Nego, por isso, provimento ao apelo. Custas pelos recorrentes.

O Juiz Leonídio Doehler: Conheço da apelação, por se tratar de recurso próprio, tempestivo, regularmente preparado.

A rigor, seria de decretar-se a nulidade do processo, *ab initio*, em decorrência da adoção indevida do procedimento sumaríssimo, quando se trata de ação que versa sobre servidão aparente e contínua da captação de água, que goza de proteção possessória, por força do disposto no art. 509 do CC, que dela exclui apenas as servidões contínuas não aparentes e as descontínuas, salvo quando tituladas, e de acordo com a orientação da jurisprudência do STF, consubstanciada no v. acórdão proferido em 4.11.49 no RE 15.070, rel. Min. Hahnemann Guimarães, *in ap. do DJ* de 3.11.51, p. 3.887, *apud* Tito Fulgêncio (*Da Posse e das Águas Possessórias*, Ed. Forense, 1959, vol. II, p. 448), segundo o qual "admite-se a proteção possessória das servidões aparentes e, desde que estabelecidas por justo título, das não aparentes".

Ocorre que, com a produção da prova pericial e festemunhal pelas partes em momento processual oportuno, o processo acabou assumindo a feição de ação ordinária, correspondente à prevista pelo CC, em seu art. 523, *in fine*, também chamada ação de força velha, cabível quando a violência persiste por mais de ano e dia ou quando a ação não é intentada dentro do lapso de ano e dia por impossibilidade ou ignorância do esbulho.

E, não tendo as partes sofrido cerceamento ou qualquer restrição em decorrência do procedimento adotado, não se me afigura justa, a essa altura, a decretação da nulidade, em face do princípio da finalidade, previsto no art. 244 do CPC, de acordo com o qual, a não ser em caso de nulidades absolutas, em relação às quais não há preclusão, nos termos do disposto no art. 245 e seu par. único do mesmo Código, "quando a lei prescrever determinada forma, sem cominação de nulidade, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade".

Realizada a prestação jurisdicional sem a rigorosa observância dos requisitos exigidos para a ação possessória, mas com a adoção de forma que permitiu ampla liberdade de defesa aos réus e de produção de provas a ambas as partes, não ocorreu prejuízo capaz de eivar de nulidade absoluta o processo, pelo que deixo de decretar-lhe a nulidade.

Em relação ao mérito, a existência de uma servidão imprópria, contínua e aparente, do imóvel dominante, de propriedade do apelado, sobre o serviente, pertencente aos réus, resultou cabalmente provada pela perícia e pelos depoimentos unânimes das testemunhas.

Provado resultou também o esbulho praticado pelos apelantes, ao desviarem eles, de modo completo, com o propósito de prejudicar o imóvel dominante, a tirada d'água com a qual eram abastecidos o bebedouro do gado, os viveiros de peixes e os chiqueiros, e ainda irrigada a horta e movidos o moinho e a usina de energia elétrica.

A alegação de que existem no imóvel dominante outros cursos d'água que poderiam ser aproveitados, não socorre os apelantes, uma vez que resultou provado pelos depoimentos quase unânimes das testemunhas que esses cursos d'água, menos caudalosos e que fluem a um nível mais baixo, dificilmente poderiam substituir a tirada d'água captada

no imóvel serviente, demandando, além disso, trabalho dispendioso, consistente em numerosas obras-de-arte, para tornar possível o seu aproveitamento.

Ora, se a servidão de água é interrompida violentamente pelo proprietário do prédio serviente, o do prédio dominante tem ação de esbulho para fazê-la reviver como decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme noticiado na *Revista dos Tribunais*, vol. XXX, p. 43.

Com esses fundamentos, nego provimento à apelação, para confirmar na íntegra a decisão apelada.

O Juiz Caetano Carelos: De acordo.

ANUÊNCIA DO PROMISSÁRIO VENDEDOR

Compromisso de compra e venda: registro. Princípio de continuidade.

Não havendo registro do compromisso de compra e venda, não há razão para, em nome do princípio de continuidade, exigir-se a anuência do promissário comprador.

FAIXA NON AEDIFICANDI

Proibição de construção. Domínio do imóvel. Restrição ao uso da propriedade. Desapropriação. Lei 6.766/79, art. 22.

O impedimento de construir em determinada faixa do imóvel não implica, em princípio, a destituição do domínio, cabendo distinguir a limitação administrativa da desapropriação. Nesta, há transferência da propriedade individual para o domínio do expropriante, com integral indenização; naquela, há, apenas, restrição ao uso da propriedade imposta a todos os proprietários, sem nenhuma indenização. Assim, um imóvel e sua respectiva faixa non aedificandi podem ser alienados, sem afronta ao art. 22 da Lei 6.766/79.

Apelação cível 6.486-0 — Mogi das Cruzes — Apelante: José Carlos Alcântara Pereira. Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca — Interessada: Cales — Fabricação e Montagem de Equipamentos Industriais Ltda. (CSMSP).

Versam os autos sobre recurso interposto por José Carlos de Alcântara Pereira contra r. sentença do MM. Juízo Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, que, acolhendo dúvida suscitada pelo serventário do 1.º Ofício da comarca, manteve recusa de registro de escritura de venda e compra exibida pelo ora recorrente (fls.).

O MM. Juízo de origem, com apoio do Ministério Público local (fls.), julgou procedente a dúvida, esposando os motivos (principais) da suscitação, quais sejam: (1) falta de regular anuência de cessionária de direitos de promessa de venda e compra e (2) inclusão de faixa *non aedificandi* na quadra (de lote único) objeto da alienação, com que se afron-

taria o preceito do art. 22, Lei 6.766, de 19.12.79 (fls.).

Em apelação tempestiva, o suscitado insiste em que a anuência da cessionária dos direitos de compromisso de venda e compra se substitui, na espécie e validamente, por transação judicial em autos de reclamação trabalhista. No que concerne à faixa *non aedificandi*, o recorrente sustenta sua preservação no domínio privado, implicando admissibilidade de sua alienação (fls.).

O parecer da D. Procuradoria de Justiça é pelo provimento parcial do recurso, afastando-se o obstáculo relativo à alienação da área *non aedificandi* (fls.). É o relatório do necessário.

1. Observa-se, primeiramente, que, ao reverso do r. entendimento do MM. Juízo de

origem (fls.), não mais se autoriza a exigência de preparo do recurso no procedimento de dúvida registrária quando menos à míngua de possível base de cálculo para a taxa judiciária (arg. do art. 4.º, Lei est. 4.952, de 27.12.85).

Consta dos autos que Finax Imóveis S/C Ltda. locou o imóvel rural de sua propriedade, situado em Guararema, o que foi alvo de registro (R. 3) na matr. n. 31.583 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls.).

O objeto da escritura exibida a registro é o lote único da quadra M do referido loteamento, a propósito do qual *não há qualquer inscrição de transferência de domínio ou de promessa de venda e compra.*

Não se justifica, portanto, que, a partir de notícia extratabular de negócios jurídicos de (1) promessa de venda e compra e (2) cessão de direitos dela derivados, se reclame, implicando exigência de observância da continuidade, a anuência da cessionária de direitos.

O trato contínuo é uma exigência intrínseca do registro predial, não se estendendo a situações extratabulares (*quod non est in tabula, non est in mundo*). O E. Conselho Superior da Magistratura do Estado, ainda recentemente, decidiu que, não tendo sido registrado compromisso de compra e venda, *"não há, portanto, quebra da continuidade pela escritura outorgada à apelante por quem, no registro, figura como dono do imóvel"* (Ap. Cível 5.831-0, Guarulhos, 29.8.86, Relator o Eminentíssimo Des. Sylvio do Amaral).

A propósito do tema, consta de parecer proferido por Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça e aprovado pelo v. acórdão referido:

"Da inscrição deriva a disponibilidade (aspecto positivo da continuidade), assim como da falta de registro, em um sistema de reginação obrigatória, deriva, em princípio, a ineficácia do fato jurídico não-inscrito (quando a inscrição seja constitutiva) e sua inoponibilidade a terceiros (quando se trate de inscrições constitutivas e declaratórias). Este é o aspecto negativo da continuidade, autorizando a conclusão de que, quando menos sempre que se cuide de sistema de registros obrigatórios, a aplicação do trato sucessivo pressupõe completeza e coerência dos registros. Equivale dizer: não se estende a continuidade aos fatos apenas susceptíveis de registros e que permaneceram à margem da inscrição, ao menos sempre que esta seja obrigatória, mas se toma o trato contínuo relacionando o fato inscritevel com os registros precedentes. (...)

"O fundamento dessa restrição ao trato sucessivo à disponibilidade tabular de direitos encontra-se na obrigatoriedade da inscrição (art. 169, Lei 6.015, de 31.12.73). Fora dela, seria possível alargar-lhe a extensão, para abranger todos os fatos que, não importa como, chegassem ao conhecimento do registrador, tanto os que fossem de reclamar inscrição, quanto os que discutivelmente pudessem entravá-la (v.g., protesto contra alienação de bens). (...)

"O E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, em inúmeros julgados, assentou a continuidade como um conceito de relação entre o registro e o fato inscritevel, ora afastando o cabimento de exame administrativo de causa de nulidade ou anulabilidade de fato precedente registrado (v.g. ap. civ. 354-0, Atibaia, 11.11.80, Des. Adriano Marrey, e ap. civ. 284.332, Araraquara, 10.12.79, Des. Andrade Junqueira, apud Narciso Orlando Neto, Registro de Imóveis, ed. 1982, pp. 42-43 e 263-264, respectivamente; ap. civ. 3.067-0, Capital, 24.1.84, Des. Affonso de André; ap. civ. 3.547-0, São José do Rio Preto, 3.12.84, Des. Nogueira Garcez), ora inibindo a superação de obstáculos supervenientes relativos a fatos passíveis de inscrição que, por negligência ou impedimento ocasional dos interessados, permaneceram à margem do registro (ap. civ. 3.916-0, São Paulo, 2.5.85, Des. Nogueira Garcez)".

Assim, de nenhuma relevância é a discussão acerca da eficácia supletiva de transação judicial, em que se manifestaria a anuência reclamada da cessionária de direitos, quando — tal a espécie — o assentimento não corresponde à exigência tabular. Apenas merece ressalva eventual repercussão tributária pela noticiada cessão de permeio, tema que se sujeita ao controle do registrador (Lei de Registros Públicos, art. 289).

3. Não pode acolher-se, demais disso, o fundamento de que a área *non aedificandi*, em virtude de registro de loteamento, passe para o domínio público, não se admitindo, em consequência, sua inclusão no ato de transferência do todo do imóvel.

A vedação de construir em determinada faixa configura uma *limitação administrativa*, modalidade interventiva estatal no domínio privado (a exemplo da desapropriação, do tombamento, da ocupação temporária, da aquisição e da servidão administrativas) — espécie decorrente do exercício do poder de polícia, seja para evitar dano social, seja visando a uma utilidade positiva do domínio particular (por todos, R. Alessi, *Instituciones de Derecho Administrativo*, ed. espanhola, de 1970, vol. II, pp. 475 e segs.).

Tal limitação não importa em despojamento dominial e nisso é que, fundamentalmente, se distingue da desapropriação. Nesse sentido, diz Hely Lopes Meirelles:

"... importa distinguir a limitação administrativa da desapropriação. Nesta há transferência da propriedade individual para o domínio do expropriante, com integral indenização; naquela há, apenas, restrição ao uso da propriedade, imposta genericamente a todos os proprietários, sem qualquer indenização" (*Direito Administrativo Brasileiro*, ed. 1978, p. 588; cfr. ainda, do mesmo autor, *Direito Municipal Brasileiro*, ed. 1977, p. 657).

O impedimento de construir em determinada faixa do imóvel, pois, não implica, em princípio, a destituição do domínio, ressalvadas as hipóteses de perdimento da utilidade econômica e social do prédio. Assim, é ainda de Hely Lopes Meirelles a lição:

"O afastamento da edificação imposto pelo recuo, como limitação urbanística geral, não é indenizável salvo se inutilizar o lote para sua normal destinação..." (*Direito de Construir*, ed. 1979, p. 109).

No caso dos autos, consta do registro do loteamento a existência de faixa *non aedificandi* de 7.717,50m² (fls.), indicação que se afeiçoa à declaração de anuência da Secretaria de Estado de Negócios Metropolitanos (certidão em fls.) e à planta do loteamento arquivada na Serventia (fls.). Nenhuma é a relevância de a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (fls.), no preenchimento de formulário de licença de instalação, ter incluído a faixa *non aedificandi* no campo das áreas livres (sistema de lazer): quando mais não fora, porque, até que cancelado ou emendado, permanece hígido e presume-se correto o registro do loteamento (arg. do art. 252, Lei 6.015, de 31.12.73).

4. Admite-se, pois, o registro da escritura exibida, ressalvado o exame tributário refe-

rente à cessão de direitos do compromisso (art. 2.º, n. XI, Lei estadual 9.591, de 30.12.66) e observando-se que a matrícula a ser aberta deve referir-se ao lote único da quadra "M", com a área total (29.673,00m²), valedizer: incluída a faixa *non aedificandi*, que deve enunciar-se, com o destaque possível, na descrição matricial.

Do exposto, o parecer, *sub censura*, é pelo provimento da apelação, para que se registre a escritura apresentada pelo recorrente.

São Paulo, 28 de outubro de 1986 — RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 6.486-0, da comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante José Carlos Alcântara Pereira, apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos e interessada Cales — Fabricação e Montagem de Equipamentos Industriais Ltda., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento à apelação para determinar o registro recusado. Custas na forma da lei.

Assim decidem, de conformidade com o parecer do M. Juiz Corregedor, no sentido de que, não havendo inscrição do compromisso de compra e venda, não há razão para em nome do princípio da continuidade, exigir a anuência do promissário comprador. Por outro lado, como acentua também o Dr. Procurador da Justiça, a proibição de construção na área objeto do título não afeta o domínio do imóvel e não impede, por isso, o registro pretendido.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres., e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO

Falta de interesse processual. Falta de legitimação para agir. Direito de propriedade. Faculdade de dispor. Ius disponendi. Ação ordinária de anulação de ato jurídico. CPC, art. 267-VI.

Em sendo o ius disponendi característico do direito de propriedade, certo que, até "há a faculdade mesmo do proprietário de destruir as coisas objeto do seu domínio" (Serpa Lopes, Curso de Direito Civil, Freitas Bastos, 2.ª ed., v. VI, n. 155), evidente que faltam ao filho interesse e legitimação para agir, na pretensão de anular, judicialmente, a venda de imóvel de propriedade da mãe.

Apelação cível 959/85 — Ivaiporã — Apelantes: Leonil de Moraes Suzuki e o/s. — Apelados: Zulmira de Moraes Suzuki e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 959/85, de Ivaiporã, em que são apelantes Leonil Bueno Arruda e s/m. e apelados Zulmira de Moraes Suzuki e o/s., acordam os Juizes da 3.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, adotada a exposição de fls. e sem divergência de votos, negar provimento ao recurso, para confirmar, integralmente, a r. e jurídica decisão de 1.º grau.

Os apelantes, filho e nora de uma das apeladas, ajuizaram ação ordinária de anulação de ato jurídico contra esta e o/s., pretendendo a invalidação da venda de um imóvel, porque a alienante, idosa e sem condições de discernimento, a realizara por preço inferior, com evidente prejuízo pessoal e dos próprios descendentes.

O julgador singular, todavia, em bem trabalhada sentença, extinguiu o processo, sem julgamento do mérito, com fulcro no art. 267, inc. VI, do CPC, por considerar inexistir interesse de agir, por parte dos apelantes, pois, "Na realidade, se nenhum benefício advier à parte, com a intervenção e prestação da tutela jurisdicional, o seu ingresso em Juízo é de ser repellido por absoluta ausência de interesse" (fls.), conforme magistério de renomados processualistas.

O recurso, por evidente, colima inteira reforma do decisório, reiterando argumentos da peça exordial e de impugnação à contestação. Mas, não possibilita acolhimento.

O ilustre Juiz *a quo*, detentor de boa cultura jurídica, fundamentou adequadamente a sua sentença, observando que: "O autor e a ré Maria Bueno são filhos da ré Lázara Rodrigues. A sem razão dos autores é de primeira evidência, por lhes faltar o necessário interesse processual ou interesse de agir — condição de ação — levando a pretensão deduzida na inicial a ficar ao desabrigo. Afigura-se-me que estão os autores a pleitear herança de pessoa viva, o que é defeso legal e moralmente. É elementar que a pretensão jurisdicional buscada pela parte tem que objetivar um benefício econômico ou moral. No caso em tela, não existirá tal benefício, porquanto o imóvel, anulada a venda — admitindo-se somente para argumentar — voltaria para a ré Lázara Rodrigues. Qual o benefício que teriam os autores (fls.)?"

Obrou acertadamente o magistrado.

Na verdade, aos apelantes falta interesse de agir que se constitui no primeiro requisito ou condição da ação e que, por evidente, inexistente na espécie, já que a lição de Chio-

venda, a que se reportam Celso Agrícola Barbi (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Forense, 1.ª ed., vol. I, t. I, p. 49) e o próprio Juiz (sentença, fls.) assim o demonstra: "o interesse de agir consiste em que sem a intervenção dos órgãos jurisdicionais o autor sofreria um dano".

De outra parte também lhes falta legitimação para agir, pois, no escólio do mestre Agrícola Barbi (ob. e vol. cit., p. 63), "Significa ela que só o titular de um direito pode discuti-lo em juízo e que a outra parte na demanda deve ser o outro sujeito do mesmo direito...".

Note-se, como bem sopesado na decisão recorrida, que os apelantes são filho e nora de Lázara Rodrigues, titular do domínio do imóvel alienado.

É claro que a faculdade de dispor é ínsita do direito de propriedade.

A esse propósito, ensina o saudoso Serpa Lopes (*Curso de Direito Civil*, Freitas Bastos, 2.ª ed., vol. VI, n. 155): "O *ius disponendi*, característico do direito de propriedade, pode manifestar-se em dois sentidos: um poder jurídico e um poder de fato. Em relação a este último, isto é, o poder de dispor sobre o corpo da coisa, é um atributo inesgotável, suscetível, como é de se manifestar das mais variadas maneiras, cuja discriminação seria até impossível, porquanto as formas viáveis chegam a ser inimagináveis. Há a faculdade mesmo do proprietário destruir as coisas objeto do seu domínio, de abandoná-las, embora esse poder se encontre de alguma sorte um pouco restrito e muitas vezes suscetível de pena prevista no Código Penal, como no caso de incêndio, propositadamente levado a efeito pelo dono."

Se, como diz, ainda o mesmo jurista, "Ele (o proprietário) soberanamente pode decidir acerca do destino do seu próprio poder jurídico de proprietário, e transmiti-lo a um terceiro" (ob. e vol. cit., p. 260), é óbvio que ninguém, absolutamente ninguém, isso pode evitar, mesmo o filho, seu presumível herdeiro.

Daí, porque, o magistrado profligou: "Afigura-se-me que estão os autores a pleitear herança de pessoa viva, o que é defeso legal e moralmente" (fls.).

Por todo o exposto, a r. sentença de fls., porque jurídica e consentânea com o contido no bojo dos autos, é incensurável e, pois, insuscetível de qualquer reforma.

Curitiba, 3 de setembro de 1985 — RENATO PEDROSO, pres. e relator; MAXIMILIANO STASIAK, revisor; PLÍNIO CA-CHUBA, vogal.

AQUISIÇÃO DE DOMÍNIO DE IMÓVEL

Acessão por aluvião: CC, arts. 536-II e 538. Desvio das águas de um rio: Decr. 24.643/34 (Cód. de Águas), arts. 16 a 18. Prova documental. Prova pericial.

Se a prova documental e os trabalhos periciais demonstraram que o imóvel de uma pessoa jamais confrontou com determinado rio, o qual mesmo retificado naquele local não mudou de leito, não lhe pertence o terreno marginal e não lhe aproveita a pretensa acessão.

Apelação cível 800/85 — São José dos Pinhais — Apelante: Atílio Bortoli Lopes — Apelada: Companhia Paranaense de Energia — COPEL (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 800/85, de São José dos Pinhais — Cível, em que é apelante Atílio Bortoli Loss e apelada Companhia Paranaense de Energia — COPEL, acordam os Desembargadores em Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, por unanimidade de votos, negar provimento ao apelo.

1. Atílio Bortoli Loss ajuizou ação ordinária declaratória de aquisição de domínio pela aluvião aduzindo que é proprietário de um terreno sob n.º 18, da planta particular "MAX-2", situado em São José dos Pinhais, com área total de 920,40m², sendo que a mesma de um lado, margeia com o rio Iguaçu em 55,00m. Ocorre que o mencionado rio teve seu curso alterado por obras de saneamento do Governo, passando a correr em novo leito, formando a favor do terreno de propriedade do requerente a aluvião resultante do acréscimo de área alterada pelas referidas obras. Alega ainda que mantém a posse mansa e pacífica do imóvel, incluindo a área acrescida pela aluvião, por mais de 20 anos, mantendo o terreno cercado. Requer a citação da Companhia Paranaense de Energia — COPEL, de vez que se trata de único confrontante.

Em sua defesa a Companhia Paranaense de Energia — COPEL argüiu que o imóvel de propriedade do autor não faz divisa com o rio Iguaçu, sendo errônea a descrição e características do referido lote de terreno n.º 18; que o imóvel da contestante é que faz divisa com o rio Iguaçu; que a área pretendida pelo autor está superposta à sua; que é inverídica a afirmação do autor de que as obras realizadas deslocaram o rio Iguaçu de seu leito original, no local objeto da ação, uma vez que o rio está onde sempre esteve, além de ser fisicamente impossível a formação de aluvião no local pretendido.

Após manifestação do Ministério Público, o MM. Juiz declarou saneado o processo (fls.).

Realizada a perícia, foi apresentado o laudo de fls. pelo perito nomeado e assistente do

requerente e o laudo oferecido pelo assistente técnico da requerida a fls.

Através de memoriais as partes se manifestaram, pugnando o autor pela procedência da ação e a contestante pela improcedência.

O representante do Ministério Público emitiu seu parecer a fls.

Sentenciando, o D. Magistrado julgou improcedente a ação baseando-se na prova documental e pericial carreada aos autos, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários que fixou em 15% do valor dado à ação, acrescido de correção monetária.

Inconformado, o vencido apelou, alegando que a r. sentença recorrida está divorciada da prova dos autos, tendo em vista que o laudo do perito judicial demonstrou que houve retificação do leito originário do rio Iguaçu na divisa do imóvel de propriedade do apelante. Assim sendo, a área acrescida em razão dessa retificação passou a incorporar-se ao terreno em razão do seu título e do que dispõe o art. 538 do CC e art. 17 do Código de Águas.

Contra-arrazoando, a apelada aduz que a análise do laudo, pelo apelante, enfoca apenas os trechos e respostas que lhe favorecem deixando de esclarecer que o *expert*, em suas respostas globais, verifica a impossibilidade física da pretensão. Pleiteia, destarte, a manutenção da sentença em todos os seus termos.

A insigne Procuradoria Geral da Justiça opinou pela confirmação da r. sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

2. A sentença merece ser confirmada por seus jurídicos fundamentos.

Acolho, para tanto, o parecer da douta Procuradoria Geral da Justiça, parte integrante deste julgado, assim lançado:

"A acessão, modo originário de aquisição do domínio, pode dar-se por aluvião, que é a aderência sucessiva e imperceptível. No processo ordinário de evolução das formas topográficas, remansam-se as águas, fazendo com que se deponham os sedimentos conduzidos e as sementes que acarretam (Euclides da Cunha, *A Margem da História*). Os acréscimos, para terem o caráter de aluvião, devem ficar em

contato direto e imediato com o terreno ribeirinho.

Na perícia, não se apontam formações duradouras ou fixas e que nada adériu ou se incorporou à área pretendida. Pela evolução natural, o levantamento de terras dar-se-ia na margem oposta do rio Iguaçu.

A conclusão da r. sentença recorrida, no sentido de que não houve reconstrução da terra, permanecendo inalterável a situação, se finca na parte mais estável da prova. Disso resulta, como corretamente motivado, que o autor invadiu e pretende o apossamento de terras da COPEL, estas sim com divisa para o rio Iguaçu e que seriam atingidas, pela superposição.

A divergência acentua-se diante da menção, nos registros imobiliários, dos lotes confrontantes de dividirem com o rio Iguaçu, coincidindo no ponto de convergência. Ocorre, entretanto, que entre a área do autor e o rio Iguaçu, numa distância de 110m, se intercala a propriedade da COPEL e, pela seqüên-

cia registral, se observa equívoco na descrição das divisas do terreno de Atilio Bortoli Loss, uma vez que o registro anterior, de loteamento da área, juntamente com os mapas carreados, demonstram medear do lote 18 ao rio mais de 100m, justamente a dimensão compreendida pelo título da confrontante.

Nestas condições, opina-se pela confirmação da r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos, improvindo-se o apelo."

A prova demonstra, facilmente, que o autor pretende apossamento de terras da ré (COPEL), cuja propriedade faz, sim, divisa para com o rio Iguaçu, ao contrário da propriedade do autor que, ao que tudo indica, se superpõe à da ré, no distância de 110m, conforme se conclui da perícia realizada.

3. Isto posto, confirmo a sentença, negando provimento ao apelo.

Curitiba, 2 de abril de 1986 — OSSIAN FRANÇA, pres. com voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

ARRAS

Compromisso de compra e venda. Direito de arrependimento. Falta de estipulação expressa do direito de se arrepender. Inadimplência não provada. Devolução simples. Arrependimento recíproco. Enriquecimento ilícito. CC, arts. 1.095 e 1.097.

A falta de estipulação expressa do direito de se arrepender, não se aplica em relação às arras o disposto no art. 1.095 do CC, quanto à sua perda, se o arrependido for o que as deu, ou quanto à restituição em dobro, se o que as recebeu, mormente se o alegado inadimplemento não resultou suficientemente provado e se as circunstâncias indicam a ocorrência de arrependimento recíproco.

Desfeito o compromisso de compra e venda, sem prova de inadimplência em relação a qualquer das partes, justifica-se a devolução do sinal do negócio, puro e simples, devidamente corrigido, para que não haja enriquecimento ilícito do promitente vendedor que o recebeu, em detrimento do promitente comprador.

JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

Data de incidência. Ausência de interpelação ou notificação. CC, arts. 119, parágrafo único, e 960. Lei 6.899/81, art. 1.º, § 2.º.

Em se tratando de obrigação não sujeita a condição resolutiva expressa, se não há prévia interpelação para constituição do devedor em mora, os juros e a correção monetária só devem incidir a partir da data da propositura da ação.

Apelação cível 26.629 — Belo Horizonte — Apelantes: João Carlos Garcia e Édison Fortunato Rocha — Apelados: os mesmos (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 26.629, da comarca de Belo Horizonte, sendo apelantes: 1.º) João Carlos Garcia; 2.º) Édison Fortunato Rocha, ou Édison Fortunato Caroba e apelados os mesmos,

acorda, em Turma, a 2.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, conhecer de ambas as apelações e negar provimento às duas, mantendo, integralmente, a sentença apelada, pelos fundamentos constantes das inclusas notas ta-

quigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 30 de novembro de 1984.

O Juiz Leonídio Doehler: Conheço de ambas as apelações, por se tratar de recursos próprios, tempestivos, regularmente preparados.

Pretende o autor, ora primeiro apelante, obter a reforma da decisão apelada, mediante a qual foi julgada parcialmente procedente a ação de cobrança por ele proposta contra o réu, ora primeiro apelado, para que este seja condenado a restituir-lhe em dobro, com a incidência da correção monetária e dos juros de mora a partir do desembolso da quantia de Cr\$ 10.000 por ele dada a título de sinal de negócio que teve por objeto a promessa de compra e venda do apartamento n. 202 do Bloco H-16, do Conjunto Ribeiro de Abreu, à Rua Serra do Mar, 305, Belo Horizonte, a fim de que seja imposta por inteiro ao mesmo a obrigação de pagar as custas, assim como a da verba advocatícia, uma vez que a condenação consistiu apenas na devolução dessa importância simples, com a correção monetária e os juros a partir da data do ajuizamento da ação e nas custas pela metade, devendo cada parte suportar o ônus relativo aos honorários do seu advogado.

O réu, ora segundo apelante, por sua vez, pugna pela reforma da mesma decisão, para que ela seja julgada totalmente improcedente, sob a alegação de que o autor, ora segundo apelado, é inadimplente.

Tenho para mim que não procedem os fundamentos invocados pelo primeiro apelante.

Insurge-se ele contra o fundamento da decisão apelada, de que consta que não se aplica à espécie o art. 1.095 do CC, afirmando que, não obstante a má redação do recibo de fls., é evidente que se trata de arras, face à afirmação dele constante de que é um sinal de venda do apartamento n. 202.

Ocorre que, como consta da referida decisão, não houve contratação expressa do direito de qualquer das partes se arrepender, com a conseqüente obrigação de restituir em dobro por parte do promitente vendedor, no caso de ser este o inadimplente.

E o art. 1.095 faz referência expressa à estipulação desse direito, para efeito de aplicação do disposto em sua segunda parte, quanto à perda ou restituição em dobro.

E a expressão "em caso tal", isto, em caso de estipulação expressa, segundo J. M. Carvalho Santos, significa: "Isto é, quando houver convenção expressa, emprestando ao sinal o caráter de multa penitencial", é que pode ocorrer a perda da parte do pagador ou a obrigação de restituir em dobro a do recebedor, no caso de arrependimento daquele ou

deste (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, 6.ª ed., Freitas Bastos, vol. XV, p. 274).

Isso significa que, não havendo tal estipulação expressa, as arras devem ser consideradas apenas como confirmatórias do negócio, de acordo com o art. 1.094 do CC, não tendo o caráter de multa penitencial.

É o que diz também Washington de Barros Monteiro, quando informa: "Contudo, deve ser expresso esse caráter, deve resultar de termos claros, categóricos, precisos, como deflui do art. 1.095" (*Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações*, Ed. Saraiva, 1984, 5.ª vol., p. 42).

E, à falta de contratação expressa, não se pode falar, portanto, em arras, como multa penitencial.

Ocorre, além disso, que o apelante não provou suficientemente a sua alegação de que o apelado se arrependeu do negócio, à qual este se opôs, alegando que aquele é inadimplente.

A falta de prova contrária, é de concluir-se que ambas as partes concorreram para a não concretização do negócio, deixando de tomar formalmente as providências que cabia a cada uma delas tomar.

E, de acordo com a decisão proferida pelo Tribunal de Apelação do antigo Distrito Federal, havendo culpa recíproca dos contratantes no inadimplemento, o contrato se desfaz, restituídas as partes à situação anterior (*Revista Forense*, vol. 109, p. 449).

O E. Tribunal de Alçada Cível do Paraná, por sua 1.ª Câmara, na Ap. 200, Rel. Juiz Nunes Nascimento, proferiu decisão em 5.6.74, cuja ementa é a seguinte:

"Arras — Autor inadimplente e Arrependimento do réu — Devolução simples — Apelação Improvida.

A devolução das arras penitenciais será pura e simples, a despeito do estipulado no art. 1.095 do CC, quando ambas as partes forem inadimplentes ou quando o arrependimento for recíproco" (*Revista Forense*, vol. 256, p. 306).

No que diz respeito à incidência dos juros e da correção monetária, é evidente que, não se tratando de dívida com vencimento certo ou, mais precisamente, de obrigação sujeita a condição resolutiva expressa, pelo que só poderia operar os seus efeitos por interpelação judicial, nos termos do disposto no art. 119, par. único, do CC, mas de dívida sem prazo assinado, o inadimplemento da obrigação só começaria a correr a partir da interpelação ou notificação, nos termos do disposto no art. 960 do mesmo Código.

J. M. de Carvalho Santos, escrevendo sobre o assunto, diz: "Em qualquer dessas hipóteses, a mora não pode ter início antes de preterido o devedor por um dos meios legais,

de que o credor quer receber a prestação, que quer que a obrigação seja cumprida imediatamente. É o que se denomina *mora ex persona*" (Código Civil Interpretado, 6.ª ed., vol. XII, p. 360).

No caso dos presentes autos não houve interposição ou notificação. E, assim sendo, não podem os juros e a correção monetária começar a fluir antes da propositura da ação, com a citação do devedor.

No que diz respeito ao fundamento da segunda apelação, não pode ele, igualmente, ser acolhido porque, se não se aplica o disposto no art. 1.095 em relação ao devedor, não se aplica ele também ao credor.

Em outras palavras, se o réu, segundo apelante, não é obrigado a restituir em dobro as arras dadas, porque não expressamente estipulado no contrato o direito de se arrepender, pela mesma razão o autor, primeiro apelante, não poderá perdê-las em proveito daquele, já que isso só poderia igualmente ocorrer no caso de estipulação expressa.

Assim, desfeito o negócio, impõe-se, para que não haja enriquecimento ilícito do réu, segundo apelante, à custa do autor, primeiro apelante, a devolução a este, por aquele, da importância recebida a título de sinal desse mesmo negócio, com os juros e a correção monetária a partir da data da denúncia formal do contrato, ou seja, da propositura da presente ação.

E, havendo o autor, primeiro apelante, decaído em parte de sua pretensão, deve ele arcar com o ônus de parte das custas, respondendo cada parte pelos honorários do seu advogado.

Com esses fundamentos, nego provimento a ambas as apelações, para confirmar, na íntegra, a sentença apelada.

O Juiz Caetano Carelos: Conheço de ambas as apelações, presentes os requisitos de admissibilidade.

ASSINATURA A ROGO

Mandato outorgado por analfabeto. Declaração de vontade. Compromisso de compra e venda: registro. Instrumento público. Escritura de mandato.

A assinatura a rogo, exercício de mandato outorgado por quem não pode ou não sabe assinar, exige instrumento público quando conferido por analfabeto. Assim, quando o tabelião admite, na escritura pública, uma escritura a rogo, prática ato de seu ofício: outra escritura de mandato. Já no instrumento particular, exatamente porque ausente o notário, a mesma outorga de poderes para assinar exige outro instrumento, mas público.

Assim, o analfabeto não é incapaz, mas deve emitir satisfatoriamente sua manifestação de vontade, em forma prevista em lei, para que um contrato de compromisso de compra e venda particular, em que figura como vendedor, possa ser levado a registro.

Apelação cível 5.553-0 — Tambaú — Apelante: Aldenir Lopes de Faria — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca (CSMSP).

O documento de fls. revela que entre o autor e o réu houve o início do negócio de um apartamento. O autor pagou ao réu a importância de Cr\$ 10.000, a título de sinal do negócio.

Diz o autor que o negócio não se concretizou porque o imóvel estava hipotecado à Caixa Econômica Estadual, com várias prestações vencidas. Mas o réu inculpa o autor pela não realização do negócio, visto não haver pago as despesas necessárias à transferência do contrato.

Não há prova a respeito de quem deu causa ao malogro do negócio. Uma coisa, porém, é certa. O réu recebeu aquela importância destinada à realização de um negócio. E este não se consumou.

Edita o art. 1.097 do CC que "se o que deu arras, der causa a se impossibilitar a prestação, ou a se rescindir o contrato, perdê-las-á em benefício do outro".

Todavia, é omissa o Código se a impossibilidade ou a rescisão for provocada por quem as recebe. Como porém não é permitido o enriquecimento sem causa "força é que se aplique o art. 1.056, segundo o qual ele responderá por perdas e danos" (Washington de Barros Monteiro, *Direito das Obrigações*, 2/54). E estas perdas e danos devem se resumir no equivalente entregue a título de sinal, ou seja, a devolução singela da quantia paga. A devolução duplicada, como pretende o primeiro autor-apelante, não tem legitimidade porque não houve ajuste neste sentido.

É incensurável a sentença no tocante à correção monetária e aos juros, que se ateu à previsão da Lei n. 6.899/81.

Nego provimento a ambas as apelações.

O Juiz Xavier Ferreira: Também nego provimento a ambas as apelações, acompanhando, neste passo, os votos de meus antecessores.

1. Aldenir Lopes de Faria levou a registro o instrumento particular de fls., subscrito — na condição de um dos promitentes vendedores — por analfabeto mediante assinatura de terceiro “a rogo” e aposição de impressão digital (fls.).

Negado o registro, suscitada dúvida, pela decisão de fls., veio a ser julgada procedente.

Insurge-se o interessado (fls.). Sustenta que, suficientemente expressa a manifestação de vontade, nada obstará à regisração.

Em primeira instância o Ministério Público opina pelo provimento (fls.). Argumenta que, não sendo o analfabeto incapaz, poderia exprimir sua vontade da forma que bem entendeu.

A Procuradoria de Justiça inclina-se pela manutenção da decisão recorrida (fls.), através de lúcido parecer da lavra do eminente Álvaro Pinto de Arruda. É o relatório sucinto.

2. O recurso não tem como ser provido. A decisão recorrida, é incensurável.

Bem ressaltou a douta Procuradoria: “não está em debate saber da eventual incapacidade do analfabeto”, por não se reconhecer validade à sua manifestação de vontade emitida, em instrumento particular, a rogo (fls.).

O que releva (fls.) é “apontar que a vendedora é analfabeta e terceira pessoa assinou o instrumento a seu rogo”.

3. Sentença do eminente magistrado Narciso Orlandi Neto, referida a fls. (inserta na revista do *IRIB* n. 13, p. 153), adentrou o âmago da questão. Ou seja: “a proibição de assinatura a rogo nos instrumentos particulares não está no Código Civil, ou, ao menos não vem nele expressa. Decorre, isto sim, da interpretação sistemática da lei. A assinatura dos contratantes, ensina Affonso Dionysio Gama, ‘não é só um elemento de prova, mas encerra, também, a absoluta declaração da vontade do signatário. O simples ato de assinar contém, antes de tudo, uma definitiva declaração de vontade’ (*Teoria e Prática dos Contratos por*

Instrumento Particular no Direito Brasileiro, Freitas Bastos, 7.ª ed., 1943, nota 186, p. 86). Sem declaração de vontade não há contrato. Sem assinatura não há declaração de vontade. A assinatura a rogo não é senão o exercício de um mandato outorgado por quem não pode ou não sabe assinar. Esse mandato exige instrumento público quando conferido por analfabeto. Assim, quando o tabelião admite, na escritura pública, uma escritura a rogo, pratica ato de seu ofício: outra escritura de mandato. Já no instrumento particular, exatamente porque ausente o notário, a mesma outorga de poderes para assinar exige outro instrumento, mas público”.

4. Inválido o contrato, ineficaz uma das declarações de vontade nele lançadas, não tem como ser admitido a registro. Nem por isso o figurante analfabeto se tornará incapaz. Justamente por não poder emitir satisfatoriamente sua manifestação de vontade, deverá fazê-lo por meio de forma regular, prevista em lei. Opino pelo desprovimento do recurso.

São Paulo, 11 de março de 1986 — LUIZ ANTÔNIO AMBRA, Juiz de Direito Corregedor.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.553-0, da comarca de Tambaú, em que é apelante Aldenir Lopes de Faria e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento à apelação, confirmando a sentença pelos seus fundamentos e pelos dos pareceres da Procuradoria da Justiça e do Juiz Corregedor. Custas na forma da lei.

São Paulo, 4 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

AVERBAÇÃO

Registro de imóveis: averbação. Inexistência de contrato de locação. Lei 6.015/73, art. 167-I.

A averbação pressupõe registro anterior do ato tido como principal, o qual, inexistindo, a torna materialmente impossível.

Apelação cível 1.722/85 — Clãnorite — Apelantes: Antonio Gomes Sandy e Delfino Pio — Apelada: Justiça Pública (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.722/85, de Cianorte, em que são apelantes Antonio Gomes Sandy e Delfino Pio e apelada a Justiça Pública, acordam os Desembargadores da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, à unanimidade de votos, negar provimento à apelação.

Eis como relatório a exposição dos pontos controvertidos sobre que versa o recurso:

“Trata-se de declaração de dúvida manifestada pelo titular do 1.º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte, junto ao Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos daquela Comarca. Objetiva o suscitante o pronunciamento judicial sobre a possibilidade jurídica de registro determinado em medida cautelar inominada ajuizada por Antonio Gomes Sandy e Delfino Pio, contra Kanaan Fares Abou Nabhan, através da qual o Dr. Juiz da Vara Cível expediu, liminarmente, mandado determinando fosse averbado à margem da matrícula 6.741-R.I. o inteiro teor da cláusula 9.ª do instrumento particular de compra e venda de fundo de comércio, firmado entre aquelas partes, com obrigatoriedade de locação por parte do vendedor e proprietário do imóvel, sob a égide da Lei de Luvas.

A fls., Antonio Gomes Sandy e Delfino Pio foram notificados e ofereceram impugnação (fls.), expondo que interpuseram tal medida cautelar, não para compelir o sócio gerente da vendedora e proprietário do imóvel a subcrever o contrato de locação comercial, mas, sim, para prevenir responsabilidades, promover a conservação e salvaguarda de direitos, e dar conhecimento a terceiros, alcançando os efeitos da exigência do art. 19, §§ 1.º e 2.º, do Dec. 24.150/34. Afirmaram que, sem a averbação da cláusula 9.ª no Registro de Imóveis, o imóvel respectivo poderá ser alienado e o adquirente exigir dos impugnantes a desocupação do prédio, daí porque a importância do resguardo da cláusula 9.ª do compromisso.

Pronunciou-se à fls. o Promotor de Justiça, opinando pelo cabimento da dúvida que, por isso, deve ser julgada procedente.

Sentenciando (fls.), o MM. Juiz acatou a referida dúvida, considerando que o contrato mencionado na medida cautelar inominada não é daqueles constantes no item 3, inc. I, do art. 167 da Lei de Registros Públicos, já que não consta qualquer referência à cláusula de vigência da locação no caso de alienação da coisa locada, condição elementar para o re-

gistro do contrato de locação no Cartório Imobiliário. Além disso, concluiu o Magistrado, o referido contrato ainda não existe e nem é certo que, existindo, venha a conter a cláusula citada.

Irresignados, Antonio Gomes Sandy e Delfino Pio recorreram (fls.), alegando, em síntese, que a decisão *a quo* não pode prevalecer em razão de ter incursionado por parâmetros alheios à alçada e jurisdição do juízo provocado.

Nas contra-razões (fls.) a sustentação da sentença.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pela improcedência do apelo.”

Posto isto: Não há registro imobiliário anterior a sustentar a possibilidade material da averbação pretendida.

Com efeito, o ato tido como principal, passível de matrícula no Registro de Imóveis, seria o contrato de locação do prédio, desde que nele tivesse sido consignada cláusula de vigência da aludida locação no caso de alienação da coisa locada, a teor do item 3 do inc. I do art. 167 da Lei Federal 6.015/73.

Justifica-se a exigência do registro da avença nestas condições pelo fato da transferência do domínio ser feita com o ônus da locação, que persiste para o novo proprietário, o qual, por isso, tem que ter ciência inequívoca da existência dela.

Na espécie, sequer existe o contrato de locação e, muito menos, a cláusula de vigência.

O que existe é um Compromisso Particular de Compra e Venda de Fundo de Comércio, pelo qual o proprietário do prédio se obrigou a locar dito prédio, pelo prazo de 5 anos, **provavelmente aos promissários compradores** (cláusula 9.ª).

Essa cláusula, no entanto, não pode ser averbada à margem da transcrição imobiliária do imóvel onde está instalado o fundo de comércio, simplesmente porque a lei não o permite (art. 167 da cit. Lei 6.015/73).

Sem possibilidade material, pelo prisma da inexistência do contrato de locação, e sem reserva legal, pela ótica da aleatória elaboração do aludido contrato de locação, tem-se como bem repelida a averbação objeto da presente suscitação de dúvida. Estas as razões por que foi negado provimento à apelação.

Curitiba, 11 de março de 1986 — NUNES DO NASCIMENTO, pres. em exercício, relator; SÍLVIO ROMERO, revisor; FREITAS OLIVEIRA, vogal.

CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA: REGISTRO

Penhor de lavouras localizadas em imóveis sob condomínio. Parte ideal do apenhante. Lei 2.666/55, art. 3.º, § 3.º. CC, art. 623. Especificação da parcela abrangida na colheita de cada um dos imóveis. Princípio da especialidade.

A Lei 2.666, de 6-12-55, manda que, indiviso o imóvel, só incida o penhor sobre os bens correspondentes à parte ideal do apenhante (§ 3.º do art. 3.º), dispensável a anuência dos demais condôminos (v. CC, art. 623).

Do título constitutivo do penhor deve constar a especificação de que o objeto do empenhamento seja correspondente à parte ideal que do imóvel tenha o devedor apenhante.

Em se tratando de vários imóveis, deve constar também especificação da parcela abrangida na colheita de cada um deles, indicação esta indispensável, para que não fique ao arbítrio do credor a escolha da colheita ou colheitas sobre que se executará o penhor.

No plano formal, a omissão desse elemento qualificador relativo a cada um dos imóveis em que situadas as lavouras implica vulneração do princípio da especialidade.

Apelação cível 5.967-0 — Adamantina — Apelante: Banco do Brasil S.A. — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca (CSMSP).

Versam os autos sobre recurso de apelação interposto pelo Banco do Brasil S/A. contra r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Adamantina, que, em procedimento de dúvida, manteve denegação de registro de cédula rural pignoratícia. Assim decidiu o Juízo de origem, entendendo inadmissível o registro do penhor em relação a lavouras localizadas em imóveis sob condomínio, sem que do título constasse especificação da fração ideal objeto da garantia, a termo do § 3.º, art. 3.º, da Lei 2.666, de 6.12.55. Ademais, sustentou a r. sentença indispensável a anuência dos senhores, observando-se o disposto no art. 68, Dec.-lei 167, de 14.2.67.

Em recurso tempestivo, o interessado irrepresenta-se com a orientação esposada pelo MM. Juízo *a quo*, argumentando com a circunstância de que os frutos oferecidos em penhor não pertencem a terceiros mas aos emitentes da cédula rural pignoratícia apresentada a registro, acrescentando ainda que apenas as partes ideais pertencentes aos devedores foram objeto da garantia (fls.).

O parecer da D. Procuradoria de Justiça é pelo provimento do recurso de apelação (fls.). É o relatório do necessário.

1. Os bens dados em penhor situam-se em 5 imóveis distintos (Sítios "São José", "São João" e "Haga", e Fazendas "Monte Alegre" e "Adamantina"), 2 deles em condomínio só dos emitentes da cédula (Acácio Massaro Haga e Tadashi Haga), outros 2 em consórcio dos emitentes com terceiros, e o remanescente em co-propriedade de um dos devedores com terceiros.

Saliente-se que a deficiente suscitação da dúvida não veio instruída, como devido, com

certidões das transcrições ou das matrículas dos imóveis, inibindo o conhecimento das peculiaridades das respectivas situações jurídicas reais. Fica a observação de que, ao suscitar a dúvida, deve o Oficial juntar as certidões indispensáveis a apreciação do caso que submete ao exame judicial.

2. A conclusão da r. sentença de que se recorreu, a despeito de algumas distinções a apontar quanto a suas premissas, não merece reforma.

Assentou-se o decreto de procedência da dúvida em que o título exibido maltratava os preceitos do art. 68, Dec.-lei 167, de 14.2.67, e do § 3.º do art. 3.º, Lei 2.666, de 6.12.55.

No que concerne ao primeiro fundamento indicado, de vulneração da regra do art. 68 do Dec.-lei 167/67, o MM. Juízo de origem não considerou, *data venia*, a circunstância de que a cédula exibida a registro se refere expressamente a "lavoura dos emitentes" (fls.). A norma tida como afrontada exige o consentimento dos terceiros, quando os bens vinculados em penhor a eles pertençam e não aos próprios apenhantes. Esse preceito não impera a anuência dos senhores para a validade do penhor, celebrado por condômino, matéria subposta à regra do *caput* do art. 3.º, Lei 2.666/55, diploma cuja vigência foi expressamente ressalvada pelo teor do art. 1.º do Dec.-lei 167, cit.

O segundo fundamento perfilhado pela r. sentença, correto embora, apenas conduziria à parcial procedência da dúvida, registrável a cédula no concernente aos imóveis de condomínio exclusivo dos emitentes, em vista da cindibilidade do título. A Lei 2.666/55 exige que, indiviso o imóvel, só incida o penhor "sobre os bens correspondentes à parte ideal

do apenhante" (§ 3.º, art. 3.º). Observe-se, de caminho, que essa condição legal para a validade do penhor agrícola não se confunde com a dispensa de anuência dos condôminos, prevista no *caput* do mesmo artigo: o requisito tem em linha de consideração a regra de que cada consorte responde aos comunheiros pelos frutos percebidos da coisa comum (art. 627, CC). Assim como não se impede que o condômino grave a respectiva parte indivisa, sem que se reclame consonância dos consenhores (art. 623, CC), também quanto ao penhor agrícola, não se inibe que sobre a fração ideal respectiva dos frutos se constitua a garantia pignoratícia, à margem de consentimento dos comunheiros, mas exige-se que do título constitutivo conste a especificação de que o objeto do empenhamento seja correspondente à parte ideal que do imóvel tenha o devedor apenhante. Aliás, o próprio recorrente admite que os emitentes ofereceram em garantia "só os frutos correspondentes às suas partes ideais" (fls.), circunstância que, entretanto, não constou do título, como era de esperar e exigir. Nenhuma relevância possui ademais, a alegação de que o imóvel em condomínio já estivesse com divisão fática (fls.), tese que, como já se adiantou, foi abandonada pelo recorrente ao ensejo das razões de apelação.

O óbice acolhido nesse passo pela r. sentença, entretanto, apenas interditaria o registro da cédula pignoratícia no tocante aos imóveis de que os emitentes fossem condôminos com terceiros, em face da cindibilidade do título, no qual se instrumentam fatos jurídicos relativos a 5 imóveis (cfr. Ap. civ. 2003-0, Itapericica da Serra, 13.6.83; Ap. Civ. 2.177-0, Ribeirão Preto, mesma data; Ap. civ. 2.642-0, Capital, 17.10.83, relator dos v. acórdãos o emitente Des. Affonso de André, Embargos de Declaração 3.034-0, Poá, 6.8.84, relator o eminente Des. Nogueira Garcez). De sorte que tal fundamento permitiria inferir somente parcial procedência da dúvida.

3. Nada obstante, outro obstáculo há na espécie vertente, inibindo integralmente o registro do título apresentado.

Refere-se a cédula a penhor incidente sobre colheita de café coco, quantificada em 132.000 kg. Essa colheita, no entanto, há de efetivar-se em 5 imóveis distintos, e a propósito não houve especificação da quantidade de café coco a reclamar de cada uma das lavouras individualizadas.

No plano formal, a omissão desse elemento quantificador respectivo a cada um dos imóveis em que situadas as lavouras implica vulneração do princípio da especialidade. Três são as classes de especialidade no registro imobiliário: 1) a primeira, freqüentemente, aliás, tomada pelo gênero próximo, concerne

ao imóvel: trata-se da especialidade sob o aspecto do objeto; cuida-se nesse passo da individualização do prédio como objeto singular, inconfundível com os demais imóveis; 2) a segunda categoria de especialidade no direito registrário predial diz respeito ao aspecto subjetivo: as situações jurídicas reais não prescindem das pessoas a que se refere o complexo de poderes e deveres sobre o objeto individualizado; impõe-se, de conseguinte, a correta identificação daqueles em favor dos quais se efetiva determinada inscrição; 3) a terceira classe de especialidade no registro imobiliário é a do fato jurídico inscritível, que exige expressão que singularize sua natureza, extensão, condições, valor, e, particularmente, o objeto sobre o qual recai (cfr. Celestino A. Cano Tello, *Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario*, Madri, 1982, pp. 110/113).

No âmbito substantivo, a singela possibilidade de alienação de qualquer dos imóveis em que situadas as lavouras, transmissão que não se entrava com o penhor agrícola constituído sobre bens vinculados aos prédios alienandos, permite inferir a relevância da especialização da garantia em relação a cada um dos imóveis: cumpre esclarecer a quantidade dos bens que amparam a garantia nos respectivos imóveis, evitando-se, de conseguinte, que a eleição da colheita sobre a qual se exercitará eventual atributo de excussão fique ao alvedrio do credor. A especialização, por outro lado, nenhum prejuízo trará ao credor pignoratício, por isso que, na hipótese de uma das lavouras singularizadas não ensejar a quantidade expectável, de frutos, remanescerá a possibilidade de protrair a garantia real até a colheita imediatamente seguinte (§ 1.º, art. 7.º, Lei 492, de 30.8.37, cuja vigência ficou ressalvada pelo art. 19, Dec. lei 167/67).

Do exposto, o parecer, *sub censura*, é pelo desprovemento do recurso interposto.

São Paulo, 25 de junho de 1986 — RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito Corregedor.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.967-0, da comarca de Adamantina, em que é apelante Banco do Brasil S/A e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Assim decidem adotando como razão de decidir os fundamentos do parecer do M. Juiz Corregedor.

O registro da cédula hipotecária em questão é inviável fundamentalmente porque, incidindo a garantia sobre 132.000kg de café em coco a ser colhido em 5 imóveis distintos (dos quais os devedores são condôminos exclusivos em 2 e condôminos com terceiros nos outros), não há no título especificação da parcela abrangida na colheita de cada um dos imóveis. A indicação é indispensável, a toda evidência, até porque, nos termos em que está lavrada a cédula hipotecária, ficaria ao arbítrio do credor, como acentua aquele

parecer, a escolha da colheita ou colheitas sobre que se excutirá o penhor.

Ademais, como observa o M. Juiz Corregedor, o registro pretendido seria ainda inadmissível, em relação a 3 dos imóveis visados, por falta de especificação de que o penhor incide sobre a parte ideal do devedor no condomínio com terceiros.

São Paulo, 11 de julho de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

CERTIDÃO

Instrumento particular registrado em Ofício de Títulos e Documentos. Exigência do título no original. Previsão legal da registrabilidade de certidões. Lei 6.015/73, arts. 127, 141, 161, 194 e 221. Lei 5.433/68.

O registro exige a apresentação de título original. Certidão de instrumento particular registrado em Ofício de Títulos e Documentos não se inclui entre os instrumentos registráveis, por maltrato do preceito do art. 221 da Lei de Registros Públicos, além de inviável a verificação de autenticidade do documento. Nesse sentido, a orientação firmada pelo E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

A previsão legal de registrabilidade de certidões (art. 161 da LRP) restringe-se àquelas extraídas de autos judiciais (art. 221, IV, da LRP) e, tal como implicitado, às que se passem, pelos notários, de "escrituras públicas", lavradas em seus assentamentos.

A Lei 6.015/73 é posterior à Lei 5.433, de 8-6-68, de sorte que a eficácia do registro de microfilmagem deve ser aferida à luz da legislação mais recente, que impera expressamente a observação do preceito em seu art. 161 (cfr. art. 141 da LRP). Outro fosse o entendimento, não se entreveria a razão da regra do art. 194 da LRP. (Confiram-se, ainda, o parágrafo único e o inc. VII do art. 127 da LRP).

INCOINCIDÊNCIA ENTRE TÍTULO E REGISTRO

Princípio da especialidade. Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º. CC, art. 1.136. Vigésimo de tolerância.

A perfeita identidade entre a descrição do título e a da matrícula constitui requisito incontornável para o seu registro (Lei de Registros Públicos, art. 225, § 2.º, que afasta a invocação do art. 1.136 do CC).

Apelação cível 6.391-0 — Atibaia — Apelante: Espólio de João Dimov — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

Versam os autos acerca de recurso de apelação interposto pelo Espólio de João Dimov, terceiro interessado em procedimento de dúvida que, a requerimento de D. Martha Dimov Santiago — também inventariante do Espólio recorrente, suscitou o serventuário do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

Exibiu-se a registro cópia de instrumento particular de compromisso de venda e compra relativo a "um imóvel, situado no bairro do Pinhal, distrito e município de Jarinu, comarca de Atibaia, neste Estado, o qual é objeto das matr. ns. 24.103, 24.104, 24.105

e 24.106, todas do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia (...)" (fls.). Menciona-se ainda no título apresentado: "A soma das áreas objeto das matrículas atrás citadas é de 50 alqueires paulistas e a descrição, confrontação e demais características das mesmas áreas, em separado e no seu todo, constam das mencionadas matrículas, cujas cópias em xerox são rubricadas pelas partes e anexadas ao presente compromisso, para dele fazerem parte integrante".

Recusou-se a Serventia Imobiliária a proceder ao registro do título, reclamando (1) exibição de sua via original, (2) apresentação da certidão negativa de débitos do IAPAS, (3) atendimento da especialidade (descrição individualizada dos quatro prédios alienados) e (4) observância da disponibilidade (a área de 50 alqueires enunciada no título diverge da resultante da adição das superfícies indicadas nas quatro matrizes).

A apresentante, D. Martha Dimov Santiago (fls.), ofereceu impugnação, em nome próprio (fls.). Adiante nova impugnação foi apresentada, em nome do Espólio de João Dimov (fls.), ora recorrente.

A r. sentença do MM. Juízo Corregedor Permanente do Ofício Predial de Atibaia, desacolhendo apenas a exigência de exibição da CND do IAPAS, julgou procedente a dúvida, nos termos dos óbices apontados na suscitação (fls.).

Irresignado com a r. sentença, dela apela o terceiro interessado, de logo invocando o preceito do parágrafo único, art. 1.136, CC, para justificar a discrepância de enunciações de áreas no título e nas matrículas anteriores; sustenta-se ainda que admissíveis os registros perseguidos, nas diferentes matrículas, até porque a fusão é faculdade exclusiva do proprietário tabular, inviabilizando-se a satisfação da exigência por promitente comprador; no concernente à registrabilidade da cópia exibida, observa o Espólio apelante que o instrumento microfilmado, de conformidade com a Lei 5.433, de 8.5.68, é reprodução fidedigna do original, a este equivalente, admitindo mesmo produção de prova pericial da autenticidade dos autógrafos no título lançados.

Os pareceres do Ministério Público, em ambas as instâncias, são pelo desprovemento do recurso de apelação (fls.).

Juntaram-se aos autos, ainda, cópias de peças extraídas de feito de usucapião em curso pela D. 2.ª Vara da Comarca de Atibaia (fls.). E o relatório do necessário.

1. A intervenção de terceiro, no procedimento de dúvida registrária, somente se admite em via recursal, consoante firme entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (v.g. ap. cível 510-0, Ribeirão Preto, 14.9.81; ap. cível 782-0, Capital, 23.8.82 — rel. Des. Affonso de André, *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, ed. 1984, pp. 10/12 e 218/219; ap. cível 1.055-0, São Paulo, 4.4.83, rel. Des. Affonso de André).

Assim, se não se justifica que, no curso da dúvida, o suscitado exhiba novo título, menos ainda se autoriza que terceiro o apresente (tal a espécie: cfr. fls. e duplicata em

fls.), quando outro foi o título exibido ao registrador e por este prenotado e qualificado (fls.).

Saliente-se que o instrumento originariamente apresentado, mera cópia, sequer autenticada, de título particular, já por esse isolado e bastante motivo não poderia ser registrado, de consonância com pacífica jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (v.g.: ap. cível 442-0, Capital, 20.2.81, rel. Des. Adriano Marrey — *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, ed. 1982, pp. 6/8; ap. cível 1.338-0, Campinas, 28.2.83, rel. Des. Affonso de André; ap. cível 4.258-0, Jacupiranga, 15.7.85; ap. cível 4.318-0, São Paulo, 6.8.85; ap. cível 4.017-0, Piracicaba, 14.10.85 — rel. Des. Nogueira Garcez).

2. A rigor, pois, inadmissível a apreciação da registrabilidade do título exibido no curso do procedimento de dúvida, mas, tendo em conta, na espécie, que o suscitante teve oportunidade de examiná-lo (fls.), não é demasiado superar o óbice procedimental, até mesmo em face do caráter administrativo da dúvida. Ainda assim reclamar-se-ia a prenotação do título extemporâneo, não fora de melhor atender às exigências da economia de tempo e de gastos, à vista de sua irregistrabilidade.

3. No plano da legalidade intrínseca formal (vale dizer: a que diz respeito à forma externa do ato), o título em questão não pode admitir-se a registro, por maltrato do preceito do art. 221, Lei 6.015, de 31.12.73, que, entre os instrumentos registráveis, não relaciona a certidão de instrumento particular registrado em Ofício de Títulos e Documentos.

O tema exige algumas considerações.

A interpretação restritiva da regra do art. 221, Lei de Registros Públicos, designadamente em virtude da presença, no *caput*, do advérbio “somente”, não afasta a possibilidade de, já no próprio sistema registral unificado (Lei 6.015/73), sustentar a viabilidade de ingresso tabular de títulos não indicados nos incisos do mencionado artigo (cfr. a propósito Valmir Pontes, *Registro de Imóveis*, ed. 1982, p. 148). Da análise sistemática da Lei de Registros Públicos conclui-se que além dos títulos judiciais previstos no item IV, art. 221, outros haveria hábeis à registo: cartas de arrematação e de adjudicação, por exemplo. Além disso, o § 1.º, art. 294, da mesma Lei, prevê a admissão a registro de títulos não elencados no art. 221: cópia autêntica de instrumento de incorporação de bens imóveis ao patrimônio público ou exemplar do órgão oficial no qual se veiculou aquele instrumento.

Esse entendimento, contudo, não autoriza dissídio concernente ao caráter restritivo da interpretação do preceito do art. 221, Lei 6.015, de 31.12.73.

No que respeita às certidões expedidas pelos Offícios de Títulos e Documentos, o E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo firmou orientação no sentido de sua irregistrabilidade nos Offícios Imobiliários (ap. cível 3.522-0, Barueri, 3.12.84, rel. Des. Nogueira Garcez, cfr. fls.). É certo que para a fundamentação do v. acórdão mencionado concorrera, no caso então sob exame, a circunstância de que inviável a verificação de autenticidade do documento (fl.). A saliência dessa impossibilidade de comprovação da veracidade do título, entretanto, não foi o único nem o principal argumento desenvolvido pelo E. Conselho, no acórdão de que se cuida, por isso que se apóia o aresto, substancialmente, em ensinamento doutrinário, nelé reproduzido, distinguindo o valor probante previsto no art. 161, Lei de Registros Públicos, da forma específica que do título se reclama para o ingresso no registro predial.

A previsão legal de registrabilidade de certidões restringe-se àquelas extraídas de autos judiciais (art. 221, n. IV) e, tal como implícito, às que se passem, pelos notários, de "escrituras públicas", lavradas em seus assentamentos. Permitir que certidões de instrumentos particulares registrados em Offícios de Títulos e Documentos possam ingressar no registro predial, apenas por isso que tenham o mesmo valor probante dos originais e acaso admitam avaliação de autenticidade, é concluir à margem do caráter restritivo do preceito do art. 221, regra que quadra a idoneidade da instrumentação dos fatos inscriteveis em ordem a seu ingresso no Registro de Imóveis. Não é demasiado observar — e assim o sublinha a r. sentença (fl.) — que a Lei de Registros Públicos é posterior à Lei 5.433, de 8.5.68, de sorte que a eficácia do registro por microfilmagem deve ser aferida à luz da legislação mais recente, que impera expressamente a observação do preceito de seu art. 161 (cfr. art. 141, Lei 6.015/73).

A propósito, outro fosse o entendimento, não se entreveria a razão da regra do art. 194, Lei de Registros Públicos, determinando o arquivamento, no registro imobiliário, do título de natureza particular apresentado em uma só via, alterando-se a disciplina do Regulamento de 1939, que, na hipótese de exibição de uma só via do instrumento particular, reclamava apresentação concomitante de certidão do registro de títulos e documentos (art. 212).

De resto, não é isenta de dúvida a própria legalidade do registro de instrumento particular constitutivo de direito real imobiliário em Offício de Títulos e Documentos, à luz do que dispõe o parágrafo único, art. 127, Lei 6.015/73 ("Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício"), sem embargo da previsão do inc. VII do mesmo artigo. A legalidade da inscrição facultativa, na hipótese, é mais ainda questionável quando se verifica que a Lei 6.015/73 atribui ao Oficial do Registro de Imóveis a tarefa de expedir certidão do instrumento particular arquivado — art. 194.

A fé pública apresenta variações e gradações de eficácia (por todos, Fernando Fueyo Laneri, *Teoria general de los registros*, ed. 1982, pp. 193/197): o valor da certidão de registro facultativo no Offício de Títulos e Documentos, ainda que se supere o tema de sua discutida legalidade (na espécie), é limitado à função probatória a efetivar-se quer no plano das relações negociais, quer em ação própria (por exemplo, arts. 639 e 640, CPC), mediante a qual, aliás, o Espólio interessado poderá obter título judicial idôneo à reginação.

4. Empecilha ainda o registro da certidão exibida a dissonância da superfície enunciada no título com a soma resultante da adição das áreas indicadas nas matrículas dos quatro imóveis objeto.

Refere-se o título a prédio com 50 alqueires paulistas (equivale a dizer: 121,0ha), ao passo que dos registros anteriores decorre a disponibilidade quantitativa de 120,78ha, consoante indica o suscitante (fl.), sem qualquer reparo (aritmético) do Espólio recorrente (fls.). Esse dissídio implica irregularidade do título, nos termos do § 2.º, art. 225, Lei de Registros Públicos ("Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincide com a que consta do registro anterior").

Pacífica, aliás, e reiterada é a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo a propósito do tema: ap. cível 260.582, Piedade, 6.6.77, rel. Des. Acácio Rebouças (*apud* Francisco de Paula Sena Rebouças, *Registros Públicos*, ed. 1978, pp. 186/187); ap. cível 271.333, São Bernardo do Campo, 29.8.78, rel. Des. Andrade Junqueira (*apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, ed. 1982, pp. 120/122); ap. cível 3.427-0, Itapeperica da Serra, 18.7.84; ap. cível 5.147-0, Lorena, 6.8.85; ap. cível 4.315-0, Suzano, mesma data — rel. Des. Nogueira Garcez; ap. cível 5.118-0, Sorocaba, 9.1.86, rel. Des. Sylvio do Amaral.

Para contornar a apontada irregularidade (acréscimo de área superior a 2.000m²), invoca o Espólio recorrente o preceito do parágrafo único, art. 1.136, CC. ("Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciatiua, quando a diferença encontrada não exceder a 1/20 da extensão total enunciada").

A propósito do tema, entretanto, já se pronunciou o Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado, no julgamento da ap. cível 4.283-0, Garça, julgada em 6.11.85, rel. Des. Nogueira Garcez: "... a perfeita identidade entre a descrição do título e a da matrícula constitui requisito incontornável para o registro pretendido (LRP, art. 225, § 2.º, que incide e afasta a invocação do disposto no art. 1.136 do CC, impertinente à espécie)".

O denominado vigésimo de tolerância tem seus reflexos limitados às pretensões *ex empto*, que se excluem quando as referências às dimensões prediais forem simplesmente enunciativas (e com esse caráter se presumem quando a superfície indicada no título for inferior a um vigésimo da área fenomênica do imóvel). Nenhuma, porém, sua ressonância no direito registral imobiliário, em face da regra do § 2.º, art. 225, Lei de Registros Públicos.

5. Em um ponto apenas merece acolhimento o recurso: é que, razoável embora o entendimento acolhido pela r. sentença hostilizada e nada obstante a menor ortodoxia de solução divergente, superável (no caso dos autos) é o óbice relativo à falta de descrição singularizada dos imóveis objeto do título ou à indicação do desenho geodésico de seu todo, reportando-se o instrumento, na espécie, às matrículas que colmatam a lacuna.

6. Assim de conformidade com a D. Procuradoria de Justiça e em que pese ao respeito merecido pelo D. Advogado subscritor

da apelação, não é de admitir-se o registro do título exibido.

Do exposto, o parecer *sub censura*, é pelo provimento parcial do recurso para, afastado o fundamento de falta de descrição individualizada dos imóveis mencionados no título, manter-se no mais a r. sentença que julgou procedente a dúvida.

São Paulo, 10 de outubro de 1986 — RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 6.391-0, da comarca de Atibaia, em que é apelante Espólio de João Dimov — Representado por sua inventariante Martha Dimov Santiago e apelado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento parcial à apelação. Custas na forma da lei.

Assim decidem, mantendo a sentença nos termos dos pareceres do Dr. Procurador da Justiça e do M. Corregedor e afastando apenas um dos óbices opostos ao registro. O registro exige a apresentação do título original e, além disso, não está devidamente atendido na hipótese o requisito da disponibilidade, sendo a área indicada no compromisso maior que a constante das matrículas referentes aos quatro imóveis objeto da transação.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres. e ROBERTO DE REZENDE JUNQUEIRA, vice-pres. em exercício.

São Paulo, 17 de outubro de 1986 — SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: REGISTRO

Instrumento de substabelecimento de procuração pública em que o substabelecido não possui poderes para representar ambos os outorgantes vendedores. Falta de qualificação do substabelecido.

Desde que insuficiente o instrumento do substabelecimento de mandato exibido, seja porque se refira unicamente à transferência dos poderes conferidos pelo outorgante varão, promitente vendedor, não pode ser registrado o compromisso particular de compra e venda, acompanhado da procuração pública. Dessa forma, é insuperável o defeito do substabelecimento, por mais que se coloque força interpretativa da intenção do outorgante.

Apelação cível 6.401-0 — Taquaritinga — Apelante: José Vito Felix — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca (CSMSP).

1. José Vino Félix, inconformado com a r. sentença de fls. que, em processo de Dúvida Inversa, negou registro de compromisso particular de venda e compra, acompanhado de procuração pública e de seu substabelecimento (fls.), apela ao E. Conselho Superior da Magistratura, alegando: a) a exigência do senhor Oficial do Registro de Imóveis daria maior eficácia a normas de serviço estabelecidas pela E. Corregedoria Geral da Justiça, em detrimento da Lei dos Registros Públicos; b) o contrato guardaria a forma estabelecida no art. 176, parágrafo único, ns. II e III, letra "a" da Lei 6.015/73 (fls.).

O parecer do ilustre órgão do Ministério Público, nos Juízos de 1.º e 2.º graus, é pelo improvimento (fls.).

2. É a síntese do necessário. Passo a opinar.

3. A identificação das partes, no título, representa exigência fixada na Lei dos Registros Públicos, como requisito para a matrícula e para o registro (art. 176, parágrafo único, n. II, 4, "a" e n. III, 2, "a"). Destarte, as Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, em seu Cap. XX, item 53, apenas referendaram o constante de preceito normativo de eficácia jurídica de ordem superior.

4. *In casu*, pretende-se o registro de compromisso particular de venda e compra quitado, sendo promitentes-vendedores José Divino de Moraes e s/m Sebastiana Herculana de Moraes, naquele ato representados por Alcides Félix da Silva, na qualidade de procurador, sendo promitente comprador José Vino Félix (fls.).

A procuração, por instrumento público, se encontra a fls., aparecendo como mandatário José Vino Félix e este, por substabelecimento particular, transferiu seus poderes para Alcides Félix da Silva (fls.).

Portanto, Alcides Félix da Silva representou os promitentes vendedores em razão do substabelecimento.

Nos casos de representação em negócios jurídicos realizados por instrumento particular,

"... ao oficial incumbirá sempre examinar se a procuração está em forma regular, com a firma do outorgante reconhecida e se contém os poderes necessários" (Valmir Pontes, *Registro de Imóveis*, ed. 1982, Saraiva, São Paulo, p. 92).

De igual forma doutrina Afrânio de Carvalho: "No caso de representação de uma das partes, ou de ambas, por procurador, a extensão dos poderes deste já foi verificada pelo tabelião que lavrou a escritura e arquivou a procuração, mas, se a escritura não

for pública, a verificação tocará ao *registor*" (*Registro de Imóveis*, 3.ª ed., 1982, ed. Forense, Rio, p. 294).

5. No exame do mandato e de seu substabelecimento possível verificar-se:

a) o substabelecimento foi firmado, para a transferência única dos poderes conferidos pelo outorgante varão;

b) inexistente, no substabelecimento, qualquer qualificação da pessoa do substabelecido, para bem identificá-lo (fls.).

O substabelecimento, muito embora represente novo instrumento, se encontra na dependência do instrumento anterior. No dizer de Orlando Gomes, possui a forma de contrato derivado (*Contratos*, 1.ª ed., 1959, Forense, n. 262, p. 387).

Se assim é, o substabelecido não possuía poderes para representar ambos outorgantes vendedores, no compromisso particular de venda e compra. O ilustre Procurador da Justiça — Dr. Alvaro Pinto de Arruda acentua: "É insuperável o defeito do substabelecimento, por mais que se coloque força interpretativa da intenção do outorgante. O texto é claro em se referir aos poderes "conferidos por José Divino de Moraes" (fls.). Descabia, pois, ao substabelecido comparecer ao contrato de fls. representando Sebastiana Herculana de Moraes" (fls.).

6. Em suma:

a) lícito seria ao Oficial do Registro, o exame da procuração e do substabelecimento, quanto aos poderes ali conferidos;

b) a identificação correta das partes representa requisito exigido por lei;

c) as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça apenas ratificaram aquele preceito legal;

d) na forma do substabelecimento, o mandatário substabelecido não possuía poderes para representar, no contrato, a pessoa da promitente vendedora.

7. OPINO, pois, seja negado provimento ao recurso, mantida a r. sentença recorrida.

É o parecer que submeto à elevada e sábia consideração de V.Exa.

São Paulo, 10 de outubro de 1986 —
OVIDIO ROCHA BARROS SANDOVAL,
Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 6.401-0, da comarca de Taquaritinga, em que é apelante José Vino Félix e apelado o Sr. Oficial do Cartório de

Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento à apelação, confirmando a sentença pelos seus fundamentos, corroborados pelos pareceres do Dr. Procurador da Justiça e do M. Juiz Corregedor, que evidenciam a insuficiência do instrumento do substabelecimento de mandato exibido, seja porque não outorgado pela mulher do promitente ven-

dedor, seja porque omisso quanto à identidade do substabelecido. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres., e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

São Paulo, 24 de outubro de 1986 — SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

CONDOMÍNIO

Ação de alienação judicial de coisa comum. Inexistência formal de condomínio. Extinção do processo: carência. CPC, art. 267-VI.

Se o condomínio não se formalizou, pelo inventário e partilha dos bens que lhe deram causa, e pelo registro dos respectivos formais, impossível a alienação judicial de coisa apontada como comum.

Apelação cível 922/85 — Londrina — Apelantes: Aparecida Bottura Sitta e o/s. — Apelados: Ordaliz Bottura e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 922/85, de Londrina — 10.ª Vara Cível, em que são apelantes Aparecida Bottura Sitta e o/s. e apelados Ordaliz Bottura e o/s., acordam os Desembargadores em 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, por unanimidade de votos, negar provimento ao apelo, para confirmar a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios fundamentos que são jurídicos.

1. Aparecida Bottura Sitta e seus filhos, ajuizaram ação de alienação judicial de coisa comum, aduzindo em peça vestibular que, em razão do falecimento de seus pais, tornou-se proprietária por sucessão, juntamente com os demais herdeiros, de parte ideal dos imóveis relacionados em inicial. Alegam, ainda, que um segundo inventário foi iniciado, em virtude do falecimento da mãe da primeira requerente, constituindo-se assim, os imóveis dos requerentes em 1/9, da metade, mais 1/6 de outra metade ideal. Informam, também, que os referidos imóveis não estão em divisão cômoda, e, ainda, que os condôminos não atingem um entendimento comum para compra das partes ideais, por um deles. Ofereceram o prazo de direito aos condôminos para o exercício de preferência na aquisição das partes do imóvel, sendo que apenas dois dos condôminos manifestaram-se a favor da venda a terceiros. Com isto, ajuizaram a presente ação.

Ordaliz Bottura veio aos autos, através de contestação à inicial, aduzir, em síntese, preliminarmente, carência de ação, invocando

para tanto o art. 330, inc. I, do CPC, pois não possuem, os requerentes, domínio pleno em partilha já registrada dos bens que pretendem alienar. Ainda, em preliminar, alega a necessidade de figurarem no processo os litisconsórcios ativos, ou seja, os cônjuges dos requerentes. Contestando também a inicial, aparecem nos autos as pessoas de Décio Bottura e Alcides Bottura, adotando, em suma, as mesmas alegações oferecidas pela contestante anterior (fls.).

A fls., Aldenor Bottura e s/m., citados, vieram aos autos expressar sua concordância com o pedido feito em inicial pela requerente.

As contestações foram impugnadas pelos requerentes a fls.

Pronunciando-se o Promotor de Justiça, opinou, a fls., pelo atendimento do pedido.

A fls. deu-se vista à Fazenda Pública, para se manifestar em relação aos bens deixados por Alexandre Sitta.

Manifestando-se, os autores alegaram ser desnecessária a intervenção da Fazenda Pública, como também a aplicação do art. 1.108 do CPC, visto que a Fazenda não tem qualquer interesse no feito, e que o presente feito trata de direito exclusivo das partes.

Sentenciando, o MM. Juiz *a quo* julgou os autores carecedores da medida pleiteada, declarando, ainda, extinto o processo sem julgamento do mérito, visto que as sucessões hereditárias não foram concluídas, sendo que em uma delas não ocorreu nem a abertura do inventário.

Inconformados com a r. sentença, os requerentes apresentaram razões de recurso, juntando a estas as certidões do registro junto ao Cartório Imobiliário, formalizando, assim, o condomínio, quanto a quantidade, qualificação dos condôminos e especificações da cota parte ideal de cada um. Sustenta ainda, que o "MM. Juiz confundiu pressupostos ou condições da ação com pressupostos da execução de sentença", ressalta que, "incidentes na execução da sentença sejam transformados em impossibilidade jurídica do pedido". O ora apelante alega, ainda, que todos pressupostos necessários à possibilidade jurídica do pedido estão presentes, não sendo acertada a sentença que extinguiu a ação sem julgamento de mérito.

Leonor B. Sitta interpôs embargos de declaração, alegando contradição na sentença, que condena os requeridos e não os requerentes no ônus da sucumbência.

A fls., os embargos foram acolhidos e providos.

Ordalíz B. Malizia, apresentou suas contra-razões de recurso a fls., bem como Décio Bottura e Alcides Bottura (fls.).

Através de despacho contido a fls., do Des. Relator, determinou-se a intervenção na lide do Ministério Público.

Cumprido o r. despacho de fls., o D. Procurador de Justiça opinou pelo improvimento do apelo, visto que "a impossibilidade declarada se verifica, desde logo, por que os autores não têm poder de disposição, inerente aos proprietários, que adquirem esta condição por título translativo transcrito no registro imobiliário."

2. Os apelantes pretendem, através do procedimento especial de jurisdição voluntária, a alienação dos imóveis descritos na inicial, que alegam ter em condomínio com os apelados.

O pedido está sustentado no art. 632 do CC, com regramento processual indicado nos arts. 1.112, IV, e 1.117, ambos do Código Processual.

A exposição do ilustre Dr. Juiz diz bem da situação de fato:

"Segundo se infere do relatado na própria petição inicial e da análise do documento de fls., com o falecimento de Mário Bottura (pai da primeira requerente), os imóveis em questão se transferiram por sucessão à viúva meira Josefina Martins Bottura (mãe da primeira requerente), a ela própria primeira requerente e irmãos seus, no caso os requeridos, com exceção de Albertina Tumiotto Bottura, conforme se vê da certidão da transcrição 20.673 do 2.º Of. do Reg. de Imóveis desta Comarca, constante de fls.

Após, com o falecimento da mãe da requerente, Josefina Martins Bottura, abriu-se o inventário desta, (v. docs. de fls.), mas, conforme confessado na própria inicial, e mais recentemente pela petição de fls., não foram ainda registrados os respectivos formais de partilha, inventário este no qual se partilhou a parte ideal que tinha a falecida nos imóveis objetos da presente medida.

Não bastasse isso, e conforme também relatado na inicial e na petição de fls., em seguida, com o falecimento do marido da primeira requerente, Alexandre Sitta, passaram os filhos desta (os demais requerentes) a ser titulares de direitos sucessórios sobre a parte ideal que tem ela nos imóveis objeto da presente medida, sendo certo porém que, até a presente data, não se processou e nem se requereu o inventário respectivo" (fls.).

Ora, se o condomínio não se formalizou, pelo inventário e partilha dos bens que lhe deram causa, e pelo registro dos respectivos formais, impossível a alienação de coisa apontada como comum.

Por que?

Porque enquanto não efetivados os inventários e levados a registro os formais, ignora-se qual a quota-parte de cada condômino e nem têm, os herdeiros, disponibilidade da propriedade e nem a certeza da extensão de suas partes ideais.

Razão está com o culto magistrado que bem decidiu a lide.

No recurso manifestado a fls. e segs., os apelantes querem demonstrar a existência do condomínio juntando registros dos formais de partilha dos imóveis havidos por falecimento de Mário Bottura e de Josefina Martins Bottura. No entanto, não traz o registro e nem mesmo demonstra a abertura do inventário dos bens deixados por Alexandre Sitta, imóveis também objeto do pedido.

Além do mais, os registros ora apresentados foram excluídos da apreciação judicial quando da propositura do pedido, eis que os mesmos somente vieram aos autos na fase recursal.

A formalização do registro imobiliário é, ao contrário do que pensam os apelantes, condição essencial para o deferimento da venda judicial, e não é, como se pretende ser, matéria a ser examinada por ocasião da execução da sentença de alienação judicial.

3. Por todas estas razões, nego provimento ao apelo, para, acolhendo as razões da douta Procuradoria Geral da Justiça, negar provimento ao apelo.

Curitiba, 13 de novembro de 1985 — JOÃO CID PORTUGAL, pres. c/voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

DESMEMBRAMENTO DE GLEBA COM DOAÇÃO

Lei 6.766/79, art. 18: registro especial. Lei 6.015/73, art. 246, parágrafo único. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, item 151.5, Cap. XX.

O desmembramento de área maior, com doação em vez de venda, dos lotes e áreas comuns, devidamente especificados, demanda aprovação da Prefeitura Municipal.

Apelação cível 5.387-0 — Cerqueira César — Apelante: Sociedade Civil Empreendimentos Desenvolvimento Santa Bárbara Ltda. — Apelados: Prefeitura Municipal de Aguas de Santa Bárbara e o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: Neiva Maria Estevam e o/s. (CSMSP).

1. Trata-se de recurso interposto pela Sociedade Civil, Empreendimentos Desenvolvimento Santa Bárbara Ltda. contra decisão proferida em procedimento de dúvida, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César que, julgando-a procedente, indeferiu o registro de escritura pública de "doação com condições e cláusulas restritivas", de um imóvel com 6.086,57m², a ser desmembrado de outro maior, objeto da matr. 2.213, por entender que o ato de transmissão encobre um loteamento irregular.

Nas razões, alega a apelante em preliminar que a Prefeitura Municipal de Aguas de Santa Bárbara é parte ilegítima para intervir neste procedimento, salientando, quanto ao mérito, que a escritura de doação limitou-se a retratar uma transmissão de partes ideais, o que não é vedado, e localização da posse de cada condômino. Pede a reforma do decisório para que seja deferido o registro perseguido.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opinou pelo improvimento do apelo (fls.). A Prefeitura Municipal de Aguas de Santa Bárbara ofertou contra-razões (fls.).

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

A preliminar suscitada pela apelante improcede. Com efeito, é evidente o interesse da Prefeitura Municipal da Estância de Aguas de Santa Bárbara neste procedimento, notadamente porque tem o dever de fiscalizar a observância de normas urbanísticas locais.

Assentada essa premissa, inegável é o poder de recorrer da decisão que lhe cause prejuízo. Nessa linha de raciocínio, viável também venha ofertar contra-razões em recurso cujo provimento possa lhe ser adverso (AC 276.381, Santa Rita do Passa Quatro, 12.3.79, Des. Andrade Junqueira — *in Registro de Imóveis*, Narciso Orlandi Neto, ed. 1982, p. 342, ementa 332).

Por outro lado, seria, sem dúvida, excesso de formalismo, nesta fase, determinar o desentranhamento de petições juntadas antes da decisão.

3. O título cujo registro foi indeferido refere-se a doação, para diversas pessoas, de uma área com 6.086,57m², a ser desmembrada de outra maior, com 96.258,80m², objeto da matr. 2.213. No corpo do instrumento foram mencionados lotes, vias e áreas de lazer, "para fins de localizar a posse de cada um e demarcar divisas e confrontações de cada quinhão".

Argumenta a apelante no sentido de que houve mera doação de partes ideais e localização da posse de cada condômino motivo pelo qual a escritura pública pode ser registrada.

Não lhe assiste razão, todavia.

Em primeiro lugar mister salientar que o desmembramento de 6.086,57m², da matr. 2.213, ainda não foi autorizado pela Municipalidade local.

Nenhum documento a respeito de tal parcelamento veio para os autos e essa circunstância, por si só, obsta o registro pretendido. Com efeito, o item 151.5, Cap. XX, das Normas de Serviço assim dispõe: "Em qualquer das hipóteses de desmembramentos não subordinados ao registro especial do art. 18, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal (L. 6.015, 31.12.73, art. 246, p.u. item 110.2)".

Não importa que o desmembramento da área objeto da escritura de doação escape do registro previsto no art. 18 da Lei 6.766/79, por se tratar de singelo parcelamento de uma gleba maior em duas outras; a intervenção da Municipalidade quanto a parte urbanística deve ser sempre fiscalizada pelo oficial, diante do item 151.2, Cap. XX, das Normas de Serviço, que se originou do que dispõe o art. 246, par. único, da Lei 6.015/73.

A justificativa para tal exigência já foi abordada em parecer normativo desta Corregedoria Geral da Justiça, merecendo transcrição o seguinte trecho: "O retalhamento do solo urbano é assunto de interesse peculiar do município (art. 15, II, da CF). A este compete dizer o que pode e o que não pode ser parcelado. A forma de parcelamento também deve ser ditada pelo município, assim como a dimensão dos lotes, a fixação dos índices urbanísticos, as obras de infraestrutura, o saneamento, etc. Ao município pode não interessar o parcelamento de um imóvel, e ninguém pode contrariar esse interesse, que se confunde com oportunidade e conveniência. Decorre daí a necessidade de ser ouvida a municipalidade em qualquer forma de parcelamento do solo urbano, pouco importando que se trate de divisão judicial, de divisão amigável, de partilha consequente a inventário ou à separação judicial, de desdobro, de pequenos ou grandes desmembramentos, de loteamento e qualquer outra espécie de retalhamento do solo" (in *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça*, biênio 1982/1983, pp. 141/142, ementa 46).

Além desse óbice ao registro, resta abordar, também, o que foi aceito pela decisão recorrida.

É certo que nenhum impedimento existe à doação de determinado imóvel a diversas pessoas. Esse ato jurídico será hábil à constituição do condomínio previsto nos arts. 623 e segs. do CC.

Acontece, porém, que na hipótese dos autos a doação apresenta condições que, por serem contrárias à lei, inviabilizam o registro pretendido.

Confira-se, por exemplo, a cláusula 6.ª do instrumento que estabelece a impossibilidade de os donatários disporem, de qualquer forma, do imóvel. Essa estipulação, em última análise, impede a extinção do condomínio, notadamente se fosse para resultar em um loteamento que, no mínimo, exigiria a passagem das vias públicas, institucionais e livres para o Poder Público. Esse ato seria, inequivocamente, de disposição.

Conclui-se, portanto, que o doador pretendeu eternizar a situação jurídica decorrente dos termos avençados na escritura, estabelecendo, no mínimo, um condomínio perpétuo e indivisível, o que é vedado pelo art. 629 do CC.

Assim, embora o título mencione a alienação de partes ideais do imóvel, parece, na

realidade, pretender a instituição de um condomínio especial, regido pela Lei 4.591/64, sem observar as exigências legais pertinentes.

Essas contradições não se coadunam com a segurança e certeza que devem nortear os atos de registro e infringem o item 152, Cap. XX, das Normas de Serviço, motivo pelo qual a escritura pública de doação, nos moldes em que redigida, não pode ingressar no Cartório Imobiliário. Opino, portanto, pelo improvidimento do recurso.

São Paulo, 19 de fevereiro, de 1986 —
HÉLIO LOBO JUNIOR, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.387-0, da comarca de Cerqueira César, em que é apelante a Sociedade Civil Empreendimentos Desenvolvimento Santa Bárbara Ltda., apelados a Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara e o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e interessados Neiva Maria Estevam e outros, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento aos recursos. Custas na forma da lei. A especificação dos lotes, com as respectivas tos e pelos do parecer de fls. Em primeiro lugar, como acentua a sentença, é evidente a instituição de loteamento na hipótese, disfarçado sob a forma de doação a 15 donatários. A especificação dos lites, com as respectivas metragens, e a atribuição de área comum a título de área de lazer não permite dúvida razoável quanto à verdadeira natureza da transação. A rigor, não se trata sequer de forma oblíqua de loteamento, a que alude a sentença: o que há na realidade é o loteamento de uma gleba, com doação, em vez de venda, dos lotes e áreas comuns.

Por outro lado, como observa o parecer de fls., o caso é, ademais, de desmembramento de área maior, que demanda prévia aprovação da Prefeitura Municipal, não providenciada pela recorrente.

Por essas razões, o recurso é improvido, ficando nos autos as contra-razões da Prefeitura Municipal local, porque é manifesto o seu interesse na regularização do parcelamento de áreas urbanas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres

DISPONIBILIDADE

Princípio da disponibilidade. Presunção de disponibilidade. Controle da disponibilidade pelo Cartório. Carta de arrematação: registro.

A disponibilidade não se presume, incumbindo ao interessado demonstrar-lhe a existência, com a segurança de que não pode prescindir o sistema registrário. Nem se pode exigir do Registro de Imóveis mais eficaz controle da disponibilidade, em se cuidando de transcrições antigas e subordinadas a sistema diverso. Exige-se-lhe exaçaõ que não pode ultrapassar o razoável.

Assim, para registro de carta de arrematação, devem ser respeitados os princípios da disponibilidade e da continuidade.

Apelação cível 5.262-0 — São Paulo — Apelante: Nagib Trabulse — Apelada: Oficiala do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca — Interessado: Espólio de João Clementino Ramos (CSMSP).

Irresignado com a r. decisão que julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala do 10.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apela Nagib Trabulse pretendendo sua reforma e consequente acesso da carta de adjudicação que apresentou a registro.

Analisa a fundamentação do *decisum* argumentando com a irregularidade do loteamento "Jardim Universidade", de responsabilidade da Sociedade Anônima Central de Imóveis e Construções, que teria englobado a área de 101.240m² cujo registro o recorrente pretende.

Procede a exame das transcrições 9.545, do 2.º R.I., e 61.290, do 1.º R.I., para concluir pela existência de cadeia filiatória para a área registranda, o que foi reconhecido por sentença judicial de 10.3.1919 e v. acórdão 9.948, do E. Tribunal de Justiça, do ano de 1935.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opina pela manutenção da sentença (fls.) e o recorrente junta a documentação de fls., mantendo a douda Procuradoria seu parecer (fls.). É uma síntese do necessário.

OPINO:

I — Partes ideais do "Sítio Boaçava" foram adquiridas no ano de 1911 pelo cel. Antonio Xavier da Borba, a Pacifico Antonio da Cunha Lima e s/m. Fortunata de Siqueira e a Flamínio Tibúrcio de Almeida e s/m., Isabel Correa de Almeida, o que deu origem à transcrição 61.290, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Quando inventariados os bens havidos por morte de Antonio Xavier da Borba, ocorrida em 21.3.17, a fração ideal do "Sítio Boaçava" foi atribuída a João Clementino Ramos e s/m., Veridiana de Borba Ramos, introduzindo-se no auto de partilha menção à área de "vinte alqueires mais ou menos".

Promoveu-se ação divisória pelos condôminos do "Sítio Boaçava" e a sentença de 10.3.19 anulou a partilha geodésica, por incorreção na área com que aquinhoado João Clementino Ramos. Em curso o apelo, os três

condôminos do "Sítio Boaçava" — José Theodoro Bayeux, Adolpho Botelho de Abreu Sampaio e João Clementino Ramos — firmaram acordo e, aceitando a partilha constante de memorial elaborado pelo agrimensor do feito, Ranulpho Pinheiro Lima, avençaram a exclusão da área de 101.240m² por existir impugnação quanto à sua titularidade dominial.

O próprio João Clementino Ramos alegara que essa parte do "Sítio Boaçava" que a divisão lhe atribuíra, pertenceria a City of São Paulo Improvements Co, sucessora da Companhia Edificadora de Villa América e constituiria os lotes 15, 16 e 17 da antiga "Villa Romana" (fls.).

Homologado o acordo amigável, João Clementino Ramos e s/m tiveram localizada e certa sua propriedade no "Sítio Boaçava", sobre área de 221.398m², objeto da transcrição 9.545, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Em 11.10.35, v. acórdão nega provimento à apelação interposta nos autos da divisão e reconhece que o quinhão atribuído a João Clementino Ramos compreendia os lotes 15, 16 e 17 da Villa Romana e pertencia à Companhia City. Dessa forma, "a inclusão de terras alheias no quinhão do aludido condômino, ocasionando-lhe prejuízos, confere ao mesmo interessado o direito de reclamar contra a partilha geodésica operada. Nesta conformidade, agiu acertadamente o Juiz quando anulou a partilha e ordenou a retificação da linha perimétrica, de sorte a excluir os terrenos de propriedade dos confinantes" (fls.).

No ano de 1964 os sucessores de João Clementino Ramos cederam seus direitos hereditários a Sady Daher que, em 1977, alienou os referentes à área do "Sítio Boaçava", ao recorrente Nagib Trabulse.

O interesse do recorrente é registrar a carta de adjudicação extraída dos autos de sobrepartilha dos bens deixados por João Clementino Ramos, cujo objeto é exatamente a área de

101.240m² excluída da divisão amigável e que entende constitua remanescente na transcrição 61.290 do 1.º Registro de Imóveis, pois teria permanecido em reserva até definitivo julgamento do apelo interposto nos autos da divisão.

II — O registro perseguido pelo recorrente não se viabiliza e a r. sentença merece manutenção.

II-a — Pela transcrição 61.290 do 1.º Registro de Imóveis, Antonio Xavier da Borba era titular de parcela ideal do "Sítio Boaçava", transmitindo-se por sucessão, a seu genro João Clementino Ramos, cerca de 20 alqueires, Antonio Xavier da Borba, morreu em 21.3.17 e, à essa época, inexigíveis as transcrições dos títulos de transmissão *causa mortis*. Daí a inexistência de registro relativo a essa área aproximada a 20 alqueires.

O "Sítio Boaçava" era constituído de 139 alqueires e meio, cabendo 100 alqueires a José Theodoro Bayeux, 20 a João Clementino Ramos, sucessor de Antonio Xavier da Borba e 19 e meio a Adolpho Botelho de Abreu Sampaio. Em 1919, o primeiro condômino promoveu ação de divisão contra os demais e, tramitando apelo da sentença que anulou a partilha, fizeram os consenhores o acordo mencionado. A transcrição 9.545, do 2.º Registro de Imóveis, contempla os 221.398m² que a João Clementino Ramos couberam na avença.

Não se pode identificar elo filiatório que atribua ao recorrente os 101.240m² que restaram excluídos da divisão. O próprio interessado, João Clementino Ramos, afirmara que essa área correspondia a 3 lotes da Vila Romana e pertenciam, portanto, à Companhia City. O v. acórdão reconheceu a titularidade da gleba excluída e o direito de o prejudicado reclamar da partilha geodésica. Não lhe assegurou o domínio sobre a área contestada e expressamente excluída da divisão amigável.

A partilha amigável chegou a reduzir a área total do "Sítio Boaçava", com explícito descontento dos 101.240m² que ora pretende o recorrente reaver (fls.) Nenhum o direito ao registro dessa área, reconhecidamente pertencente a terceiros, excluída da divisão amigável e que, desde 1935, não foi objeto de qualquer reivindicação de parte de eventuais interessados.

Ainda que se admita possa o v. acórdão de 11.10.35 haver reconhecido o direito de João Clementino Ramos, afirmou-lhe o "direito de reclamar contra a partilha". O julgamento de 2.º grau foi antecedido por partilha amigável que deixou de lado os 101.240m². A inércia do prejudicado não impediu a ocorrência de prescrição aquisitiva sobre área correspondente que privilegiasse o quinhão de outro condômino.

II-b — A nível meramente registrável, a recusa é de rigor. Não se filia o título à transcrição 9.545, do 2.º R.I. A transcrição 61.290, por não conter qualquer referência às dimensões do imóvel, não permite aferir disponibilidade. Caberia apuração do remanescente, em se deduzindo dessa transcrição a área transcrita sob n. 9.545 do 2.º R.I., mas em via apropriada que não é o procedimento administrativo da dúvida.

Ademais, consoante já enfatizou a r. decisão, a disponibilidade não se presume, incumbindo ao interessado demonstrar-lhe a existência, com a segurança de que não pode prescindir o sistema registário (AC 3.095-0, 27.12.83). Nem se pode exigir do Registro de Imóveis mais eficaz controle da disponibilidade, em se cuidando de transcrições antigas e subordinadas a sistema diverso. Exige-se-lhe exaustão que não pode ultrapassar o razoável (Ap. cível 3.008-0, 7.11.83), o que não se desatendeu na espécie.

II-c — A suscitante acentuou que o título apresentado a registro corresponde a imóvel objeto de loteamento denominado "Jardim Universidade", de propriedade da Sociedade Anônima Central de Imóveis e Construções e inscrito na serventia sob n. 99, no Livro 8, em 23.2.60.

O recorrente não reconhece a circunstância e assevera que o registro do loteamento foi irregular — fls. — pois incoincidentes a área mencionada no edital e a área contemplada na planta. A diferença entre os 852.013m² do primeiro e o milhão de m² da planta arquivada em cartório, corresponderia à gleba registranda, de interesse do recorrente, mais uma parcela da Cia. City, de que a loteadora também se apropriara.

Razão a mais para se impedir o registro, que infringiria o princípio da continuidade. A cadeia de titularidades se interrompeu e não se pode assegurar a legitimidade da transmissão pretendida pelo recorrente. Nem é a dúvida sede própria para decretação de nulidade de pleno direito — art. 214 da Lei 6.015/73 — mediante alegações desacompanhadas de elemento de convicção suficiente.

III — Em síntese, a carta de adjudicação apresentada pelo recorrente não pode merecer registro, por não encontrar correspondência com a realidade jurídica anteriormente admitida à proteção registal.

Resta-lhe a alternativa de, por via judicial adequada, apurar eventual remanescente da transcrição 61.290, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e, contatada e sua inclusão em titularidade dominial alheia, pleitear em sede contenciosa o retorno ao patrimônio vulnerado.

O parecer é no sentido da manutenção da r. sentença, vedado o registro à carta de adjudicação apresentada pelo recorrente.

À superior consideração de V. Exa.

São Paulo, 24 de março de 1986 — JOSE RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.262-0, da comarca da Capital, em que é apelante Nagib Trabulse, apelada a Oficiala do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e interessado o espólio de João Clementino Ramos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Assim decidem, mantendo a sentença pelos seus fundamentos e pelos do parecer do M.

DIVISÃO PARCIAL

Módulo rural. Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), art. 65: não infringência. CPC, art. 946-II. Extinção parcial de condomínio.

Ao condômino cujo quinhão é superior ao módulo é permitido requerer divisão parcial, para estremar e livrar a sua parte, podendo continuar os demais em comunhão.

Apelação cível 1.810 — Paraíso do Norte — Apelantes: Benedito Luzia e s/m. — Apelados: Armelinda Luzia Bertolucci e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.810/84, de Paraíso do Norte, em que são apelantes Benedito Luzia e s/m. e apelados Armelinda Luzia Bertolucci e o/s., acordam os Desembargadores da 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, por votação unânime, dar provimento ao apelo, para afastar a carência reconhecida, e determinar o prosseguimento da ação.

1. Benedito Luzia e s/m. Maria Mercedes Nascimento Luzia propuseram ação de divisão contra Armelinda Luzia Bertolucci e o/s., aduzindo que em 15.6.54, quando era casado com Lúcia Merighi, adquiriu um lote de terras no município de Paraíso do Norte, com a área total de 10,24 alqueires paulistas, onde plantou café e construiu três casas, em terreiro e uma tulha para secagem e armazenamento da produção. Com a morte de sua mulher o imóvel foi partilhado cabendo-lhe 50% em pagamento de sua meação e o restante passou a pertencer aos herdeiros. Tendo em vista as inúmeras divergências entre os condôminos quanto

Juiz Corregedor. Neles bem se demonstra a impossibilidade de afirmar-se, em processo desta natureza, a disponibilidade da área, que o recorrente quer registrar. Da transcrição original 61.290 não há como extrair a existência do alegado remanescente, uma vez que nela não se indicou a área do imóvel. Por outro lado, na divisão amigável do "Sítio Boaçava", afinal mantida pelo acórdão de fls., ficou expressamente excluída da partilha a área que o recorrente pretende registrar.

Como bem acentuam a sentença e o parecer, somente pelas vias adequadas, de natureza administrativa ou contenciosa, poderá o recorrente procurar demonstrar o direito que afirma ter, como sucessor de João Clementino Ramos, o que, a toda evidência, é impossível no processo de dúvida.

São Paulo, 11 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

à administração do imóvel, pretende o autor a divisão do mesmo, com fulcro no art. 629 do CC.

Em sua contestação de fls., aduzem os requeridos, em preliminar a carência da ação, de vez que o imóvel é indivisível de acordo com a lei, a doutrina e a jurisprudência porque a área pertencente a cada um dos herdeiros é de 1,77ha e a fração mínima de parcelamento no município de Paraíso do Norte é de 3,0ha, conforme a Instrução do INCRA n.º 26 (fls.), além do que preceitua o art. 65 do Estatuto da Terra. No mérito, que as alegações dos autores são infundadas; que, recaindo o condomínio sobre todo um imóvel-terreno e casa, — a divisão tornaria imprópria a sua utilização. Requereu, a via de consequência, o acatamento da preliminar argüida ou a improcedência da ação.

Impugnando a contestação, os autores alegam que a área que lhes pertence é superior à mínima do módulo do município, motivo pelo qual não se aplicam as dispositivos do Estatuto da Terra citados na contestação; que com a divisão resultariam 2 áreas de 12,3904ha;

que as benfeitorias existentes serão adjudicadas a uma das partes, mediante compensação, de acordo com o CPC.

Sentenciando, o MM. Juiz julgou os autores carecedores da ação e, com base no art. 267, VI, do CPC, declarou a extinção do processo sem julgamento do mérito, entendendo ser inviável a divisão por ferir o art. 65 do Estatuto da Terra.

Nas razões recursais os vencidos arguem que com a divisão pretendida resultariam 2 áreas iguais de 12,3904; sendo que essas áreas seriam superiores ao limite mínimo do módulo municipal. A fim de alicerçar suas alegações transcrevem doutrinas e jurisprudências a respeito.

Nas contra-razões os apelados reiteram os argumentos expendidos na contestação, pugnando pela manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.

2. Como se vê, trata-se de ação de divisão de um imóvel rural com a área titulada de 24,78ha (247.808,00m² ou 10,24 alqueires paulistas).

O condomínio decorre de sucessão *causa mortis* de Lúcia Merighi, ex-mulher do autor e mãe e sogra dos réus, tocando ao autor a meação de 12,39ha, e outros 12,39ha aos herdeiros réus.

Quer, o autor, extinção do condomínio pela divisão parcial, alegando que o seu quinhão é superior ao módulo de propriedade rural referente à fração mínima de parcelamento do Município de Paraíso do Norte que corresponde a 3,0ha, conforme a instrução do INCRA (fls.).

A r. sentença que acolheu a preliminar da indivisibilidade jurídica do imóvel e, por isso, a carência da ação, *data venia*, não pode prosperar.

O pedido do autor é de divisão parcial, pretendendo a aplicação do caráter social do instituto e o respeito à liberdade individual "já que ninguém pode ser obrigado a manter relações patrimoniais com outrem".

Invoca que quer livrar-se da comunhão sem fracionar sua propriedade em quinhões inferiores ao módulo.

A divisão pode ser parcial, razão por que não é obrigatório que ela se faça geral.

Como alerta Hamilton de Moraes e Barros "podem uns tantos condôminos pretender quinhões individuados, quinhões concretizados, quinhões perfeitamente delimitados, enquanto outros acham melhor que fiquem em comum as parcelas que lhes advierem da divisão do todo maior. Af, primeiramente, se fará a separação dos quinhões que deverão ficar unidos em condomínio, e, a seguir, retalha-se o que deva ser partido. Ou, em outras palavras:

Primeiramente, obtém-se a fração que deverá permanecer individa, demarcando-a; a outra fração, de onde sairão os quinhões individuados, porções concretas do imóvel dividendo, é que irá ser objeto da subdivisão" (*in Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. IX, Forense, 1.^a ed., p. 14).

Cabendo a ação de divisão ao condômino, para obrigar os demais consortes a partilhar a coisa comum (art 946, II do CPC), o domínio deve ser exclusivo, como essência do pedido, desfazendo o estado de comunhão, de co-propriedade, e cria-se uma situação nova para os condôminos e para a propriedade: surgem novas propriedades e novos donos exclusivos, não associados.

Ora, na espécie sente-se que a família Luzia não pretende continuar em comunhão na propriedade.

O viúvo meeiro Bendito Luzia pretende desatar e livrar a meação que lhe tocou no formal de partilha de fls., dos demais herdeiros, seus filhos. A área que lhe tocou é de 12,39ha, muito superior à fração mínima de parcelamento do município, que é de 3,0ha.

O seu quinhão, portanto, não fere a indivisibilidade preceituada no art. 65 da Lei 4.504, de 20.11.64, e o seu pedido deve ser acolhido para estremar a sua parte, ficando os demais em comunhão.

O excelente Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na apelação cível 33.127, julgada em 31.10.79, de que foi relator o Des. Oscar Gomes Nunes, já firmou que "superando o quinhão de um dos condôminos a área mínima de fracionamento, têm os demais embora proprietários de menores quinhões, pretensão à extinção parcial do condomínio" (*apud Jurisprudência Brasileira*, vol. 42/235).

A divisão parcial, extinguindo o condomínio em relação a Benedito Luzia, é o que melhor consulta aos interesses das partes. Livra-se da comunhão a sua parte e os demais com quinhões inferiores, permanecerão no estado associado.

A divisão pleiteada como parcial não encontra óbice a que os apelados, filhos do autor, que a ela se opõem, continuem com suas quotas-partes em condomínio que atinge um total de 12,39ha, superior à fração mínima local. Como não vai haver diminuição de área, segue-se ser possível a divisão.

3. Isto posto, dou provimento ao apelo, para afastar a carência reconhecida, e determinar o prosseguimento da ação de divisão, para extinção do condomínio em relação ao co-proprietário Benedito Luzia, mantendo-se o condomínio quanto aos demais interessados.

Curitiba, 10 de abril de 1985 — OSSIÂN FRANÇA. pres. com voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

DOAÇÃO ENTRE CÔNJUGES

Impossibilidade legal de doar. Casamento: regime obrigatório da separação de bens. CC, art. 258, parágrafo único, II. Imóvel hipotecado a entidade do SFH. CC, art. 226. Lei 6.015/73, art. 292 (com a red. da Lei 6.941/81).

No regime obrigatório da separação de bens, previsto no art. 258, parágrafo único, inc. II, do CC, não são possíveis doações entre cônjuges, conforme preceitua o art. 266, in fine, do CC.

Apelação cível 443/85 — Curitiba — Apelantes: Miguel Costin e s/m. — Apelada: Caixa Econômica Federal — Interessado: Banco Nacional de Habitação (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 443/85, de Curitiba — Vara de Registros Públicos, em que é apelante Miguel Costin e s/m. e apelada Caixa Econômica Federal — CEF, sendo interessado Banco Nacional de Habitação — BNH, acordam os Desembargadores em 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, por unanimidade de votos, negar provimento ao apelo.

1. Miguel Costin e s/m ingressaram com pedido de registro de escritura de doação aduzindo que o Oficial do Registro de Imóveis do 9.º Ofício de Curitiba se recusa a promover o registro da referida escritura que o primeiro requerente fez em favor de sua mulher, a segunda requerente, sob a alegação de que não consta da mesma a anuência da credora hipotecária, Caixa Econômica Federal, e pela impossibilidade da doação entre cônjuges. Argumentam que im procedem as alegações do Oficial de vez que o requerente varão não tem descendentes nem ascendentes e a doação foi feita com reserva de usufruto vitalício em favor do ortogante e com o encargo de saldar o débito hipotecário.

Em atendimento ao parecer do representante do Ministério Público, foi intimada a Caixa Econômica Federal, que se manifestou dizendo que a escritura de fls. foi lavrada com violação da Lei 6.941/81 que modificou o art. 292 da Lei 6.015/73; que o mutuário feriu o contrato cedendo seus direitos a terceiros e constituindo outro ônus sobre o imóvel; que a tentativa de obter uma anuência forçada da credora, pela via judicial, implica burla da lei e do contrato, pois a Caixa Econômica Federal não poderia e nem deveria, diante de seus direitos, concordar com a doação pretendida; que existem as implicações securitárias que somente poderão ser esclarecidas pelo BNH; que o requerente poderá fazer a doação por disposições testamentárias. Ao final, requer a intimação do BNH e o indeferimento do registro da escritura. Entretanto, se deferido o registro, que conste da sentença que o

determinar que “ficam respeitados os direitos da Caixa Econômica Federal, particularmente quanto à preferência de seu crédito hipotecário e ao de executar o seu crédito na hipótese de seu inadimplemento, na forma prevista em lei e no próprio instrumento”.

O Oficial do Registro de Imóveis, dando cumprimento ao despacho de fls., prestou suas informações afirmando que não procedeu ao registro por não constar da escritura a anuência da Caixa Econômica, credora hipotecária do imóvel doado, e porque no regime de separação obrigatória de bens não pode um cônjuge fazer doação a outro (art. 258, par. único, do CC).

Os requerentes impugnaram as manifestações da Caixa Econômica Federal e do Oficial do Registro de Imóveis e a fls. o Banco Nacional da Habitação informou sobre as implicações securitárias solicitadas.

Em seu parecer o Dr. Curador reiterou seus pronunciamentos anteriores opinando pelo atendimento do pedido.

Sentenciando, o MM. Juiz julgou improcedente o pedido de registro da escritura, por falta de amparo legal, doutrinário e jurisprudencial. Fundamentou-se no art. 292 da Lei de Registros Públicos com a redação dada pela Lei 6.941/81, e no art. 258, par. único, inc. II, do CC.

Em suas razões recursais os vencidos alegam que da escritura constou menção expressa ao ônus e credor, em nada alterando os direitos da credora e sua garantia. Ademais, que do dispositivo da norma invocada não consta menção expressa de que a credora deva anuir à escritura, constituindo-se a mesma em ato administrativo de conhecimento. Além disso não houve a constituição de um novo ônus, o usufruto, de vez que o apelante, doador, já detinha a propriedade plena apenas transferindo a nua propriedade; que a escritura não teve finalidade lucrativa, mas constituiu-se de uma doação, em vida, do imóvel que pela morte do doador se transmitiria à donatária, sendo que a mesma não violou o dispositivo do art. 258 do CC, além de não ter, o doador,

herdeiros necessários. Reportando-se aos argumentos expendidos anteriormente, pedem o provimento o recurso.

Contra-arrazoando, a Caixa Econômica Federal e o Banco Nacional de Habitação pugnam pela confirmação da sentença por seus próprios fundamentos.

Em ambos os graus de jurisdição, os representantes do Ministério Público opinaram pelo desprovimento do recurso.

2. Tenho para mim que a sentença deve ser mantida.

Além da escritura levada a registro não atender às disposições do art. 292 da Lei de Registros Públicos, com a redação ofertada pela Lei 6.941/81, que veda a lavratura e o registro de escritura que tenham objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, sem a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 dias, o apelante incorreu na impossibilidade legal de doar, como casado que é, à donatária, eis que o regime obrigatório de separação de bens o impedia.

A razão é que no regime de separação obrigatória de bens (art. 258, par. único, II do CC), não se comunicam os bens presentes, impedindo a doação de um cônjuge ao outro (tr. 226, *in fine*, do CC).

Nesse sentido, a douta Procuradoria Geral da Justiça fez observação jurídica que transcrevo, adotando-a:

“4. Ao que se evidencia da prova dos autos, o doador e demandante contraiu núpcias com a doadora e demandante na situação em que a lei estabelece o regime obrigatório da separação de bens e sobre a qual incide a regra do art. 226 *in fine*, do CC, que proíbe um cônjuge a fazer doações ao outro. O casamento do sexagenário é causa legal impeditiva da doação ao cônjuge. Nesse sentido, além da doutrina mencionada na decisão, o são, também, as lições de Pontes de Miranda, *Trat.* 8/484; Carvalho Santos, *Cód. Civ. Brasil. Interpr.* 4/288; 5/52; Caio Mário S. Pereira, *Instits.* III/161; Serpa Lopes, *Curso*, 3/341; Francisco Pereira de Bulhões Carvalhos, *in Incapac. Civil e Restrições de Dto.*, 2/586.

De conseqüência, quanto a esse motivo, a sentença recorrida parece correta e merecedora de confirmação.”

3. Isto posto, nego provimento ao apelo.

Curitiba, 16 de abril de 1986 — OSSIAN FRANÇA, pres. com voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

DÚVIDA: SUSCITAÇÃO

Procedimento de dúvida: limites. Fraude à execução.

O processo de dúvida, de objeto absolutamente restrito, não comporta exame de aspectos substanciais do título considerado. O Magistrado, ao decidir a dúvida, não pode adentrar a discussão de alegada fraude à execução, ainda que esta se mostre evidente.

Cabe à autoridade jurisdicional competente declarar a fraude à execução e determinar o conseqüente cancelamento do registro da transmissão.

CARTA DE ARREMATACÃO: REGISTRO

Imóvel que já não figura em nome do executado. Fraude à execução. CC, art. 859.

É impossível registro de carta de arrematação de imóvel que já não figura em nome do executado. Incumbe ao interessado obter, junto ao Juízo onde alega haver obtido declaração de fraude, expedição do competente mandado para cancelamento do registro.

Apelação cível 6.453-0 — Sorocaba — Apelante Banco do Brasil S.A. — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca (CSMSP).

Irresigna-se o Banco do Brasil S/A. com a r. decisão de fls. do D. Juiz Corregedor Permanente do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Sorocaba que, acolhendo a dúvida suscitada pelo Oficial,

recusou registro à carta de arrematação em virtude de não mais pertencer ao executado o imóvel arrematado.

Aduz, em suas razões de fls., ser nula a sentença por ausente apreciação de todo o

conteúdo do procedimento e, em relação ao mérito, ser passível de registro o título judicial, eis que apresentada certidão de processo judicial em que reconhecida a subsistência da penhora.

O Ministério Público, em ambas as instâncias — fls. — se manifestou pela manutenção da r. decisão. É uma síntese do necessário.

OPINO:

I — A preliminar desmerece acolhimento.

O procedimento administrativo da dúvida, que se preordena à solução de dissenso entre registrador e apresentante quanto a acesso de título ao agasalho da publicidade predial, prescinde dos rigorismos formais do estatuto processual. Ao Juiz Corregedor Permanente da Serventia Imobiliária compete examinar o motivo da recusa e, mantendo-o ou afastando-o, está liberado de exaurir as questões que envolvem a substância do direito consubstanciado no título.

Salienta Afrânio de Carvalho que o processo de dúvida previsto pela Lei Registral acompanha de perto o padrão estabelecido pela lei processual comum para os procedimentos de jurisdição voluntária (*Registro de Imóveis*, 3.ª ed., Forense, Rio, 1982, p. 343), o que fornece ponderável indicação de que à *decisão* na dúvida se inexistir o contorno da *sentença* na jurisdição contenciosa.

Dentre as várias tentativas de distinguir a jurisdição voluntária da contenciosa — distinção considerada impossível por Lopes da Costa, Josefs, Kisch, Weismann e Rosemberg (José Olympio de Castro Filho, *Comentários ao Código de Processo Civil*, X vol., Forense, Rio, 1976, p. 14) — avulta a corrente dos chamados "administrativistas". Segundo Alcalá-Zamora é a tendência predominante, repetindo-se em vários Estados e nasceu com Zanobini, sustentando que — na jurisdição voluntária — as autoridades judiciárias são encarregadas pelo Estado de funções que não têm caráter jurisdicional, mas constituem, diversamente, exercício de atividade administrativa. Esta se peculiariza da atuação administrativa comum, caracterizando-se como *administração pública do direito privado*.

Esse o caráter da atuação do Juiz Corregedor Permanente ao conhecer da dúvida suscitada pelo registrador que lhe está afeto. Carnelutti pretendeu resumir esse exercício ao assinalar: "Trata-se de vigiar ou de comprovar a atividade jurídica dos particulares em alguns casos em que a qualidade do sujeito ou a estrutura da função do ato tornam mais grave o perigo de um mau uso daquela. Esta vigilância é completamente análoga à que, por exemplo, exercita o Estado em matéria de higiene ou de ordem pública: o fim é idêntico, ainda que a matéria seja diversa"

(*Sistema*, vol. 1, n. 81, *apud* Castro Filho, op. cit., pp. 14/15).

Não medeia diferença de finalidade, senão de modo, entre as diversas atuações do Estado na administração *em sentido estrito* e ao manter — ou afastar — a recusa a prática do ato registrário, quando a satisfação do interesse público tem por objeto a sadia administração dos interesses privados.

A liberação da dúvida aos rigorismos formais do contencioso vem constituindo a orientação dominante na jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura, conforme se verifica, v.g., das AC. 3.835-0 e 3.737-0, inseridas na *RJT/ESP* 94/513 e 93/476.

II — Melhor sorte não se reserva ao mérito da questão. Apresentada ao oficial carta de arrematação de imóvel que já não figura no registro sob domínio do executado, o acesso é inviável. Incumbe ao interessado obter, junto ao juízo onde alega haver obtido declaração de fraude, expedição do competente mandado para cancelamento do registro.

Cabe lembrar o alcance do disposto no art. 859 do CC, segundo o qual presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se o registou. Ao comentário, realçou o insigne Des. Athos Gusmão Carneiro: "Dou uma importância muito grande aos Registros Públicos. Acho que quem, presumivelmente de boa-fé, compra um imóvel confiado no Registro Público, e depois logra registrá-lo no ofício imobiliário, tem a sua posse e o seu domínio tutelados enquanto os seus atos aquisitivos não forem desconstituídos. Não estou de acordo com orientação de que a penhora, porque realizada em processo judicial, e mesmo não lançada no Registro Imobiliário, como manda o art. 167, I, n. 5, da Lei de Registros Públicos, possa ainda assim se sobrepor a aquisições feitas por pessoas que confiaram no que constava do Registro. Essa orientação põe de lado a consideração de que está a cargo do credor providenciar no registro do arresto ou penhora (a cargo e risco), prejudica o comércio jurídico e, afinal, vai em detrimento da boa fé dos contratantes e da confiabilidade nos Registros Públicos" (*RJT/RS* 105/391).

Extrai-se do perfil conceitual da dúvida que o magistrado, ao decidi-la, não pode adentrar a discussão da alegada fraude à execução. "Ainda que a fraude se apresente clara e vistosa, há de ser declarada pela autoridade jurisdicional competente, a quem caberá, igualmente, determinar o conseqüente cancelamento do registro da transmissão" (AC. 3.547-0, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, 3.12.84, *RJT/ESP* 92/537).

Não tem se afastado desse entendimento o Egrégio Conselho Superior da Magistratura,

conforme AC. 1.899-0, 4.7.83, 2.369-0, 13.6.83, 1.291-0, 18.4.73, 1.949-0, 4.4.83, na esteira de orientação longeva: AC. 282.481, 10.12.79, AC. 280.847, AC. 284.332, RT 451/128, dentre muitas.

III — Por último, cumpre salientar que, na espécie, o formalismo não é despropositado.

Repousa na forma a segurança do sistema registal pátrio. A vulneração ao princípio da continuidade implica em debilitar a confiabilidade do cadastro. Já observou o eminente Des. Marcos Nogueira Garcez: "Se a facilitação do registro, num momento, aparentemente, favorece ao portador de um título, num segundo momento ser-lhe-á prejudicial, por isso que igual facilidade haverá para seu cancelamento. Não é por outro motivo que a observância das regras que o sistema registrário impõe tem sido o critério único nas decisões das dúvidas. É até possível que isso signifique dificuldade para o livre comércio, mas se defeito há, impute-se-o à lei e não ao aplicador da lei. Se, numa ou noutra decisão, a manutenção do assento parecer homenagear a má-fé, na verdade o que se visa é a segurança do registro. Qual a garantia do proprietário se mera decisão administrativa, distante do devido processo legal, tiver força para fazer desaparecer seu direito?" (RJTJESP 92/538).

IV — O parecer que me permito submeter à sábia consideração de V. Exa. é no sentido de não se prover o apelo do Banco do Brasil S.A. até a obtenção, por mandado judicial, de cancelamento do R.4 à matr. 12.793, man-

tida, conseqüentemente, a r. decisão de 1.º grau.

São Paulo, 11 de novembro de 1986 — JOSE RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 6.453-0, da comarca de Sorocaba, em que é apelante o Banco do Brasil S.A. e apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

A arguição preliminar é improcedente, porque, como acentuam os pareceres da Procuradoria da Justiça e do M. Juiz Auxiliar da Corregedoria, o processo de dúvida, de objeto absolutamente restrito, não comporta exame de aspectos substanciais do título considerado.

A dúvida, por seu turno, foi acertadamente oposta pelo Oficial, como demonstram ainda aqueles pareceres, dada a impossibilidade de anotação da carta de arrematação de imóvel que, no registro, já não figura em nome do executado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres. e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

São Paulo, 14 de novembro de 1986 — SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

EMBARGOS DE TERCEIRO

Execução. Penhora. Escritura de compra e venda não registrada. Direito pessoal. Lei 6.015/73, art. 205. Súmula 621 do STF. CPC, art. 1.046: ausência de pressupostos. Inadmissibilidade dos embargos.

A escritura de compra e venda sem a formalidade da inscrição no Registro Imobiliário, conferindo apenas direito pessoal entre as partes contratantes, não enseja interposição de embargos de terceiro para desconstituir a penhora do imóvel objeto da transação, atendido o juízo adotado pela Súmula 621 do STF.

Apelação cível 26.450 — São Sebastião do Paraíso — Apelante: Antônio Salviano do Prado — Apelada: Abramides Engenharia Ltda. (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 26.450, da comarca de São Sebastião do Paraíso, sendo apelante Antônio Salviano do Prado e apelada Agramides Engenharia Ltda., acorda, em Turma, a 1.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o re-

latório de fls. e sem divergência na votação, dar provimento ao recurso, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 1.º de março de 1985

O Juiz Bady Curi: Conheço do recurso, verificados os requisitos de admissibilidade.

No caso em apreço, à falta de prova do *eventus damni* e do *concilium fraudis*, não há como reconhecer que o bem penhorado foi alienado em fraude contra credores. O exame do caso, entretanto, sob o crivo da fraude à execução, está a indicar conclusão diferente.

Reconheço que sempre defendi o entendimento de que, sendo os embargos de terceiro defesa não somente do senhor, mas também do possuidor, tinha legitimidade para a causa tanto o promitente comprador como o adquirente por escritura definitiva, mesmo que os respectivos instrumentos não estivessem formalizados com o registro. Entretanto, o STF acaba de editar a Súmula 621, nos seguintes termos: "Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis".

O fundamento da Súmula, segundo se vê dos precedentes jurisprudenciais que a inspiraram, é que a promessa de compra e venda não inscrita, embora quitada e sem cláusula resolutiva expressa, estabelece apenas um direito pessoal entre as partes contratantes, não um direito real oponível *erga omnes*. No julgamento do RE 89.696, ementou-se: "Embargos de terceiro. A promessa de compra e venda de imóvel não loteado só se torna oponível *erga omnes* com a sua inscrição no Registro de Imóveis. Não pode ser desconstituída penhora de imóvel objeto de compra e venda, se esta, ainda que celebrada anteriormente à penhora, não estiver inscrita" (RTJ, vol. 95, p. 282).

No julgamento do RE 87.958: "Promessa de compra e venda de imóvel, sem a formalidade essencial da inscrição no Registro Público, não se torna oponível a terceiros. O registro é, que lhe atribui eficácia *erga omnes*. Válida é a penhora do bem prometido, por dívida do promitente vendedor, quando não registrada preexistente promessa de venda por ele pactuada. Descabimento de embargos de terceiro por parte do comprador, ainda que imitado na posse do imóvel prometido, para o efeito de anular a penhora" (RTJ, vol. 89, p. 285).

Mutatis mutandis, a escritura de compra e venda definitiva, não registrada também não confere direito real ao adquirente, mas apenas direito pessoal a ser exercido contra o alienante, como é cediçamente sabido. Assim, também ela não é oponível *erga omnes*, atributo dos direitos reais.

No caso em apreço, à data da penhora, a escritura de compra e venda, através da qual o executado alienava o bem para a embargante, ainda não estava inscrita no Registro de Imóveis. Diz a embargante que

havia levado a escritura a registro, mas que houve recusa do Oficial em lavrar o ato por falta de comprovante de pagamento do INCRA; que, então, foi feita a prenotação. Entretanto, não há prova de tais fatos nos autos. Ademais, dispõe o art. 205 da Lei de Registros Públicos que "cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais". Se não há nos autos prova da prenotação, também não há quanto à suscitação de dúvida. Apenas se tem como certo que o imóvel não foi registrado.

Em face do exposto, dou provimento ao presente recurso para julgar improcedentes os embargos de terceiro ajuizados pela recorrida, condenando-a ao pagamento das custas da apelação. É o meu voto.

Quero apenas enfatizar que o meu voto é em obediência à Súmula 621 do STF, porque o meu entendimento até então não era esse.

O Juiz Bernardino Godinho: Também dou provimento à apelação e julgo improcedentes os embargos de terceiro.

Ao adotar os exatos fundamentos e conclusões do voto do Relator, observo que muito se discutiu sobre fraude de execução, validade ou irretratabilidade da suposta compra e venda entre a apelada e o executado; possibilidade, por fim, de, consumada a procedência destes embargos, ficar o apelante desguarnecido de garantia para a execução, relacionada, por sinal, com o pagamento do próprio terreno penhorado, adquirido, pelo executado, do ora apelante.

A tais considerações há de proceder, porém, a da adequação dos embargos, em si, considerada a situação fática com relação à embargante, ao imóvel penhorado e ao executado, Dr. Falsetti, suposto alienante.

Para fazer jus aos embargos, deveria a apelada preencher os requisitos, ou da posse, ou do domínio, já que os embargos de terceiro podem ser manejados também para proteger a propriedade.

Todavia, além de em parte alguma do processo haver demonstração inequívoca de posse da embargante sobre o imóvel, irretorquíveis são, em termos de seriedade negocial e jurídica, os questionamentos levantados pelo apelante com relação à pretendida alienação do imóvel penhorado.

Não há dúvida de que a escritura foi passada longe dos foros, tanto do imóvel, como da execução já em curso, circunstâncias que seriam de menor relevo, se não integrassem um elenco de outras, a atraírem sérias sus-

peitas sobre a suposta transação: escritura passada às pressas, sem as quitações de estilo, já citado o alienante para a execução, proveniente, ao que consta dos autos, da própria nota promissória dada em pagamento pelo terreno em litígio.

Dir-se-ia que, tendo o executado recebido posse pela escritura que lhe outorgara o ora apelante, a tivesse transferido à apelada, via dos dizeres impressos no formulário da escritura passada em Campinas. Mas, sendo essa última escritura fortemente dúbia e de duvidosa eficácia, porque não revestida de características basilares para o registro, considerado o próprio fato de não ser ela inscrita no Registro Público, tem-se que a transmissão de posse a que se refere o impresso é igualmente duvidosa e deveria ser demonstrada através de outros meios e oportunidades que foram postos à disposição da apelada no curso do processo, sem que ela conseguisse provar qualquer coisa além do insuficiente, ou do impertinente.

Assim, nem posse nem domínio há, demonstrados, da recorrida, donde também re-

sultar não provada a procedência dos embargos, a teor do artigo 1.046 do CPC.

Irrelevante é dizer que o executado possui um sítio denominado "São Firmino", em Cosmópolis, como também o seria a circunstância de contra ele existirem, no foro de seu domicílio, várias ações, de desate desconhecido, capazes de virem a acarretar ônus de valor imprevisível sobre sua propriedade. O que import é que, a meu ver, ele não provou os pressupostos do art. 1.046 do CPC.

Também entendo que não se indaga aqui da validade intrínseca da suposta transação entre a apelada e o Dr. Falsetti, considerado o pagamento *pro soluto*, ou não. O que há é uma escritura de compra e venda suspeita, que não pôde ser transcrita no Registro de Imóveis, que não faz prova de transferência de posse nem de domínio.

Não se trata, por fim, de se comprovar fraude de execução; o que importa é a própria inexistência de condições para os embargos.

Acompanho o Relator, também no que concerne aos ônus da sucumbência.

O Juiz Joaquim Alves: De acordo.

DOAÇÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS: IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO

Direitos hereditários. Processo sucessório.

Impossível o registro de escritura de doação de direitos hereditários. O título deve ser levado a inventário para que com a partilha se defina e corporifique o objeto da transmissão.

Apelação cível 4.955-0 — Mirassol — Apelante: Ministério Público — Apelados: Izaura Modesto André e o/s. — Interessado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, Antonio Modesto e o/s. (CSMSP).

Recorre o Dr. Curador de Registros Públicos de Mirassol de r. sentença do MM. Juízo da comarca, que julgou improcedente dúvida levantada pelo Oficial do Cartório local de Registro de Imóveis.

Representando D. Izaura Modesto André e D. Dirce Modesto André (fl.), o advogado Alfredo José Salviano exibiu a registro escritura pública de doação, abrangendo direitos hereditários relativos a imóvel rural, com 31,46ha. objeto já de transcrições anteriores. O suscitante obsteu ao registro, entendendo exigível processo sucessório adequado, em que, com a partilha, se defina e corporifique o objeto da transmissão.

Reconhecendo, embora, a irregistrabilidade da cessão de direitos hereditários, a r. sentença de que se recorre sustenta que "o título apresentado não é escritura de cessão de direitos sucessórios, mas de doação de coisa certa e determinada" (fl.), de sorte que, não afrontada a continuidade, tem por admis-

sível o registro do instrumento, tanto mais quanto já não caberia cogitar de "possíveis irregularidades", o que, acrescenta, "demandaria exumação de vícios que se apagaram com o tempo" (fl.).

O recurso insiste na inadmissibilidade do registro sem prévio processo sucessório (fls.), visto que a transcrição anterior é inútil para amparar a abertura, agora necessária, de matrícula para o imóvel.

O parecer da D. Procuradoria de Justiça é pelo desprovemento da apelação (fl.). E o relatório do necessário.

1. Nas transcr. 6.924, de 15.10.43, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, e 222, de 11.1.46, do Ofício de Registro Imobiliário de Mirassol, constam registros de aquisição de direitos hereditários, abrangentes do imóvel objeto, por parte de Eugênio Modesto. Trata-se agora de registrar doação do imóvel.

2. Se cuida o tempo de convalescer erros registrários, seu efeito reconhece-se apenas em via de usucapião, garantido o contraditório. Em matéria de direito real, não há sequer cogitar de isolada prescrição extintiva, sem que, em contrapartida, emerja a aquisitiva que não se configura pela só circunstância temporal (arg. dos arts. 550 e 551, CC).

3. A irregistrabilidade da cessão do direito à sucessão aberta, posto que este de imóvel se trate (art. 44, n.º III, CC), deriva da natureza de tal direito, que, na verdade, constitui complexo jurídico que pode abranger bens móveis, a par de envolver direitos creditícios, matéria estranha à publicidade de situações jurídicas reais imobiliárias.

4. Ilegalidade e inutilidade, no sistema registrário, são características correlatas. O erro apontado nas inscrições precedentes, com registro das escrituras, de aquisição de direitos hereditários, não gerou efeito de materializar a aquisição do bem imóvel por eles abrangido, à margem de regular procedimento sucessório, incluída partilha ou adjudicação do bem.

Não se pode, em consequência, admitir o registro da doação do bem imóvel, determinado, sem prévia inscrição do formal de partilha ou carta de adjudicação em favor do cessionário dos direitos hereditários. Preciso é, pois, apurar quais bens, na partilha ou em adjudicação, tocou aos herdeiros, para, depois, registrado formal ou carta, reconhecer a disponibilidade em favor do cessionário, ora doador.

5. Irregistrável a cessão de direitos hereditários (AC 863-0, Ubatuba, 28.6.82, rel. Des. Affonso de André, *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, 1984, pp. 207 e

segs.), ineficaz seu ingresso na tábula (AC 718-0, Sorocaba, 15.12.81).

Acrescente-se que não se trata de perquirir linha filiatória mas de examinar os registros imediatamente anteriores, pelo ângulo da *especialidade* do fato jurídico inscrito e de sua *ilegalidade*.

Do exposto, o parecer é pelo provimento do recurso, para denegar o registro da escritura exibida.

São Paulo, 24 de março de 1986 — RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 4.955-0, da comarca de Mirassol, em que é apelante o Ministério Público, apelados Izaura Modesto André, Dirce Modesto André e Alfredo José Salviano e interessados o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Antônio Modesto e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Assim decidem, adotando os fundamentos do parecer do M. Juiz Corregedor, que bem acentua tratar-se de título não suscetível de registro e inábil para a indispensável abertura de matrícula. Trata-se de escritura de doação de direitos hereditários sobre imóvel, que não se encaixa entre os títulos registráveis, ainda quando se refira a imóvel determinado, consoante a jurisprudência firmada do Conselho, a que se reporta o Dr. Curador apelante.

São Paulo, 11 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

ESCRITURA: DENOMINAÇÃO

Validade do título com denominação errônea. Manifestação de vontade das partes.

A denominação da escritura é de praxe tabelioa, mas é absolutamente irrelevante para a validade do título, e por isso de nenhum modo pode prejudicar ou afetar a manifestação da vontade das partes, expressa no corpo da escritura. Deve ser simplesmente ignorada quando não corresponda plenamente àquela manifestação de vontade. A denominação preambular da escritura não tem o condão de contaminar de erro o conteúdo do título.

Apelação cível 5.566-0 — Palestina — Apelante Olívio Taroco — Apelado: Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

Recorre Olívio Taroco de r. sentença do MM. Juízo de Palestina que, em procedimento de dúvida inversa, manteve denegação de registro de escritura exibida pelo ora apelante.

Apresentou o interessado ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca traslado de escritura pública, instrumentando doação que o recorrente e s/m., Aparecida Rosa da Silva

Taroco, fazem de remanescente do "Sítio Canela", parte da "Fazenda Canoas", em favor de Thiago da Silva Taroco, Olívia Silva Taroco e Lucas da Silva Taroco (fls.). Consta do título notarial que a doação respeita "na sua plenitude e totalidade o usufruto instituído em favor de Salvador Taroco e s/m. Luduvina Canceneli Taroco" (fls.). Há ainda imposição de cláusula de impenhorabilidade e expressa enunciação de que o ato implica adiantamento da legítima (art. 1.171, CC).

O Oficial da Serventia Imobiliária local recusou o registro perseguido, com o argumento de que necessária retificação da escritura para dela expungir a menção "reserva de usufruto", constante da "denominação dada ao título" (fl.), visando a que se observe a formalidade própria dos documentos públicos.

O parecer do Dr. Curador de Registros Públicos da Comarca é pelo acolhimento do óbice levantado pelo Serventuário: "Trata-se, tão-somente, de excluir a terminologia 'reserva de usufruto' do título da escritura, exclusão visivelmente necessária porque a denominação não reproduz o negócio jurídico objeto deste documento público" (fls.).

Assim também entendeu o D. Magistrado prolator da sentença de que se recorre, concluindo em que a inclusão do termo "reserva de usufruto" em instrumento cujo objeto não revela qualquer reserva desse direito constitui, *ao fim, fonte de dúvidas futuras* (fls.).

Interposta apelação, os pronunciamentos do Ministério Público, em ambas as Instâncias, são pela manutenção da sentença. É o relatório do necessário.

1. O objeto da *inscrição* predial é o fato jurídico, desde que interfere em situação jurídica real imobiliária (isto é, constituindo, declarando, transferindo ou extinguindo direitos reais sobre imóveis; art. 172, Lei 6.015, de 31.12.73).

De tal sorte que, no sistema da vigente Lei de Registros Públicos, o instrumento público ou particular, que exteriorize a causa ou título inscritevel, não é, ele mesmo, o objeto da inscrição publicitária. A matrícula assenta-se na base do imóvel único (princípio da unitariedade) e precisamente definido (princípio da especialidade), visando à publicidade da situação jurídica real correspondente (objeto teleológico do registro predial), mediante inscrição de fatos *jurídicos*. Já não se copiam ou transcrevem, na íntegra, os instrumentos exibidos, como ocorria no sistema das transcrições do Regulamento de 1939.

2. Muitos dos inconvenientes da transcrição dos títulos foram expungidos com o extrato do fato jurídico a inscrever: a imprecisão

de *teor literal*, desde que, com indispensável moderação, pôde ser emendada com o *conteúdo* evidenciado do instrumento; já não é o escrito, em todos os aspectos (essenciais ou não), manifestando, muita vez com inexactidões de linguagem, o fato sub-rogante, o alvo da qualificação do registrador; cabendo a este extratar do instrumento o fato sub-rogante, analisa mais de perto o fato representativo.

O instrumento notarial é o termo de um procedimento que se inaugura com o *comparecimento* dos interessados, prossegue com a instância do ato notarial (*exposição*), continua com a elaboração representativa (*estipulação*), prolonga-se com a aprovação do escrito então composto (*outorga*), para encerrar-se com a subscrição qualificada do notário (*autorização*).

Ao longo de tal procedimento, o notário não deve *comportar-se como se fora amanuense*. Antes, redator fiducial, obriga-se ainda a assessorar os interessados (item 1.º, h, capítulo XIV, "Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça").

A despeito disso, não é infreqüente encontrar-se equívocos em instrumentos notariais, na maior parte das vezes por falta de zelo na elaboração ou de observância do dever de assessoramento dos interessados pelo notário.

Cumpre, então, distinguir entre o substancial e o acidental nas escrituras compostas, para, em atenção à regra da economia de tempo e de gastos — que preside não importa qual procedimento, judicial, registrário, notarial — e, sem quebra da segurança necessária ao tráfico jurídico, conceder proveito a instrumentos com erronias de menor alcance.

Das fases integrantes do procedimento notarial, as primeiras (*comparecimento e exposição*) preparam o estágio de *estipulação* ou *disposição*, em que se insere a expressão representativa da vontade dos interessados, valendo-se o notário de linguagem técnica adequada. É nessa fase dispositiva que se encontra a essência do ato notarial, embora a ela não se chegue a não ser pelo percurso dos estágios procedimentais anteriores e não se lhe dê eficácia se, acaso elaborado o instrumento, faltar, a este, outorga dos interessados e autorização notarial.

Interpreta-se o fato representado de consonância com a parte dispositiva ou de estipulação, não mediante o *nomen iuris* que, por equívoco notarial, se aponha no preâmbulo do instrumento. De nenhuma relevância é denominar "venda e compra", *v.g.*, em epígrafe de escritura pública, negócio de doação.

como importância nenhuma tem declinar, por *lapsus calami*, em introdução do instrumento notarial que se cuida de "reserva de usufruto", quando reserva alguma há no corpo da escritura.

3. Verifica-se da leitura do título exibido que a doação se fez sem que aos doadores se reservasse usufruto, até em razão da precedência desse direito já instituído em favor de terceiros, com o que a escritura se incompatibilizaria com a ordem jurídica, em face da interdição do usufruto sucessivo. Manifesto, assim, que o equívoco está na denominação preambular da escritura, o que não tem o condão de contaminar de erro o conteúdo do título.

Não tem sido outra a orientação do Colendo Conselho Superior da Magistratura paulista, como se verifica dos v. acórdãos das aps. cíveis 2.117-0 (Ribeirão Preto, 13.6.83, Relator Des. Affonso de André), 1.698-0 (São Bernardo do Campo, 5.7.83, mesmo Relator) e 3.089-0, (Capital, 24.1.84, ainda Relator o Des. Affonso de André).

Observe-se, apenas, que o registro deve fazer-se com expunção de qualquer referência ao termo "reserva de usufruto", evitando-se, assim, o indigitado risco de dúvidas futuras a que se reporta a r. sentença.

Do exposto, o parecer é pelo provimento da apelação, para que se registre a escritura exibida por Olívio Taroco.

São Paulo, 24 de março de 1986 — RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.566-0, da comarca de Palestina, em que é apelante Olívio Taroco e apelado o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

Assim decidem de conformidade com o parecer do M. Juiz Corregedor, que bem acentua o caráter inteiramente secundário da denominação dada à escritura, incapaz por isso de obstar o registro da doação inequivocamente formalizada pelo notário.

A denominação da escritura é de praxe tabelioa, mas é absolutamente irrelevante para a validade do título e por isso de nenhum modo pode prejudicar ou afetar a manifestação da vontade das partes, expressa no corpo da escritura. Deve ser simplesmente ignorada quando não corresponda plenamente àquela manifestação de vontade, tal como ocorre na hipótese, em que os doadores não disseram ao tabelião que faziam a doação "com reserva do usufruto", mas, sim, "respeitando na sua plenitude e totalidade o usufruto instituído" anteriormente em favor de terceiros — o que é ressalva muito diversa e perfeitamente jurídica.

São Paulo, 18 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; J. R. PRESTES BARRA, vice-pres.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM DEFICIÊNCIAS FORMAIS

Negativa do vendedor em suprir as falhas apontadas pelo Oficial do Registro de Imóveis: equívoco na descrição do imóvel e falta de certos documentos. Nova descrição dada pelo comprador, sem objeção da parte. Arguição de vício de vontade escoados de há muito os 4 anos: improcedência (CC, art. 177-V). Obrigação do vendedor de outorgar documento hábil a registro. Confusão entre obrigação de fazer (CPC, art. 639) e obrigação de dar, já consumada. Conduta do patrono do réu atentatória à dignidade da Justiça.

E possível o suprimento de vontade do vendedor, determinando o Juiz o registro da escritura, tal como está lavrada, e a abertura da matrícula autônoma com a descrição dada pelo comprador, porque não se adentrou na estipulação das cláusulas privativas das partes contratantes, v. g., o preço. A ausência de negativas, de parte de Instituição de Previdência, não pode obstar a consumação do ato, sendo superável por ato de império, respondendo o comprador por eventual ônus.

A Justiça não se coaduna com a vantagem ilícita, por conduta reprovável do patrono do réu.

Apelação cível 585.019.649 — Sapiranga — Apelante: Rubem Henrique Dreyer — Apelados: Willy Edgar Becker e s/m. (TJRS).

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 585019649, da comarca de Saporanga, em que é apelante Rubem Henrique Dreyer e apelados Willy Edgar Becker e s/m., acordam à unanimidade, em 5.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, dar provimento ao apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. Gervásio Barcellos e Ruy Rosado de Aguiar Jr.

Porto Alegre, 10 de dezembro de 1985 — DÉCIO ANTÔNIO ERPEN.

RELATÓRIO

O Des. Décio Antônio Erpen: Rubem Henrique Dreyer promoveu ação ordinária para outorga de escritura de compra e venda contra Willy Edgar Becker e s/m. Tonida Litolha Kampff Becker. Ponderou ter comprado uma área de terras de 36.841,72m², conforme escritura de compra e venda que, por diversas razões, não pôde ser registrada. Com o fito de sanar o problema, o autor ingressou com uma ação de execução para que os vendedores, ora réus, fossem compelidos a emendar e regularizar as falhas apontadas pelo Oficial do Registro de Imóveis. Tal ação teve, ao final, seu prosseguimento trancado por decisão desta Corte.

Completada a relação processual, os réus contestaram sustentando que a presente ação atenta contra a coisa julgada e que os réus assinaram a escritura sob coação irresistível. Insurgiram-se contra a cumulação de ação ordinária e retificação.

Houve réplica. Entendeu o MP *a quo* que o autor deveria, primeiramente, obter pronunciamento favorável no que tange à outorga da escritura. Posteriormente, após ser declarado dono do imóvel, deveria ingressar com o pedido de retificação.

Saneado o feito, foi realizada audiência de instrução e julgamento. Em seguida, a Juíza sentenciou julgando extinto o processo, sem julgamento do mérito, por configurar atentado à coisa julgada.

O autor apelou no prazo, levantando deficiências no relatório da sentença recorrida que deixou de mencionar a anterior sentença que julgou procedente a execução, e o acórdão da 1.ª Câmara Cível que entendeu pela procedência da execução, ordenando fossem os embargos examinados no mérito. Sustentou que a matéria objeto da execução é diversa da tratada nesta ação, descaracterizando o atentado à coisa julgada. Postulou que o Magistrado não poderia ter alterado sua posição manifestada em despacho saneador, eis

que não houve impugnação de qualquer uma das partes. Pediu a reforma da sentença. É o relatório.

VOTO

O Des. Décio Antônio Erpen (Relator): O caso é singular e clama por uma solução. Senão vejamos:

O apelante adquiriu, por escritura pública lavrada em 1972, o imóvel descrito na inicial e que já estaria em sua posse.

Apresentou a escritura deficiências formais, quer no tocante à descrição, quer quanto à exibição de documentos a serem fornecidos pelos órgãos da Previdência Pública. Tais lacunas motivaram o Oficial a oferecer obstáculo para concessão do *placet* cartorário.

Os vendedores se omitiram no saneamento de tais deficiências, compelindo, com isso, os compradores — que haviam cumprido com suas obrigações — a promoverem as necessárias providências.

Desde 1974 transita o autor pela “via dolorosa” do refúgio último dos que portam um bom direito e não o vêem reconhecido por filigranas legais.

Ajuizou, inicialmente, ação de execução visando compelir o casal vendedor a promover a necessária retificação.

O pedido recebeu resistência, não merecendo acolhida em 1.º grau, quando se entendeu que o autor era carecedor daquela ação. Diante de recurso de parte do comprador, entendeu a E. 1.ª Câmara Cível desta Corte, isso em outubro de 1975, em afastar a carência para proclamar a possibilidade jurídica do pedido, determinando que fosse, em 1.º grau, enfrentado o mérito.

Assim o fez, o ilustre Juiz (fls.), rejeitando dos embargos opostos para dar pela procedência da execução.

Novo recurso, agora sob o patrocínio dos vendedores, recurso esse que teve acolhida, entendendo-se incabível a execução, sendo o comprador carecedor dela (aresto de fls.).

No seu voto, que acompanhou o do vencedor, o Des. Athos Gusmão Carneiro aventa para uma ação ordinária.

Retorna o comprador, através da presente, onde pede a complementação dos dados a que está compelido o casal vendedor, ao mesmo tempo em que pleiteia a retificação da área. Acostou documentos comprovando que o imóvel não está onerado, satisfeita a exigência fiscal junto ao INCRA.

Nova contestação. Fulcro: o preço foi irrisório; a escritura contém vício de vontade; a cumulação das ações é indevida.

Resultado: o processo foi extinto com base no art. 301, VI, e 267, V do CPC, daí a

razão do presente recurso, clamando a parte por uma solução.

O Ministério Público, instado a se pronunciar, absteve-se de se manifestar, entendendo que sua participação não era necessária.

Ao que tudo indica houve pernicioso confusão entre a obrigação de fazer cogitada no art. 639 do CPC com obrigação de dar, já consumada. Com imperfeições, é verdade, mas consumada.

A espécie é singular, como deve ser a solução, porque o direito existe para solver impasses desta ordem, também.

A escritura foi lavrada, como já se disse, em 1972, e até esta data o comprador perambula pelos foros e Tribunais recebendo decisões, quando não denegatórias, pelo menos conflitantes. E tudo em razão de filigranas legais. Nenhuma razão de ordem material obstou o direito do autor.

Não cabe execução, diz o primeiro Juiz. O Tribunal o retifica, afastando a carência para que enfrente o mérito. Assim o fez. A ação é julgada procedente.

Retorna o feito à Corte, e ela proclama: o autor é carecedor de execução. Sobrevém ação ordinária, e o MM. Juiz de 1.º grau diz que se está frente à coisa julgada.

O comprador tem um bom direito! Ninguém o põe em dúvida, salvo o casal vendedor que se vale dos meandros, para o que se prestam os Códigos de Processo, e surge uma resistência iníqua e injurídica, além de injustificável.

Assim se diz porque argüir vício de vontade, em ato público, decorridos mais de 10 anos, não é tese que possa ser levada a sério a um Tribunal. É duvidar da inteligência dos julgadores.

Alegar que o preço foi irrisório, quando esse adveio do consenso de vontade, também não é tema a ser discutido num Tribunal que se preza, como é o gaúcho. O comprador tem um bom direito, mas perde todas as demandas.

Veja-se que se disse que se opôs resistência injusta, porque, além de completamente vazia de conteúdo, a conduta do casal demandado é censurável.

Intimado o patrono do réu para se pronunciar em janeiro, queda inerte até abril, quando os réus são intimados a constituírem outro patrono. Antes que seja cumprido o mandado, o advogado comparece aos autos — em maio, e diz do interesse de prosseguir no feito. Retardou-o 4 meses.

Sustenta sua inércia nos já conhecidos atestados médicos, procurando justificar sua desídia, como coisa que a Justiça gaúcha somente funcionará quando estiver aquele cau-

sídico — o Dr. Waltério Aillon Navarrete — completamente recuperado. Para contornar tais óbices instituiu a lei a figura do subestabelecimento, que não é exercitado com o inconfessado propósito de retardar a solução do feito.

Na audiência de fls., o mesmo causídico argüi a nulidade da sua realização, pedido que foi acolhido para se designar nova data. Nessa nova data não comparece...

A 6.8.84 o mesmo patrono é intimado para responder ao recurso. Retém os autos de agosto de 1984, devolvendo-os em 9.4.85, o que somente se efetivou mediante precatória de busca e apreensão (fls.). Nos autos apensos também há episódio similar de retenção indevida dos autos.

Essa é a conduta pautada pelo referido profissional, praticando atos considerados atentatórios à dignidade da Justiça.

O tempo conseguido pelo casal réu, mercê do expediente de seu patrono, muito se prestaria para tentar vantagem indevida, beirando as raiais da "chantagem jurídica", porque as teses ostentadas não possuem o menor fomento jurídico.

As pessoas imbuídas de boa fé pactuam e ultimam suas avenças. E os de má fé não podem resultar aquinhoados. Para isso não se presta o direito.

Como aqui não se está diante de obrigação de fazer, o suprimento pleiteado, ante resistência injustificada, é perfeitamente possível, porque não se está a alterar ponto substancial da vontade livre das partes, o que já foi manifestado na escritura pública, e que porta a mesma fé pública. Se é verdade que o juiz não pode subsistir a parte contratante para precisar o preço e outras cláusulas negociais — porque direitos disponíveis somente pelas partes —, também é verdade que o Judiciário não pode placitar situações como essa, pena de estimular expedientes de tal natureza, que nada somam para a tão procurada Justiça; e que culminariam em aquinhoar o inadimplente com vantagem ilícita, unicamente porque há deficiências formais, perfeitamente superáveis.

Se é verdade que ao comprador incumbe velar pela correção do texto da escritura, também é verdade que esse dever, em primeiro lugar, incumbe ao vendedor que conhece o bem alienado e que deve velar para que sua descrição seja correta, promovendo declarações verídicas, e não veladas, porque tem a obrigação de outorgar documento hábil a ensejar o registro.

Assim, a falha primeira é do casal vendedor, e que pretende tirar proveito da própria torpeza. Alega preço diminuto. Isso não in-

valida o ato, também porque não fez prova de tal circunstância.

A arguição de vício de vontade, quando já escoados, de há muito, os 4 anos, não é tese que possa ser defendida com seriedade nos Tribunais.

O comprador aceitou a descrição sugerida pelo Oficial e que teria advindo de atos oriundos do Repertório Fundiário. O casal vendedor nada objetou quanto à nova descrição, assim que a disputa gira em torno do mesmo imóvel, ou seja, o da escritura que tem identidade com o descrito na inicial.

Supre-se a vontade do casal que se abstém de fazê-lo, de modo injustificado. Se percalços existem quanto à documentação de ordem previdenciária, esses também são superáveis porque não se pode olvidar que são exigências fiscais. Não podem elas servir de entrave a que se criem casos de enriquecimento indevido, placitando-se a iniquidade, e que clama por uma reparação. Ademais, o comprador trouxe negativa demonstrando que o tributo que incidia sobre o imóvel está satisfeito. E, se não estivesse, o ônus persiste, porque tem cunho real.

A questão de figurar o vendedor como comerciante e querer tirar proveito de tal circunstância em não trazendo o CQ ou o Certificado de Regularidade de Situação

(CRS), partido do IAPAS, também não é motivo para comprometer a relação de direito material. Se eventualmente o vendedor fosse devedor, o comprador arcaria com o risco. Outra exigência fiscal, e a inquirição de nulidade deve ser vista com reservas. O caso presente, todavia, autoriza que através de um ato de império — talvez o mais edificante — faça superar o entrave, dando-se ciência ao IAPAS da transação, para que aja como entender de direito.

A cumulação além de possível é recomendável. Em tais circunstâncias se dá acolhida à ação para se determinar o registro da escritura, tal como está lavrada, determinando-se a abertura da matrícula autônoma segundo a descrição que consta da inicial.

Expeça-se a competente carta-de-ordem. A carta-de-ordem anexe-se a certidão de fls. e os documentos emanados pelo INCRA (fls.), mantendo-se fotocópias autenticadas nos autos.

Inverte-se o ônus da sucumbência que deve ser suportado pelo casal que resistiu, indevidamente ao pedido.

O Des. Gervásio Barcellos: De acordo.

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Jr.: De acordo.

O Des. Gervásio Barcellos (pres.): A decisão é a seguinte: Deram provimento. Unânime.

FORMAL DE PARTILHA: REGISTRO

Divergência de nome do logradouro onde situado o imóvel. Princípio de continuidade. Princípio da especialidade. Lei 6.015/73, art. 198. Dúvida: suscitação.

O procedimento de dúvida se destina também à solução de questões emergentes de uma exigência impossível de ser satisfeita, conforme reza o art. 198 da Lei de Registros Públicos. Assim, ressalvados os princípios da especialidade e da continuidade, espancada qualquer dúvida de que o imóvel não possa ser o mesmo embora conste do formal de partilha sua denominação anterior, em se cuidando de alteração longeva e não sendo hábito do Cartório, à época, arquivar os decretos que alteravam a denominação das vias públicas, pode o Juiz autorizar o registro do formal sem ater-se a preciosismos formalísticos.

(Atualmente, a divergência nas denominações seria resolvida com a apresentação de certidão da Municipalidade ou com a retificação do formal de partilha).

Apelação cível 6.383-0 — São Paulo — Apelante: Amabile Rezende — Apelado: Oficial do 14.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca (CSMSP).

Irresigna-se Amabile Rezende com a r. decisão de fls. que, acolhendo dúvida suscitada pelo Oficial do 14.º Registro de Imóveis da Capital, manteve recusa ao registro do formal de partilha por divergência de nome do logradouro onde situado o imóvel.

Aduz nas razões de apelo que não obteve, junto à municipalidade, certidão de que a atual av. Jabaquara já foi denominada av.

Presidente Vargas, motivo por que recorreu à Justiça, pretendendo a reforma do decisório para acesso do formal a registro.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, se manifestou pelo desprovimento — fls. É uma síntese do necessário.

OPINO:

I — Apresentou a apelante a registro o formal de partilha expedido pelo D. Juízo

da 1.ª Vara Distrital da Saúde e extraído dos autos do inventário dos bens deixados por morte de Deives Rezende e cujo objeto é o apto. 8 do 4.º a. do prédio n.º 333 da avenida Jabaquara, descrito na transc. 64.712 do 14.º Registro de Imóveis.

Recusou-se o Oficial a registo, aduzindo que, na transc. 64.712, consta que o prédio está situado à av. Presidente Vargas, antiga av. Jabaquara, necessária a prova da Prefeitura de que o logradouro voltou a ser denominado avenida Jabaquara.

A dúvida foi julgada procedente, sob argumento de inexistência de registo, nos assentamentos de serventia, de que tenha havido alteração na denominação da avenida, restando patente — porém, — que tanto a transc. n.º 64.712 como o formal de partilha se referem ao mesmo apartamento.

A divergência nas denominações é de ser resolvida com a apresentação de certidão da municipalidade ou com a retificação do formal de partilha, para que se o adequie aos termos da transc. 64.712.

II — A transc. 64.712, de 4.1.61, se refere à unidade autônoma denominada apartamento n.º 8, localizado no 4.º a. ou 5.º pav. do Edifício situado à av. Presidente Vargas, antiga av. Jabaquara, 333. O formal descreve unidade autônoma condominial do edifício situado à av. Jabaquara, 333, ap. 8, localizado no 4.º a. ou 5.º pav., coincidindo nos mais elementos, inclusive em relação às confrontações e área total.

Ao impugnar a dúvida inversa, o registrador enfatizou “que a atual av. Jabaquara já se denominou, anteriormente, av. Presidente Vargas, e, mais, anteriormente, av. Jabaquara” (fls.). Posteriormente, ao atender à determinação de seu D. Corregedor Permanente, acrescentou não ter sido constatado “o arquivamento do Dec. Municipal que alterou a denominação da av. Presidente Vargas para av. Jabaquara” (fls.). E complementa, de forma elucidativa: “A mudança de denominação daquela via pública é muito antiga e naquela época o Cartório não arquivava os Decretos que alteravam a denominação de vias públicas” (fls.).

A circunstância de se referirem — transcrição e formal — ao mesmo apartamento, foi bem reconhecida na r. decisão, a evidenciar que o impedimento do registo reside em mínima incoincidência, que pode ser afastada em segundo grau.

III — Imperfeições como a da espécie tendem a desaparecer, com o aperfeiçoamento do método registário. Colabora para isso a edição das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, cujo Cap. XX é integralmente destinado às serventias prediais.

O item 126, elencando os classificadores que todos os cartórios de registro imobiliário devem possuir, enuncia na alínea “n” aquele destinado às leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações. As modificações atuais atuarão de ofício os registradores, conforme dispõe o item 114 do Cap. XX das Normas, inspirado no n.º 13 do inc. II do art. 167 da Lei 6.015/73.

Nestes autos, contudo, cuida-se de alteração longeva. Não dispõe a serventia de qualquer documento que a certifique, assim como impossível à apelante sua consecução. Alega, por seu procurador, essa impossibilidade e de se presumir o assento idôneo.

Privar-se a apelante do agasalho registário, quando a própria descrição do apartamento se refere à frente com a av. Presidente Vargas (fls.), parece preciosismo formalista que à 2.ª instância é dado, com brando temperamento e ressalvada a exação do 1.º grau, afastar ante as peculiaridades da espécie.

Estão ressalvados os princípios da especialidade e da continuidade, espancada qualquer dúvida de que o imóvel pudesse não ser o mesmo, assim como o titular dominial. A serventia não desconhece as oscilações na denominação do logradouro. E o próprio eminente julgador deixou presente, em sua decisão, a certeza da coincidência entre o objeto do formal e o da transcrição, depois de várias diligências destinadas à remoção do óbice.

Resta lembrar que o procedimento da dúvida se destina, também, à solução de questões emergentes de uma exigência impassível de ser satisfeita. É o que dispõe o art. 198 da Lei 6.015/73, em sua segunda parte, abrindo-se a alternativa da dúvida quando o apresentante não puder satisfazer o reclamo do registrador, exatamente conforme ocorre na espécie.

IV — O parecer que me permito submeter à superior consideração de V. Exa. é no sentido do acolhimento do apelo para viabilizar o acesso do formal de partilha apresentado pela apelante, desconsiderada a incoincidência que ostenta, para manutenção dos dados descritivos constantes da transcrição, dos quais o contexto do título judicial não se afasta.

São Paulo, 10 de outubro de 1986 — JOSÉ RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 6.383-0, da comarca da capital, em que é apelante Amabile Rezende, inventariante do espólio de Deves Rezende, e apelado o sr. Oficial do 14.º Cartório de Registro de

Imóveis da comarca, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento à apelação, para determinar o registro. Custas na forma da lei.

Assim decidem, de conformidade com o parecer do M. Juiz Corregedor, e tendo em vista que na hipótese não há qualquer dúvida quanto a referirem-se, a transcrição anterior e o título, ao mesmo apartamento da av. Jabaquara, e considerando mais que no próprio registro consigna que a atual av. Presidente Var-

gas denominou-se av. Jabaquara, denominação hoje restabelecida.

Só por essas peculiaridades deixam de ser acolhidos, no caso, os fundamentos e a conclusão da sentença e do parecer da Procuradoria da Justiça.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres. e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

São Paulo, 24 de outubro de 1986 — SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator

FRAUDE A EXECUÇÃO

Presunção. Fraude presumida. Alienação de bem penhorado. Compromisso de compra e venda não registrado: relevância. Boa ou má fé: irrelevância. Consilium fraudis e eventus damni: desnecessidade de prova. Insolvência do alienante. CPC, arts. 593 e 600.

Basta que ocorram, ao tempo da alienação do bem penhorado, as condições objetivas do art. 593 do CPC, para que se presuma a fraude de execução, ato atentatório à dignidade da Justiça nos termos do art. 600 do mesmo Diploma legal, sendo desnecessária a prova do consilium fraudis e do eventus damni, decorrentes da situação de insolvência do alienante.

Apelação cível 26.741 — Belo Horizonte — Apelantes: Guilherme Brito Menegaz e s/m. — Apelada: Mila S/A — Importação, Comércio e Indústria (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 26.741, da comarca de Belo Horizonte, sendo apelantes Guilherme Brito Menegaz e s/m. e apelada Mila S/A — Importação, Comércio e Indústria, acorda, em Turma, a 1.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, negar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 14 de novembro de 1984.

O Juiz Bernardino Godinho: Conheço do recurso, presentes os requisitos de admissibilidade.

Sustentam os apelantes não se caracterizar a fraude de execução sem o *eventus damni* e o *consilium fraudis*, no que, com a devida vênia, não têm razão.

No que concerne ao *consilium fraudis*, em se tratando de execução, é a própria lei expressa no demonstrar o descabimento dessa tese: em se tratando de execução, basta que ocorram, ao tempo da alienação, as condições objetivas do art. 593 do CPC, para que se presuma a fraude de execução, nos termos do art. 600 CPC, ato atentatório à dignidade

da Justiça, exatamente o que ocorre na espécie.

É que não vale, em relação a terceiros, aquela promessa de compra e venda datada de 23.1.80. Nada demonstra que ela seja anterior à execução ou à penhora. Por isso é que se exige a inscrição no Registro Público, em casos assim, para valer contra terceiros a suposta promessa.

Como a alienação realmente prova, aquela feita com interveniência da Caixa Econômica Federal é posterior à execução contra os apelantes e considera-se feita em fraude de execução, independentemente de boa fé dos transmitentes ou dos adquirentes, uma vez que esse era o único imóvel possuído pelo casal.

Vê-se a fls. do processo de execução que, antes de passada a escritura de fls., isto é, em 21.5.80, os apelantes já residiam no imóvel e, através da apelada, tiveram conhecimento da execução, prestando ao Oficial de Justiça as informações constantes da certidão lavrada por aquele serventuário.

Quanto ao *eventus damni*, decorre automaticamente da redução à insolvência do alienante, em virtude da alienação. Não basta a existência de um avalista para elidir a insolvência, mormente nas presentes circunstâncias, em que a fraude continua presumida, diante da ausência real do avalista que nada garan-

tiu e nem presente estava, não se sabendo nem mesmo se ele teria condições de garantir alguma coisa.

O certo é que o imóvel já estava penhorado desde 28.2.80, quando foi alienado aos apelantes (17.2.81).

Na RT 586/119, está escrito: "A venda de bem penhorado é ineficaz, posto que feita em fraude à execução, devendo tal ineficácia ser declarada de plano, independentemente de quaisquer formalidades, nos próprios autos da execução" (A.I. 323.563 — 3.ª C. — Rel. Juiz Souza Lima).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, pagas as custas pelos apelantes.

O Juiz Joaquim Alves: Recurso próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

Conforme acentua o nobre prolator de 1.º grau, desnecessária no caso presente a prova da ocorrência do *eventus damni* e do *consilium fraudis*. A promessa de compra e venda, datada de 23.1.80, não vale em relação a terceiros. Nos autos não há prova de que seja ela

anterior à execução ou à penhora, de vez que não foi inscrita no registro público.

Ora, a venda efetuada pelo executado aos apelantes — 17.2.81 — ocorreu mais de um ano após o ajuizamento da execução forçada. Com inteira propriedade o douto Juiz monocrático — forte no magistério de Humberto Theodoro — relembra que pouco importa a boa fé do adquirente, não sendo necessária a presença do elemento subjetivo da fraude, para que o negócio incida no conceito de fraude à execução, uma vez que a intenção fraudulenta está *in re ipsa* e a ordem jurídica não pode permitir que, enquanto pendente o processo, o réu altere a sua posição patrimonial, dificultando a realização da função jurisdicional. É irrelevante que o ato seja real ou simulado, de boa ou de má fé. *In casu*, está evidente que o imóvel vendido já estava penhorado quase um ano antes.

Assim, nego provimento ao recurso e condeno nas custas os apelantes.

O Juiz Corrêa de Marins: De acordo.

IMISSÃO DE POSSE

Bens imóveis adquiridos em hasta pública. Carta de arrematação: registro.

Os bens imóveis adquiridos em hasta pública, com a respectiva carta de arrematação levada ao Registro de Imóveis competente, justificam a imissão de posse em favor do adquirente.

Apelação cível 2.002/84 — Curitiba — Apelantes: Mário Eduardo Veran Lacombe e s/m. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 2.002-84 de Curitiba, 1.ª Vara da Fazenda Pública, em que são apelantes Mário Eduardo Veran Lacombe e Ruth Veran Lacombe e apelados Rosaldo de Souza Bello e Divanir da Costa Bello.

1. Acordam os Desembargadores da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, adotado como parte integrante deste, o relatório expositivo de fls. e fls., dar provimento ao recurso apelatório para que o Magistrado *a quo* julgue o mérito do pedido, como for de direito. Custas e honorários advocatícios a final.

2. Assim decidem, tendo em vista que as cartas de arrematação referentes à aquisição do apartamento 181, do 18.º a. do Edifício Guanabara, em hasta pública, foram registradas no Cartório da 6.ª Circunscrição Imobiliária da Capital, tornando-se, por isso, título formal de propriedade, não podendo a

controvérsia sobre sua validade desconsiderá-las.

Aliás, a respeito de propriedade adquirida em hasta pública através de cartas de arrematação devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis, já se pronunciou a 2.ª Câmara Cível, deste E. Tribunal, no acórdão 2.205/83, no sentido de que:

"Cuidando-se de carta de arrematação, cujo registro foi composto por decisão judicial, na ação de imissão de posse sobre o imóvel que incide, descabe considerar controvérsia sobre a validade do título, enquanto prevalecer o teor do registro".

Tendo ambas as cartas de arrematação sido levadas a registro, sem que os interessados procurassem a anulação de tais atos, constituem elas documento válido para almejada imissão, notadamente salientado que os réus apelados se encontram na posse do imóvel, sem título que os autorizem a tanto.

Assevera-se mesmo que, se a propriedade do imóvel não poderia ser alienada, porque decre-

tada foi a falência da Firma Digna Sociedade Corretora de Valores Ltda., da qual o réu ora apelado era sócio, não seria ele (réu) a ter legitimidade para se opor à imissão. O Síndico ou algum dos credores da massa é que a tanto poderiam se opor.

Atente-se, outrossim, que o Síndico da massa falida (fls.) e o Órgão Ministerial de 1.º e 2.º

grau, em parecer uníssono, opinaram pelo provimento do recurso.

Por estes motivos dá-se-lhe provimento para que o Dr. Juiz *a quo* julgue o mérito da ação.

Curitiba, 26 de novembro de 1985 — ZEFERINO KRUKOSKI, pres. e relator; NUNES DO NASCIMENTO; SILVIO ROMERO.

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA EM INTERVENÇÃO, EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU EM FALÊNCIA

Lei 6.024/74: alcance do art. 36. Indisponibilidade absoluta de bens.

É amplo o alcance do art. 36 da Lei 6.024, de 13-3-74, que reza que "os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades".

Abrange, inclusive, os atos de alienação indireta de bens indisponíveis. Assim não ocorresse poderia, quem atingido por seus efeitos, obter por via oblíqua o que a lei proíbe.

Dessa forma, a indisponibilidade de bens é absoluta, para resguardo do acervo patrimonial e sua integral preservação para as providências que se façam necessárias, após a liquidação extrajudicial.

Apelação cível 5.235-0 — São Paulo — Apelante: Unibanco Crédito Imobiliário S.A. — São Paulo — Apelado: Oficial do 5.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.235-0, da comarca da Capital, em que é apelante Unibanco Crédito Imobiliário S.A. — São Paulo, sendo apelado o Oficial do 5.º Cartório Imobiliário, acordam, os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, adotado o relatório de fls., por votação unânime, negar provimento ao recurso.

José de Ribamar Oliveira Costa, por ato do Banco Central baixado em 23.6.83 (fls.), teve decretada a indisponibilidade de seus bens. Tal sucedeu por haver exercido a administração de sociedade corretora em regime de liquidação extrajudicial.

Executada cédula hipotecária que emitira em março de 1983 (fls.), em 1984 teve imóvel de que era proprietário levado a praça (fls. 26). O imóvel acabou sendo adjudicado à instituição bancária credora.

Dispõe o art. 36 da Lei 6.024/74 que "os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades".

O alcance da norma legal é amplo. Abrange, inclusive, os atos de alienação indireta de bens indisponíveis. Assim não ocorresse poderia, quem atingido por seus efeitos, obter por via oblíqua o que a lei proíbe.

Não podendo vender o devedor, de propósito, deixaria de pagar débitos de sua responsabilidade. Incontinenti acionado, não se defenderia. O débito, quiçá, poderia ser contraído junto a um "testa de ferro". Vendido o bem em praça este, por via oblíqua, haveria o numerário correspondente e o entregaria ao devedor. Por "tabela", assim, a alienação terminaria sendo concretizada.

Não se dirá que no caso isso sucedeu. Nem de leve se insinua possa o Banco credor compactuar com tal procedimento. Ocorre, no entanto, que o âmbito do preceito legal é amplo. Visa a preservar o acervo de bens do devedor, momentaneamente os tornando indisponíveis. Permitirá a providência que, em eventual rateio futuro, cada credor receba ao menos uma parcela do que lhe seja devido.

A não ser assim, quem chegasse primeiro receberia tudo. Os outros, nada. Vendo-se perdido, tendo consciência de sua precária situação econômica — e da insolvência da empresa que administrava e por cujos atos irá, de futuro, ser responsabilizado — o pa-

ciente da indisponibilidade não mais honrará compromisso algum. Não colocará dinheiro onde — sabe — não haverá nenhum retorno.

Preservando seus bens até solução futura, definitiva e global, a indisponibilidade fará melhor justiça. A situação, aliás, é semelhante à das alienações anteriores, ainda não registradas. A propósito, já decidiu este Conselho que "se a finalidade do dispositivo visasse apenas à comprovação da anterioridade dos negócios realizados antes da decretação, não teria sido editada a regra contida no art. 36, § 4.º, da Lei 6.024/74, pois, como é sabido, os contratos de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão de direitos teriam a autenticidade de sua data de celebração comprovada pela lavratura, através de escritura pública, ou então, se particularmente instrumentados, pelo registro em Cartórios de Títulos e Documentos, circunstância essa que lhes daria, também, a necessária publicidade. Como a lei desconsiderou esses relevantes fatores, o fim precípua, que se afigura mais consentâneo com os seus dispositivos, foi, sem dúvida, o de impedir a mutação subjetiva, no Registro de Imóveis,

dos bens atingidos pela indisponibilidade, sujeitando os contratos, até então celebrados, aos preceitos nela estabelecidos. Não cumpre considerar, porém, os motivos que inspiraram essa regra nem se são lógicos, desde que há expressa disposição legal estatuída no direito positivo. E *legem habemus* (ap. cível 3330-0 — Ubatuba, j. 14.5.84; mesmo sentido ap. cível 2812-0 — Barueri, de 28.11.83).

Bem por isso conclui o MM. Juiz prolator da decisão de 1.º grau, com arrimo no magistério de Rubens Requião, que a indisponibilidade de bens é absoluta (fls.). Medida emergencial, resguarda o acervo patrimonial e o preserva íntegro para as providências que se façam necessárias, após a liquidação extrajudicial.

Não há, pelo exposto, como atender ao recurso. Acordam, por unanimidade, pois, a ele negar provimento para que subsista a r. decisão recorrida por seus fundamentos. Custas *ex lege*.

São Paulo, 6 de novembro de 1985 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, corregedor geral e relator; SYLVIO AMARAL, vice-pres.

INVENTÁRIO

Carta de adjudicação: registro. Pagamento de impostos: fiscalização pelo Oficial do Registro de Imóveis. Lei 6.015/73, art. 289. Cálculo de emolumentos de inventário.

Ao Oficial do Registro de Imóveis incumbe "rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos (art. 289 da Lei de Registros Públicos) e para o cálculo dos emolumentos não é apropriado o valor dado aos imóveis ao inventário.

CARTA DE ADJUDICAÇÃO: REGISTRO

Formal de partilha. Princípio da disponibilidade.

Não se presta o formal de partilha a merecer o agasalho registrário quando o controle de disponibilidade faz chegar à constatação de inexistência de remanescente adequado a suportar o assento pretendido.

ERRO

Reincidência de erro no Registro de Imóveis.

Erros passados, no sistema registral, não se prestam a que novas anomalias se pratiquem e tolerem. Nesse sentido, a jurisprudência dominante do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

Apelação cível 5.825-0 — São Paulo — Apelante: Dolores Aparecida Leite Luguetti — Apelado: Oficial do 12.º Cartório de Registros de Imóveis (CSMSP).

Irresigna-se Dolores Aparecida Leite Luguetti com a r. decisão de fls. que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Oficial do 12.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, manteve a recusa de registro à carta de adjudicação apresentada.

Aduz em apelo que dois foram os óbices antepostos ao acesso: falta de prova de valor venal dos imóveis e inexistência de disponibilidade quanto às áreas. Em relação ao primeiro, no juízo do inventário se fixou o valor por arbitramento, para cálculo do tributo incidente

sobre transmissão imobiliária, desnecessário o aviso de lançamento da municipalidade. E no tocante à indisponibilidade de áreas, falhou o Oficial ao deixar de efetuar o controle das alienações, tendente à apuração do efetivamente disponível.

Procede à análise de cada transcrição de origem, culminando por asseverar a viabilidade do registro, indispensável para a regularização dominial de inúmeros promissários compradores.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, manifesta-se pelo improvimento, se conhecido o apelo extemporâneo, conforme salienta o Dr. Procurador, eis que não conhecidos os embargos de declaração. É uma síntese do necessário.

OPINO:

I — O apelo não deve ser conhecido, eis que extemporâneo. Não se beneficiará a apelante com a previsão do par. único do art. 465 do CPC, quando seus embargos de declaração não revestiram os pressupostos de sua admissibilidade e cujo caráter procrastinatório foi expressamente reconhecido na decisão que os não conheceu (fls.).

Com vistas a coibir abusos de litigantes maliciosos, que se aproveitam dos embargos para protelar o prazo de interposição do recurso próprio, estabeleceu a lei a imposição de multa, conforme se verifica do par. único do art. 538 do CPC, preceito aplicável às decisões de primeiro grau (Moacyr Amaral Santos, *Comentários ao Código de Processo Civil*, IV vol., Forense, 1977, p. 452).

É verdade que o estatuto regente não abrigou a disposição do § 5.º do art. 862 do Código de 1939, que restringia o alcance suspensivo aos embargos declaratórios não manifestamente protelatórios, assim declarados na decisão que os rejeitasse.

Na espécie, contudo, de embargos de declaração não se trata, pois não conhecidos. Opôs a apelante embargos infringentes do julgado e a questão foi suficientemente enfatizada na decisão de fls., constituiria prêmio à malícia, ou ao despreparo, aceitar-se que interposição evidentemente inadequada prolongasse o lapso destinado à manifestação de inconformismo.

A jurisprudência do E. Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o efeito suspensivo de embargos declaratórios com caráter de procrastinação expressamente declarado (RJTJSP-41/280) e é o que propõe, nestes autos, a douta Procuradoria da Justiça.

II — Assim não sendo, intransponíveis os entraves que impedem o acesso do formal à proteção registária.

II-a — Constitui exigência da Lei de Registros Públicos — art. 289 — fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos

atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. Não é a observância desse dispositivo, contudo, que impõe a apresentação do aviso-recibo do tributo municipal, mas a do par. único do art. 33 da Lei 4.476, de 20.12.84.

O valor aceito no juízo das sucessões não supre a necessidade de juntada de declaração da municipalidade — § 2.º do art. 4.º do Dec. 47.672/67 — ou a avaliação de que trata o § 3.º do mesmo artigo.

Observe-se que o critério ensejador de aceitação do valor encontrado pelos interessados no juízo do inventário não é necessariamente aquele que deve inspirar o juízo administrativo da dúvida. O valor venal do imóvel é a base de cálculo para os emolumentos e custas a serem calculados pelo registrador e sua ausência autoriza a procedência da dúvida.

Assim decidiu o E. Conselho Superior da Magistratura na AC 082-0 em 11.11.80, mantendo a orientação na Ac, 295-0, 1.299-0, 28.2.83, 1.414-0, 4.2.83, 1.516-0, 4.2.83, 1.675-0, 28.2.83, 2.178-0, 2.5.83, 2.386-0, 17.5.83, 2.506-0, 5.7.83.

II-b — Nem se presta o formal a merecer o agasalho registário, quando o controle de disponibilidade faz chegar à constatação de inexistência de remanescente adequado a suportar o assento pretendido.

Restou suficientemente evidenciado que, em relação à área de 22.570m² do Sítio Ticoatira, havido pela transcrição 70.517; remanesceriam apenas 2.020m², sem abatimento das ruas que interferem nos saldos de área ali descrita.

A segunda gleba que titularizaria o domínio da apelante, correspondente a 64.900m² compreendendo a parte IV da Vila José Sant'Anna e Silva, com origem na transcrição 121.401, também inadmite registro. Já obtiveram registro anterior 64.036m², conforme o demonstram as transcr. 121.491, 123.089, 123.793, 123.799, 123.800, 123.929, 124.580, 125.336, 126.556, 126.557, 126.637, 126.638, 127.160, 127.246, 127.247 e 128.172, reduzindo-se a disponibilidade na transcr. 121.401 a tão-somente 864m².

Quanto ao imóvel descrito como 1/8 de parte ideal em sítio com 24 alqueires, no Sítio Ticoatira, adquirido por Gabriela do Espírito Santo e Silva, de acordo com a transcr. 1.325, de 1940, melhor sorte não está reservada à apelante. A partir dessa fração ideal, a adquirente alienou 25.648,50m², de acordo com transcrições antigas elencadas pelo suscitante a fls.

Promovida a divisão judicial do sítio Ticoatira, coube a Gabriela do Espírito Santo e Silva porção equivalente a 70.800m² e, mediante 35 transcrições, 3 matrículos e 11 inscrições, transmitiu ela mais 54.863,54m². Acrescidos à parcela transmitida anteriormente à divisão, apura-se que Gabriela teria alienado

80.512,04m², de área certa não superior a 70.800m².

Cerca de 16 ruas foram abertas nesse quinhão e não se procedeu ao cálculo do abatimento de áreas por elas ocupadas nos registros afetados. O que autoriza a conclusão de que não se pode falar em qualquer disponibilidade, legítima a recusa do atento registrador.

Essas circunstâncias não passaram despercebidas à apelante. Propôs-se a regularizar a situação em procedimentos próprios, reconhecendo que a via administrativa da dúvida não é sede adequada para questões de alta indagação. Queda-se em obliúvio, contudo, em relação à especificidade do procedimento para impedir que se pratique ato registário eivado de incerteza e de insegurança, vulnerando todos os princípios a que o sistema visa proteger.

A alternativa que se ofereceu à apelante é o exclusivo instrumento regularizador da temerária situação registal. Mediante procedimento retificatório, apurar-se-á com exatidão a área original, de que deverão ser abatidas as alienações parciais, os compromissos e, sobretudo, as áreas ocupadas pelos logradouros públicos. Não basta a notícia da realidade fenomênica dessas vias, mas a sua concretude jurídica dependerá de controle efetivo do desfaleque de área nos registros imobiliários atingidos.

Em nada beneficia a apelante a circunstância de se haver procedido à averbação de abertura de ruas em sede imprópria. Ainda que anteriores assentos tenham acolhido averbações imprecisas, a erronia desserve a justificar persistência na prática vulneradora da lei e do sistema. Predomina a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura no sentido de que erros passados no sistema registal não se prestam a que novas anomalias se pratiquem e se tolerem, conforme ap. cíveis 2.041-0, 25.3.83, 1.895-0, 17.5.83, 1.991-0, 13.6.83, 2.002-0, 13.6.83, 2.251-0, 13.6.83, 2.364-0, 4.7.83, 2.506-0, 5.7.83, 2.614-0, 17.10.83, 2.542-0, 28.11.83, e Embargos de Declaração 2.041-0, 5.7.83.

A recusa se impunha, incumbido ao Oficial o exame do título que se lhe apresenta à luz do sistema e não lhe competindo atuar de ofício perante situação de fato de que eventual-

mente venha a tomar conhecimento, conforme sugere a apelante em seu memorial juntado após exarado o parecer da D. Procuradoria da Justiça.

III — O parecer que me permito submeter à superior consideração de V.Exa. é no sentido de não conhecimento da apelação e, acaso conhecida, pelo improvimento, até proceda a apelante à retificação judicial propiciadora do controle da disponibilidade das glebas.

São Paulo, 18 de julho de 1986 — JOSÉ RENATO NALINI, Juiz de Direito, Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.825-0, da comarca da Capital, em que é apelante Dolores Aparecida Leite Luguetti e apelado o Oficial do 12.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam, os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer da apelação e negar-lhe provimento. Custas na forma da lei.

A despeito da terminologia empregada pela sentença, houve no caso o conhecimento dos embargos, como pressuposto necessário da afirmação de que são infringentes do julgado, e não simplesmente declaratórios. Por outro lado, não houve declaração de que fossem manifestamente protelatórios, nem resulta dos autos evidencia desse propósito.

Conhecida, por isso, a apelação, negam-lhe provimento, entretanto. Assim decidem pelas razões especificadamente expostas pelo parecer do M. Juiz Corregedor. Ao Oficial do Registro incumbe "rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos" (art. 289 da Lei dos Registros Públicos) e para o cálculo dos emolumentos não é apropriado o valor dado aos imóveis no inventário. Por outro lado, é incontestável, pelas razões indicadas no aludido parecer, a falta de disponibilidade das áreas objeto do registro.

São Paulo, 25 de julho de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

LOCAÇÃO: IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Alienação do imóvel. Cláusula de vigência: inexistência. Registro do contrato de locação posterior à alienação do imóvel. Dec.-lei 4/66, art. 4.º-VI. CC, arts. 530 e 1.197.

Não podendo o locatário opor ao adquirente seu direito pessoal, a alienação da coisa locada importa normalmente na extinção do contrato, estando o novo proprietário obrigado a respeitá-lo apenas se nele for consignada a cláusula de vigência e constar de Registro Público que, por ser exigido para conhecimento de terceiros, deverá preexistir à venda do imóvel ou não terá a eficácia pretendida.

LOCAÇÃO: IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Prazo para desocupação. Imóvel urbano. Imóvel rural. Notificação. CC, arts. 1.197, parágrafo único, e 1.209. Lei 24.140/34: inaplicação.

Nas locações não residenciais sem prazo determinado, fora da órbita da Lei 24.150/34 (Lei de Luvás), impõe-se a notificação premonitória, dando ao locatário do imóvel o prazo de um mês para o desocupar, se urbano, e, se rústico, o de seis meses.

LOCAÇÃO: IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Caracterização do imóvel. Imóvel urbano. Imóvel rural. Critério da destinação. Situação do imóvel.

A situação do imóvel não se apresenta como fator predominante para sua caracterização como prédio urbano ou rústico, havendo que se apontar o critério da destinação, para identificar sua natureza; destarte, prédio rústico é aquele que se destina a fins rurais, à exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, qualquer que seja sua localização.

Apelação cível 24.670 — Congonhas — Apelante: Marciano Dias de Andrade — Apelada: Sema Ltda. (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 24.670, da Comarca de Congonhas, sendo apelante Marciano Dias de Andrade e apelada Sema Ltda. acorda, em Turma, a 3.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, dar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 16 de outubro de 1984.

O Juiz *Maurício Delgado*: Conheço do recurso.

Marciano Dias de Andrade, nos idos de 1979, ajuizou ação de despejo contra Sema Ltda., para obter a desocupação de área que adquirira de Aderbal Marra de Faria e sua esposa, alugada à firma ré, por contrato com prazo determinado. Não estando obrigado a respeitar a locação, notificou a locatária, com o prazo de três meses, mas sem êxito. Daí a ação proposta, sob o fundamento de não constar do contrato cláusula que o obrigue a respeitá-la. Apoiado no inc. VI, do art. 4.º, do Dec.-lei 4/66 e arts. 1.197, par. único, e 1.209, ambos do CC (fls.).

Em preliminar, argüiu a contestante a nulidade do processo, alegando que o prazo da notificação deveria ser de 6 meses, por ser rústico o prédio. No mérito, sustenta que há referência expressa no contrato à alienação: contrato registrado no Cartório de Imóveis.

atendida a exigência da lei civil. Destacando que o autor aguardou, por 19 meses, sabedor da locação, para ajuizar seu pedido de retomada (fls.).

Após a audiência o processo se estagnou na Comarca, somente tendo seu remate quando o Juiz assumiu o seu exercício. Acolho a defesa em todos os seus ângulos: há o registro do contrato, e a notificação deveria ser pelo prazo de 6 meses, carecedor de ação o autor (fls. e sentença de fls.).

Apelou o vencido e argumenta:

1. Não há cláusula expressa no contrato para que a locação se respeite, em caso de alienação do imóvel, e a que a sentença acolheu não pode ser tomada como tal;

2. O contrato foi registrado 4 meses e 19 dias após o registro da escritura de compra e venda, pelo que esta desatendeu ao art. 1.197 do CC e 364, do CPC.

3. A ré não pediu em sua contestação a impropriedade da ação nem a condenação em custas e honorários. Não impugnou o valor da causa, e o arbitramento de honorários feriu o art. 261, do CPC (fls.).

A apelada, em suas contra-razões, apontaria a notificação premonitória, em desacordo com o prazo exigido, e insiste na existência da cláusula e seu registro (fls.).

Induvidosamente a locação teve seu início em 13.3.76, e o prazo contratual se estendia até igual dia e mês de 1981 (contrato, fls.).

Sendo locação de natureza não residencial, passou a ser normada pelo CC, como se destaca dos motivos que justificaram a promulgação do Dec.-lei 4/66.

Facultado ao adquirente do prédio postular a retomada, se não estiver obrigado a respeitar a locação contratada (item VI do art. 4.º do Dec.-lei 4/66).

A norma da lei civil, contida no par. único do art. 1.197, repetida no mencionado Dec.-lei, dispõe que o adquirente não está obrigado a respeitar o contrato, se nele a cláusula de vigência não for consignada, e constar do Registro Público.

O apelante adquiriu o imóvel em abril de 1977, sendo a escritura registrada no Cartório de Imóveis em 15 de junho do mesmo ano (fls.). Somente em 22.11.77, portanto depois que a venda se efetuará e seu registro também, foi que a locatária cuidou de atender à exigência contida no Dec.-lei e no CC.

Nesta altura, o imóvel não mais pertencia aos primitivos locadores, a afastar, por inteiro, a validade de qualquer cláusula em favor do respeito ao contrato.

Orlando Gomes destaca que a alienação da coisa locada importa, ordinariamente, na extinção do contrato, por não poder o locatário opor ao terceiro adquirente o seu direito pessoal; mas se houver a cláusula de sua vigência e constar do Registro Público, a alienação deixa de ser causa extintiva da locação, por estar o novo proprietário obrigado a respeitá-la (*Contratos*, 4.ª ed., For., p. 313).

Pontes de Miranda destaca a fonte negocial da oponibilidade do contrato ao adquirente, em virtude do seu registro: "pactuou-se que o locador não alienaria a coisa locada e colou-se a eficácia desse pacto, só entre os contraentes, a eficácia perante o adquirente oriunda do registro. Tal o caso do art. 1.197 do Código Civil" (*Tratado*, Ed. Borsoli, 1962, XL v., p. 224, § 4.436, inc. 2).

O registro se exige para conhecimento de terceiro, devendo preexistir à alienação do imóvel locado. Não ocorreu este fato, e o registro posterior à venda não tem a eficácia pretendida. Pontes de Miranda destaca a necessidade da anterioridade do registro da cláusula existente no contrato de locação, para sua observância (vol. cit., § 4.435, n.º 6, p. 240). Absolutamente correta a posição tomada na sentença, na hipótese de ter sido efetuado o registro do contrato locatício anteriormente à venda do imóvel, o que não se verificou. Quando a locatária providenciou o mesmo, a propriedade já fora transferida ao apelante, com a transcrição do título no Registro de Imóveis (art. 530 do CC).

Ineficaz, portanto, o registro apontado, eis que lançado em novembro de 1977; o imóvel

locado não mais pertencia ao primitivo locador, signatário do contrato.

Resta discutir a questão da notificação. Ainda que não abordada nas razões do apelante, é pressuposto essencial ao ajuizamento da ação.

O Dec.-lei 4/66 se refere às locações não residenciais, fora da órbita do Dec. 24.150/34, distinguindo, para efeito de notificação, o prédio urbano do prédio rústico. Para o primeiro, o prazo será de 3 meses; para o segundo, de 6, na trilha do que norma o art. 1.197 do CC e seu par. único.

A área locada se encontra na zona rural e sua destinação especificada no contrato: "segunda: o imóvel locado será usado pela locatária para estoque de seus produtos e o que bem lhe convier" (fls.).

A localização do imóvel não se apresenta como fator predominante para sua caracterização como prédio rústico.

Silva Pacheco aponta o critério da destinação como apto a identificar sua natureza: "Assim, rústico é o prédio que se destina a fins rurais, seja qual for a situação, como, por exemplo, a chácara de hortaliças, de flores, de frutas" (*Tratado das Ações de Despejo*, Ed. Saraiva, 1977, p. 107).

Para destacar, logo a seguir: "A maior parte dos recentes doutores sobre locação entende mais acertada a distinção na base da destinação do imóvel".

A locação contratada para fim não residencial é normada pelo Dec.-lei 4/66; a notificação prevalece, não se podendo tomar como rústico o prédio, para a finalidade aventada pela locatária.

Carvalho Santos assinala que prédio rústico é o que se destina a fins rurais, apontando o erro de supor-se como tal o que estiver fora da zona urbana, sem levar em conta a sua destinação (*Código Civil Brasileiro interpretado*, 4.ª ed., 1951, XVII v., p. 203, n.º 3).

O Estatuto da Terra define o imóvel rural como o prédio rústico, de área contínua, destinado à exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, qualquer que seja sua localização.

Não se aplica à espécie dos autos e a sentença não poderá subsistir, pelo que dou provimento ao recurso, para decretar o despejo da ré apelada, marcando-lhe o prazo de 30 dias para a desocupação, atendendo à peculiaridade do caso em foco.

Pague a firma ré as custas do recurso e do processo e honorários advocatícios, os quais arbitro em Cr\$ 30.000.

O Juiz Moacir Pedroso: Do contrato de locação não consta cláusula que obrigue o adquirente a respeitar a locação.

Além disso, no caso, o registro do contrato foi feito muito posteriormente ao registro da escritura da compra e venda, motivo pelo qual não produz efeito no que tange ao apelante. Assim sendo, há de se convir que ao apelante não se podia negar o despejo pleiteado.

Quanto à notificação, é evidente que, no caso, não se impunha que fosse pelo prazo de 6 meses. Esse prazo só é aplicado às locações de prédio rústico, entendendo-se, como tal, aquele que é destinado ao exercício de atividades rurais ou industriais conexas. Na situação presente, a destinação da locação

era diversa. Tinha por objetivo tão-somente a acumulação de estoque de produto extraído pela apelada de uma pedra localizada no imóvel imediatamente confinante. Não se trata, portanto, de atividade agropecuária ou outra a ela conexas.

Assim sendo, acompanhando o voto do eminente Relator, dou provimento à apelação. Para a desocupação, concedo o prazo de 30 dias. Quanto à sucumbência, acompanho o Relator.

O Juiz Francisco Figueiredo: Nada tenho a acrescentar ou retificar aos judiciosos votos que me precederam. Também dou provimento à apelação. Sucumbência como fixada pelo eminente Relator.

LOTEAMENTO

Reversão da propriedade ao loteador: improcedência. CC, art. 177. Direito real. Dec.-lei 58/37. Dec. 3.079/38. Interpelação judicial. Constituição em mora. Depósito judicial do valor do lote. Litigante de má fé: improcedência da imputação. CPC, arts. 17 e 18.

Para que o loteador, decorridos mais de 15 anos do negócio, possa pleitear seja revertida para seu domínio a propriedade de lotes vendidos, em virtude de não ter o comprador escriturado os imóveis em seu nome e nem tomado posse deles, deve obedecer aos dispositivos do Dec.-Lei 58/37 e do Dec. 3.079/38, interpelando judicialmente o compromissário para constituir-lo em mora e efetuando o depósito judicial dos lotes comprometidos. Não o fazendo, não pode invocar prescrição de direito real (CC, art. 177). Essa falta, porém, não justifica seja considerado litigante de má fé e condenado às penalidades dos arts. 17 e 18 do CPC.

Apelação cível 1.834/84 — São José dos Pinhais — Apelantes: Acy Pedroso e s/m. e o/ — Apelados: Hermes Correa de Mendonça e s/m. e o/ (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.834/84 de São José dos Pinhais — Cível, em que são apelantes Acy Pedroso e s/m. e/o e apelados Hermes Correa de Mendonça e s/m. e/o, acordam os Juizes da 3.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, adotando o relatório de fls., por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao recurso para o fim de excluir da condenação as penas dos arts. 17 e 18 do CPC, por não ter sido evidenciado que fossem litigantes de má fé. Quanto ao mais fica confirmado por seus próprios fundamentos a r. decisão recorrida de fls. 204 a 208, na parte que julgou improcedente a ação.

A r. sentença recorrida acertadamente julgou improcedente a ação pela qual os autores, proprietários do loteamento denominado "Planta Paraíso" e "Planta Jardim B 4", queriam reverter para o seu domínio e pro-

priedade os lotes vendidos aos réus, enumerados na petição inicial, especialmente a fls., porque, decorridos mais de 15 anos da feitura dos compromissos, esses compradores não procuraram escriturar os lotes em nome deles nem tomar posse dos mesmos. Tais lotes, segundo dizem, permaneceram na posse deles proprietários do loteamento, que sempre pagaram os impostos devidos.

Evidentemente, se fosse verdadeira a afirmação dos autores, não seria este o procedimento adequado para que os lotes compromissados voltassem novamente para eles, como aliás muito bem descreveu o Dr. Curador Especial na contestação de fls., onde diz que deviam ter sido obedecidos os dispositivos do Dec.-lei 58/37 e Dec. 3.079/38, faltando interpelação judicial para a constituição dos compromissários em mora e faltando o depósito judicial dos lotes comprometidos.

Por isso, como já foi dito, a r. sentença acertadamente julgou improcedente a ação proposta pelos autores que eles chamaram de

declaratória de prescrição e basearam no art. 177 do CC.

Todavia, não se pode afirmar que os autores fossem litigantes de má fé pelo fato só de haverem tomado caminho errado no processo judicial.

Por essas razões, foi dado provimento parcial ao recurso dos autores para reaver a imputação de má fé e excluir da condenação

as penalidades previstas nos arts. 17 e 18 do CPC.

Curitiba, 16 de abril de 1985 — RENATO PEDROSO, pres. com voto; MAXIMILIANO STASIAK, relator; SCHIAVON PUPPI, revisor — em virtude de seu falecimento, conforme norma gizada no § 2.º do art. 154 do Regimento Interno deste Tribunal; PLÍNIO CACHUBA, vogal.

LOTEAMENTO CLANDESTINO

Parte ideal não localizada: possibilidade de registro.

O loteamento clandestino é de natureza estranha ao Registro de Imóveis, onde só existe o registro da gleba maior, de que foi vendida parte ideal indicada em metros quadrados, mas não localizada. Se a parte ideal localizada é de registro inadmissível, nada obsta o acolhimento do título incidente sobre parte ideal não localizada, desde que relativa à gleba já matriculada no Registro de Imóveis.

Apelação cível 6.348-0 — São José do Rio Preto — Apelante: João Massuia — Apelada: Oficiala Substituta do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca (CSMSP).

1. João Massuia, inconformado com a r. sentença de fls., julgando procedente dúvida suscitada pela senhora Oficial Substituta do 1.º Cartório do Registro de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto, visto se tratar de parcelamento do solo rural, com todas as características de loteamento urbano, sendo a área dos quinhões inferiores aos módulos mínimos fixados pelo INCRA, configurando, assim, a existência de loteamento clandestino por ofensa ao art. 3.º da Lei 6.766, de 19.12.79, apela ao E. Conselho Superior da Magistratura, alegando se tratar de condomínio rural, existindo condôminos com posse localizada, mas tal fato não poderia levar ao entendimento de existir um loteamento clandestino; a suscitante teria, no exame da documentação apresentada, avançado por temas a refugir de sua competência e, finalmente, quase três dezenas de alienações de frações ideais foram, anteriormente, registradas, não sendo lícito, já agora, a negativa do registro (fls.).

O parecer do ilustre órgão do Ministério Público, em 1.º e 2.º graus de jurisdição, é pelo improvimento ao recurso (fls.).

2. É a síntese do necessário. Passo a opinar.

3. O suscitado, ora apelante, adquiriu 2.462,00m², sem benfeitorias, localizados em área maior de 11 alqueires da Fazenda Pitangueiras, comarca de São José do Rio Preto, objeto da matr. 11.290, sendo vendedores José Carlos Cavallini e s/m.

No exame das provas carreadas para os autos é possível concluir-se, com o M. Juiz sentenciante de 1.º grau, que o laudo pericial

demonstra a existência de um parcelamento do solo, com todas as características de *loteamento urbano*, embora esteja o imóvel situado em zona *rural* do município (fls.). Outrossim, a área dos quinhões é inferior à quantidade mínima considerada útil para a exploração agrícola fixada pelo INCRA (idem).

A informação de fls., da Prefeitura Municipal esclarece que, frente à legislação específica, a área se localiza em zona *rural*.

4. Portanto, contrariado se encontra o disposto no art. 3.º da Lei 6.766/79 ao autorizar parcelamento do solo “para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal”.

De outra parte, estando o loteamento fora da zona urbana, indispensável seria a prévia audiência do INCRA e aprovação da Prefeitura Municipal (v. art. 53 da Lei 6.766/79).

A r. sentença apelada, nesta parte, bem examina toda a legislação existente para demonstrar, não só a existência de loteamento urbano em área *rural*, como também a sua *clandestinidade* (fls.).

5. Lícita se apresenta, pois, a recusa ao registro, com a procedência da presente dúvida.

A existência de registros anteriores, na mesma matrícula, em nada modifica a questão, pois “a seqüência de erronias não pode servir de pretexto à reiteração de irregularidades” conforme vem decidindo, reiteradamente, o E. Conselho Superior da Magistratura (aps. cíveis 2.041-0, 1.895-0, 1.991-0, 2.002-0, 2.364-0, 2.506-0, 2.614-0 e 2.542-0).

6. Impossível se afirme haja a senhora Oficial do Registro Imobiliário extravasado os limites de suas atribuições, negando o registro e suscitando a presente dúvida.

Cumpra ao agente público, antes de efetuar o ato final do registro, o exame do preenchimento, no título, dos requisitos e exigências legais. Somente o título causal formalmente hábil, extrinsecamente apto e legalmente perfeito pode embasar o registro. Portanto, não apenas as exigências contidas na Lei dos Registros Públicos deverão de ser observadas, como também aquelas constantes em legislação especial para o aperfeiçoamento legal do ato administrativo do registro.

No caso, os elementos de validade exigidos pelo ordenamento jurídico, para autorizar o registro, foram postergados, com evidente vulneração da legalidade, tornando possível ao Oficial negar-lhe ingresso no sistema registral.

Oportuno se apresenta recordar que toda relação de administração, no dizer de Cirne Lima, é "uma relação jurídica que se estrutura ao influxo de uma *finalidade cogente*", acrescentando: "a relação de administração somente se nos depara, no plano das relações jurídicas, quando a *finalidade*, que a atividade da administração se propõe, nos apresenta *defendida e protegida*, pela ordem jurídica, contra o próprio agente e contra terceiros", levando o professor Celso Antônio Bandeira de Mello a observar que na administração "os bens e interesses não se acham entregues à livre disposição da vontade do administrador. Antes, para este, coloca-se a *obrigação*, o *dever* de curá-los nos termos da *finalidade* a que estão adstritos. É a ordem legal que dispõe sobre ela" (*in Natureza e Regime Jurídico das Autarquias*, 1.ª ed., 1968, ed. RT, p. 297). Titular dos interesses públicos é o próprio Estado que, em certa esfera, os protege e exercita através da função administrativa, sendo esta o veículo da vontade estatal consagrada em lei (*idem*).

Ocorrendo, como na hipótese dos autos, vulneração à finalidade cogente determinada pela ordem jurídica, como se demonstrou,

a atividade administrativa, na *proteção e exercício* da vontade expressa na norma jurídica e por imperativo ético de respeito ao interesse público, só poderia ser a *recusa* do ato de registro.

7. Posto isto, OPINO pelo improvimento ao recurso, mantida a r. sentença apelada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

É o parecer que submeto à elevada e sábia consideração de V. Exa.

São Paulo, 10 de outubro de 1986 —
OVIDIO ROCHA BARROS SANDOVAL,
Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 6.348-0, da comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante João Massuia e apelada a Oficial Substituta do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento à apelação, para determinar o registro. Custas na forma da lei.

Assim decidem pelos mesmos fundamentos adotados, nesta mesma sessão do Conselho, relativamente ao processo 6.346-0, que envolve hipótese análoga.

Como lá ficou acentuado, o loteamento clandestino é, por natureza, estranho ao Registro de Imóveis, onde, também neste caso, só existe a matrícula da gleba maior, de que foi vendida parte ideal indicada em metros quadrados, mas não localizada. Se a parte ideal localizada é de registro inadmissível, nada obsta o acolhimento do título incidente sobre parte ideal não localizada, desde que relativa a gleba já matriculada no Registro de Imóveis.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres. e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

São Paulo, 14 de novembro de 1986 —
SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

LOTEAMENTO CLANDESTINO

Partes ideais: venda. Situação fática considerada inexistente.

Não se considera, no Registro de Imóveis, a existência de loteamento clandestino, mas tão-somente a gleba bruta matriculada. Nada obsta, porém, o registro de título formalmente perfeito referente à venda de parte ideal não localizada.

O Conselho Superior da Magistratura tem decidido que situações fáticas não constantes do Registro Imobiliário devem ser consideradas in-existentes ou irrelevantes.

DÚVIDA: SUSCITAÇÃO**Procedimento de dúvida: limites.**

No processo de dúvida, o Juiz, no exercício de atividade administrativa, como regra geral, não pode ir além do âmbito da legalidade estrita, pelo que não se admite exame do conhecimento remoto da causa, ou seja, dos motivos não aparentes no título. O procedimento não admite maior instrução probatória, pois afasta o contraditório, por não haver autor nem réu.

PARTES IDEAIS**Impossibilidade de venda de parte ideal localizada. Divisão indireta. Expressão numérica das partes ideais.**

Não se admite venda de parte ideal localizada, o que equivaleria a uma divisão indireta. A expressão numérica das partes ideais pode ser dada em decimais, em frações, em cruzados, em metros quadrados ou em porcentagem.

IMÓVEL RURAL**Fração ideal inferior ao módulo: venda. Condôminos: restrições. Partes ideais inferiores ao módulo: registro.**

Ainda que infima a fração ideal transacionada do imóvel rural, dela não decorre nenhuma infringência ao módulo mínimo do INCRA previsto em legislação, porque não há divisão nem desmembramento do imóvel rural.

Aos condôminos, porém, não será dado proceder à divisão ou desmembramento em áreas de tamanho inferior ao da fração de parcelamento fixada, permitido o registro de instrumentos de negócios jurídicos que formem ou mantenham o estado de comunidade sobre o imóvel rural.

No caso de partilha em inventário, se as porções ideais de todo partilhado forem inferiores ao módulo, a única solução possível à ulterior extinção do condomínio residirá na venda do bem e divisão do preço, de conformidade com o que prevê a lei civil.

Apelação cível 6.349-0 — São José do Rio Preto — Apelante: Alcides Martinelli — Apelado: Oficiala Substituta do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

1. Alcides Martinelli, inconformado com a v. sentença de fls. que julgou procedente dúvida, suscitada pela Oficiala Substituta do 1.º Registro Imobiliário de São José do Rio Preto — por se tratar de parcelamento do solo rural, com todas as características de loteamento urbano, sendo a área dos quinhões inferior ao módulo mínimo fixado pelo INCRA; o que configuraria a existência de loteamento clandestino por ofensa ao art. 3.º da Lei 6.766/79 — apela ao Conselho Superior da Magistratura. Alega tratar-se de condomínio rural, existindo condôminos com posse localizada, o que não levaria ao entendimento de existir no local loteamento clandestino, que é coisa diversa.

O parecer do Ministério Público, em 1.º grau, é no sentido do improvimento; e, em 2.º grau, do acolhimento da irresignação (fls.).

2. O recurso, quero crer, há que ser provido. Mas, *data venia*, não pelas razões expendidas pela douta Procuradoria.

3. Para a Procuradoria o provimento se importaria, já que (fls.) “nada indica que a chácara prometida à venda por José Carlos Cavalari (fls.) esteja localizada dentro das terras da matrícula 35.690 (fls.), onde ele é condômino do outorgante vendedor da parte ideal indicada no título registrando.”

4. Deve, ao que parece, ter havido algum engano. O título que se quer registrar não é o de fl. 31, que veio por simples xerocópia. É, sim, o de fls. 9/10, que em seu aspecto formal está em ordem. Tanto está que o Oficial, a fls., referiu não apresentar qualquer irregularidade *icto oculi*.

5. Sucede o seguinte. Consta que no local foi efetuado um loteamento clandestino. Nesse sentido a vistoria policial de fls. e, ainda, a informação da Municipalidade de fls.; por elas se verifica, inclusive, achar-se o imóvel situado em zona rural. Loteamento, destarte, careceria de prévia autorização do INCRA em havendo afronta ao módulo previsto.

6. Nada disso foi objeto de registro. A situação irregular, destarte, existe em nível puramente fático e não jurídico. Para efeitos legais o que existe registrado, apenas, é uma gleba bruta de que se transacionou *parte ideal*. E nada há que impeça a inscrição tabular dessa última transação.

7. Tem o Conselho Superior da Magistratura decidido que situações fáticas não constantes do registro predial se devem considerar inexistentes ou irrelevantes: *quod non est in tabula, non est in mundo*. Confiram-se nesse sentido as aps. cíveis 1.925-0, de Atibaia (j. 25.3.83, Des. Affonso de André), 2.080-0, de Itanhaem (j. 2.5.83, Des. Affonso de André), 1.843-0, de Mogi das Cruzes (j. 1.8.83, Des. Affonso de André), 3.614-0, da Capital (j. 3.12.84, Des. Nogueira Garcez), 3.569-0, de São Roque (j. 15.1.85, Des. Nogueira Garcez).

Não se pode, com efeito, considerar ou desconsiderar situação de fato estranha ao título para determinar ou não um registro: ou ela pode determinar-se *frente ao registro* anterior ou não pode.

8. Há salientar *en passant* que o juiz, no exercício de atividade administrativa, como regra geral não pode ir além do âmbito da legalidade estrita. No processo de dúvida, em função disso, não se admite exame do conhecimento remoto da causa, não se admitindo, em outras palavras, conhecimento de motivos não aparentes no título (anulabilidades por vício de vontade, p.ex., ou supostas situações de fato não noticiadas na tábula nem externadas, de modo patente, no próprio título levado a registro).

9. O procedimento de dúvida, aliás, nem admite maior instrução probatória: em particular, afasta o contraditório pois nele "não há autor nem réu" (cf. agravo de petição 222.228-SP, j. 3.7.73, Des. Ferreira de Oliveira). A suposição de irregularidade fática, ainda quando assentada em documentos *exteriore*s ao título (no caso, p.ex., a suposição de que a aquisição de parte ideal esconderia a de parte certa), sem afronta do pleno direito de defesa — que inclui a instrução probatória — não pode entrar o acesso à tábula.

10. Destinada à apuração de fatos extra registro, assim, totalmente descabida se evidenciou a vistoria policial que aqui teve lugar; equivaleu seu resultado, assim, ao não registro pelo que estava *fora* do título e não *dentro* dele. Seria a mesma coisa que, noutra hipótese, diante da notícia de coação, erro ou dolo se "brecar" o registro do título deles derivado.

11. No caso dos autos, examinado o título de fls. pelo ângulo estritamente formal, pelo

que consta de seu teor, verifica-se dizer respeito à venda de fração ideal. Não se admite, é certo, venda de parte ideal *localizada*. Equivaleria tal a uma *divisão indireta*, vedada pelo ordenamento jurídico. No título de fls., todavia, nada se referiu quanto à localização da parte ideal vendida. Nem — localização *para argumentar* tivesse havido — a existência, naquela, de suposto retalhamento irregular sob moldes de loteamento ou desmembramento.

12. A situação fática é a seguinte: José Carlos Cavallari e s/m., de uma área bruta de 7,26ha objeto da matr. 35.690 (por xerocópia, fls.), pertencente em comum a vários titulares, adquiriram uma *parte ideal correspondente a 3.181,99m²*. Depois, por sua vez a venderam a Luiz Roberto Achcar e esposa, o que gerou o R/3 na matr. 35.690 (xerox, fls.). Agora, Luiz Roberto Achcar e esposa nada mais fizeram senão revender dita parte a Alcides Martinelli (fls.), pelo título que se pretende registrar e em relação ao qual foi suscitada dúvida.

13. Note-se bem. Não se procura efetivar matrícula autônoma de parte ideal, o que também seria inviável. O todo está *composto* na matrícula-mãe, ao pé da qual, pelos registros subsequentes (R/1, R/2, R/3 na matr. 35.690 etc.), as transações das diversas partes ideais vão tendo lugar.

A aquisição de Luiz Roberto Achcar, por outro lado, como se viu, já foi registrada. Falta, apenas, a nível de encadearamento registrar a transmissão deste para Alcides Martinelli.

14. Que se trata de simples parte ideal não localizada — que, relembre-se, como tal *já recebeu* registro em nome de Luiz Achcar —, por outro lado, não resta a menor dúvida. Assim, é ela descrita no título como sendo equivalente a "três mil, cento e oitenta e um metros e noventa e nove centímetros quadrados de terras sem benfeitorias, em comum numa área maior de sete hectares e vinte e seis ares de terras, encravada na Fazenda Felicidade, objeto do registro n.º 003/35.690" (fls.).

15. Essa forma de descrição de parte ideal — que, relembre-se uma vez mais, por se achar correta mereceu aceitação pela serventia em registro anterior, qual o n.º 3 na matr. 35.690 — é perfeitamente aceitável. Na esteira de vetusta orientação doutrinária e jurisprudencial, aliás, tem-se como assente que "... a expressão numérica das frações ideais pode ser dada em metros quadrados. O valor da parte ideal em relação ao todo pode ser expresso em decimais (0,01666), em frações (1/60), em cruzeiros (Cr\$ 40.000,00 numa avaliação de Cr\$ 2.400.000,00), em metros

quadrados (2.000m² num total de 120.000m²), ou em porcentagem (1,666%). Os exemplos mencionados mostram a mesma participação num todo, expressa de diferentes formas” (Conselho Superior da Magistratura, ap. cível 2.349-0, Patrocínio Paulista, 4.7.83, rel. Des. Affonso de André).

16. Ainda que ínfima a fração ideal transacionada do imóvel rural, dela não decorre qualquer infringência ao módulo mínimo do INCRA previsto em legislação. É que, nesse caso, não haverá qualquer retalhamento do todo. Ou, como sistematicamente se tem decidido: inexistente “infringência ao módulo rural na venda de parte ideal porque não há divisão nem desmembramento do imóvel rural” (ementa não oficial; ap. cível 270.256. São José do Rio Preto, 23.6.78. Des. Andrade Junqueira, *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, ed. 1982, pp. 178-180).

17. Do mesmo repertório de jurisprudência citado o aresto do Conselho de fls.: “nada impede que a fração ideal de cada co-proprietário do imóvel rural seja inferior à do módulo rural. Mas aos condôminos não será dado proceder à divisão ou desmembramento em áreas de tamanho inferior à da fração mínima de parcelamento” (ac. 268.272 — Pederneras, 5.5.78, Des. Andrade Junqueira).

18. No mesmo sentido o aresto de fls., com propriedade trazido aos autos. Em se tratando de imóvel rural, “o que, de expresso, se veda é o desmembramento ou a divisão em áreas de tamanho inferior à do módulo calculado para a coisa ou da fração mínima de parcelamento fixado. Em nada entende a prescrição com o nascimento ou subsistência de condomínio, que, à vista dessa indivisibilidade legal, não se pode extinguir através de desmembramento ou divisão que conduza a áreas de dimensão inferior àquela unidade legal (cf. Fernando Pereira Sodero. *O Módulo Rural* cit., p. 120, n. 22.1.), Nada embaraça, destarte, se proceda ao registro de instrumentos de negócios jurídicos que formem ou mantenham o estado de comunhão sobre imóvel rural” (ac. 267.465 — Santa Cruz do Rio Pardo, 3.4.78, Des. Andrade Junqueira).

19. Em matéria de imóvel rural, assim, o que não cabe é a divisão do todo em quinhões reais e distintos, formando cada qual novo todo perfeito (art. 52, CC, se qualquer deles for inferior ao módulo do INCRA (cf. RTJ 73/860, RT 411/170, 414/125, 460/118, 483/132, 495/96, 502/106, 506/117, 514/110, 514/112, 519/124, RJTJSP 12/146, 45/105, 51/74, 53/77, 53/369, 53/370, 54/375).

20. O registro de aquisição de parte ideal, pelo contrário, não se pode impedir. É bem verdade que, havendo ulterior divisão do todo,

não poderá a parte correspondente à fração ideal especificamente transacionada vulnerar o módulo agrário mínimo de superfície. O mesmo sucederá em outras situações semelhantes, como por exemplo a da partilha em inventário; se as porções ideais do todo partilhadas forem inferiores ao módulo, a única solução possível à ulterior extinção do condomínio residirá na venda do bem e divisão do preço, de conformidade com o que prevê a Lei Civil.

21. Abstráida, no caso dos autos, a situação fática existente no local — estranha aos assentamentos registrários: *quod non est in tabula non est in mundo* — o que se tem é um título que, pelo aspecto formal, admite registro. O que sucederá depois são, em linguagem vulgar, outros quinhentos. Quer dizer, se no plano fático o adquirente localizar a parte ideal adquirida e a fracionar sem mais aquelas em lotes certos e determinados, sem autorização do Poder Público, evidente que as transações daí decorrentes não poderão vir a ser registradas.

22. A irregularidade de loteamento, no mundo fático, admite reprimenda de outra ordem. Assim, por exemplo, tipificando crime (art. 50 e seus incs., da Lei 6.766/79), em tese ensejará persecução penal. Cumprirá ao Ministério Público tomar as providências cabíveis. O que, inclusive, parece aqui já haver sucedido, à vista da vistoria pericial efetuada a rogo desse órgão (fls.). Isso, repita-se, no plano fático; no jurídico, se o título ora sob registro se adequa aos elementos cadastrais existentes na serventia nada impede que se o registre.

23. Tal registro, aliás, poderá até melhorar a situação dos interessados. Numa futura divisão da gleba primitiva de 7,26ha, por exemplo, terá o adquirente Alcides Martinelli preferência para exigir que seu quinhão se situe onde já efetuou o retalhamento. Nesse sentido o magistério de Rogério Lauria Tucci, a teor da regra do art. 978 do CPC, em parecer inserto em *Revista dos Tribunais* 567/40, onde faz remissão (pp. 45/46) aos escólios, no mesmo sentido, de Humberto Theodoro Júnior e Hamilton Moraes e Barros: gera a posse localizada tal direito de preferência.

24. Se tal suceder, seguindo-se a mesma linha de raciocínio, do quinhão assim recebido poderá derivar depois eventual regularização de loteamento, que é previsto no art. 40 da Lei 6.766/79 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (itens 153 a 156.3. Cap. XX) em capítulo específico, cuidar-se-á, então de obter a necessária autorização do INCRA ou até mesmo da Prefeitura, se até lá o perímetro urbano

se vier a expandir — hipótese em que não mais se cogitará de ofensa ao módulo rural.

25. Tal seja a hipótese, até mesmo eventual instituição de condomínio em incorporação poderá vir a ser tentada, nos termos e com as exigências do art. 8.º da Lei 4.591/64. Se nada disso der certo, se o perímetro urbano se expandir, aos prejudicados sobrarão sempre o velho e seguro remédio da usucapião.

O que não se poderá, por ora, será negar-se registro a título formalmente perfeito. Opino, de todo o exposto, em que se dê provimento à irrisignação do recorrente.

São Paulo, 10 de outubro de 1986 — LUIZ ANTÔNIO AMBRA, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 6.349-0, da comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante Alcides Martinelli e apelada a Oficiala Substituta do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por vota

ção unânime, dar provimento ao recurso, para determinar o registro. Custas na forma da lei.

Assim decidem de conformidade com o parecer do M. Juiz Corregedor, que adotam como razão de decidir.

Lá ficou demonstrado que o loteamento clandestino, cuja existência se apurou nos autos que se afirmar ter sido feito, é por isso mesmo desconhecido do Registro de Imóveis, onde consta apenas a matrícula de uma gleba bruta, da qual foi vendida parte ideal indicada em metros quadrados, mas não localizada.

Nos termos da jurisprudência do Conselho a situação de fato, estranha ao registro, não deve ser considerada, nada obstante, por outro lado, o registro de parte ideal do imóvel matriculado, como, de resto já se procedeu em relação ao título do ora vendedor.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NELSON PINHEIRO FRANCO, pres. e MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, vice-pres.

São Paulo, 14 de novembro de 1986 — SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator.

MEDIDA CAUTELAR INOMINADA

Pedido para que o Oficial de Registro de Imóveis se abstenha de atos próprios: impossibilidade. Arresto de bens. Fraude à execução. Lei 6.015/73, art. 167. CC, arts. 798 e 799.

Não pode ser deferida medida cautelar inominada em favor de quem possui uma expectativa de direito em ação anulatória futura de negócio jurídico, obrigando o Oficial de Registro de Imóveis a abster-se da prática de quaisquer atos translativos de posse ou propriedade de imóveis ali inscritos, ou que importem em sua oneração, porque criaria uma situação de insegurança, a embarçar negociações legítimas.

Apelação cível 1.581/85 — Londrina — Apelante: Lino Packer — Apelada: Bozzo Brasil S/A. Comércio, Importação e Exportação (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.581/85, de Londrina — 4.ª Cível, em que é apelante Lino Packer e apelado Bozzo Brasil S/A. Comércio, Importação e Exportação, acordam os Desembargadores em 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, por unanimidade de votos, dar provimento, em parte, ao recurso, para excluir a medida cautelar de abstenção determinada ao Oficial do Registro Imobiliário, confirmando, de resto, a sentença de 1.º grau.

1. Bozzo Brasil S/A. — Comércio, Importação e Exportação aforou medida cautelar contra Lino Packer e Manoel Pinho, aduzindo que à época em que ingressou com este procedimento foi surpreendida com avisos do

Cartório de Protestos mencionando a apresentação, para aponte e protesto, de duplicatas sacadas pela firma individual Comércio e Padronização de Café e Cereais — Lino Packer e aceitas por Manoel Pinho, antigo gerente da filial, as quais totalizam o valor de Cr\$ 28.422.290,00, emitidas sem causa, de vez que inexistente em suas escritas comercial e fiscal qualquer registro que evidencie a realização de negócios jurídicos de compra e venda entre a requerente e o requerido.

Acrescenta que, para resguardar a sua reputação, efetuou o pagamento das referidas cédulas, certificando aqueles que participaram da sua circulação da postura que iria adotar visando ressarcir-se dos danos que aquela fraude lhe estava causando.

Alega ainda que, diante dos fatos ocorridos, passou a suplicante a coligir dados para

subsidiar a ação principal que irá promover, visando à anulação das duplicatas emitidas fraudulentamente e o ressarcimento dos danos que essa fraude lhe possa infligir. Ocorre que diante do justo receio de que os requeridos possam alienar ou onerar os imóveis que possuem, frustrando a futura composição dos prejuízos, pleiteia, liminarmente, que se ordene aos Oficiais dos Registros de Imóveis das Comarcas onde se situam tais bens que se abstenham de praticar atos translativos ou de oneração com referência a ditos imóveis, até decisão desta cautelar e a lide principal, além da realização da produção de uma prova pericial antecipada, na firma individual do primeiro requerido.

Pelo despacho de fls., o MM. Juiz indeferiu a liminar, tendo a postulante ingressado com pedido de reconsideração do mesmo (fls.), onde o D. Magistrado concedeu a providência pleiteada, *in limine* (fls.), ordenando a prestação de caução que foi formalizada nos autos 1.213/81, em apenso. Devidamente citados, os requeridos deixaram de oferecer contestação.

A fls., Ophelia Teixeira Spagna, separada judicialmente do requerido Manoel Pinto, requereu fosse excluída a sua meação, da liminar concedida, relativamente ao imóvel do casal situado em Rolândia, no que foi atendida pelo MM. Juiz a fls.

Efetuada a perícia, o laudo foi juntado a fls., aditado a fls., sobre o qual manifestou-se a autora, sendo que seu assistente técnico ratificou o laudo do perito, com algumas ressalvas (fls.).

Sentenciando, o MM. Juiz julgou procedente a medida cautelar para, "confirmando a liminar concedida, ordenar se perdurem seus efeitos até a conclusão da ação principal, ao mesmo tempo que dou por concluída a prova pericial aqui concretizada".

Baseou-se o ilustre Magistrado nas conclusões da prova pericial, aliadas às demais provas coligidas no procedimento, além da omissão dos requeridos em contestar a medida.

Inconformado, Lino Packer apelou e em suas razões recursais sustenta que o impedimento para a transmissão de propriedade somente cabe no arresto, no seqüestro e na penhora e nos casos previstos no art. 167 da Lei de Registros Públicos. Assim sendo, a medida concedida não encontra apoio em lei, extrapolando o MM. Juiz suas limitações de julgador.

Contra-arrazoando, o apelado argüiu que o CPC não adota a restrição pretendida pelo recorrente, conforme o disposto no art. 798 do referido Código. Pleiteia, destarte, a confirmação da sentença por seus próprios fundamentos.

2. Em medida cautelar inominada, como preparatória de uma ação anulatória de duplicatas, o apelado pediu que se determine ao Oficial do Registro de Imóveis da Comarca onde está localizado o bem dos requeridos da medida, que se abstenha de praticar, enquanto não decidida a ação principal a ser proposta e a própria medida, quaisquer atos translativos da posse ou propriedade de tais imóveis, ou que importem em sua oneração.

E, em segundo item, pediu a produção antecipada de prova pericial, que foi realizada. Quanto ao primeiro item, a medida foi concedida liminarmente, e agora, por sentença, confirmada.

Tenho para mim que a sentença deve ser reformada, em parte. O pedido veio sustentado no art. 798 do CPC que assegura o poder cautelar geral do Juiz.

Afirma o art. 799 do Código processual que, no exercício da faculdade conferida pelo art. 798, "poderá o juiz, para evitar o dano, autorizar ou vedar a prática de determinados atos, ordenar a guarda judicial de pessoas e depósito de bens e impor a prestação de caução".

A enumeração legal, como se vê, é apenas exemplificativa, pois o poder cautelar genérico não restou limitado, pelo legislador, a algumas providências práticas apenas. Hoje percebe-se uma gama ilimitada de medidas provisionais inominadas ou atípicas, nos Tribunais.

No entanto, observa Humberto Theodoro Júnior, se o poder cautelar genérico, é amplo e não restrito a casos predeterminados, não é, porém, ilimitado e arbitrário.

Deve-se, a medida, "restringir-se aos limites do direito cuja realização se pretende assegurar", como ensinou Lopes da Costa.

Não se compreendem, de tal sorte, no poder geral cautelar, providências antecipatórias de solução de mérito, como o da espécie, que pretende a abstenção de prática de registro pelo Oficial do Registro Imobiliário que diz respeito à alienação de bens, como seria absurdo pedir-se alterações de inscrições ou transcrições do mesmo Registro.

Ultrapassaria, então, o poder cautelar judicial-geral da mera provisoriedade para atingir o direito material da parte.

Diz bem Galeno Lacerda que "não pode o juiz criar o direito material em abstrato e atribuí-lo à parte".

Na espécie, o apelado, autor da medida, possui uma expectativa de direito com relação à anulação das duplicatas que especifica no seu pedido, e não pode obrigar o Oficial do Registro Imobiliário a deixar de fazer

um ato próprio do seu ofício, e fazer uma abstenção que a própria lei não autoriza.

Não tem sentido, nem na lei e nem na doutrina, acolher pedido de abstenção pelo Oficial do Registro de Imóveis em registrar alienações imobiliárias.

A Lei de Registros Públicos não inclui nem mesmo o protesto contra alienação de bens entre os atos admitidos a ingresso no Registro de Imóveis, quer para registro *stricto sensu*, quer para averbação.

Veja-se que a doutrina não admite nem mesmo mandado judicial de protesto contra alienação de bens (cf. Wilson de Souza Campos Batalha, *in Comentários à Lei dos Registros Públicos*, vol. II/868, Forence, 2.ª ed., 1979).

O pedido da espécie, como ocorre na averbação, admitindo-se, *ad argumentandum*, a possibilidade de ser feito — a nada levaria.

MORTE DO MANDANTE

Mandato para outorga de escritura de venda de imóvel. Compromisso de compra e venda não inscrito: irrelevância. Preço pago integralmente. Perigo na demora: abrangência. CC, arts. 1.308 e 1.316-II.

A morte do mandante não obsta a conclusão da venda do imóvel compromissado em promessa irrevogável e irrevogável, se o preço tiver sido integralmente recebido.

Apelação cível 1.052/85 — Astorga — Apelante: Orieta de Freitas — Apelados: Nivaldo Luiz Duarte e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.052/85, de Astorga, em que é apelante Orieta de Freitas e apelados Nivaldo Luiz Duarte, Genésio Turra e Dirce Cabral Turra, acordam os Desembargadores da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, à unanimidade de votos, negar provimento à apelação.

Eis como relatório a exposição dos pontos controvertidos:

“Trata-se de ação ordinária de anulação de escritura pública de compra e venda, proposta por Orieta de Freitas contra Nivaldo Luiz Duarte, Genésio Turra e Dirce Cabral Turra, alegando a autora que seus pais Arnaldo de Freitas e Joanna Alves de Freitas outorgaram procuração a seu cunhado, ora réu, Nivaldo Luiz Duarte, com poderes para vender o lote de terras descrito na inicial; que o outorgante faleceu em 23.2.79, e a 2.5.79, valendo-se da procuração, o réu em referência outorgou a escritura de venda a Genésio Turra, quando já havia ocorrido a cessação do mandato em razão da morte do outorgante. Assim, objetiva a anulação do ato, *ex vi* do art. 1.316, II, combinado com

Não alteraria o registro, já que não alcança direitos reais e criaria uma situação de insegurança, a embaraçar negociações legítimas.

Para assegurar o seu direito, em caráter de provisoriedade, a lei lhe concede o arresto dos bens garantidores do crédito, evitando-se a dilapidação imobiliária.

2.1. Quanto à produção antecipada de prova pericial, a sentença merece ser confirmada, eis que dos autos emergem a necessidade da medida cautelar, e a sua realização o foi dentro dos ditames legais.

3. Isto posto, dou provimento em parte ao recurso, para excluir do pedido da medida cautelar a abstenção determinada ao Oficial do Registro Imobiliário, confirmando, de resto, a sentença de 1.º grau.

Curitiba, 18 de dezembro de 1985 — OS- SIAN FRANÇA, pres. com voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

os arts. 145, IV, e 147, II, todos do CC. Instruíram o pedido os documentos de fls.

Em sua contestação (fls.), Nivaldo Luiz Duarte argüiu, preliminarmente, sua ilegitimidade para responder aos termos da ação e que o feito devia ser decretado nulo por não terem sido convocados os litisconsortes necessários. No mérito, afirmou ter agido com boa fé, que não extrapolou dos poderes lhe outorgados, alegando ainda que de seus atos todos os herdeiros tiveram conhecimento. Foram juntados os documentos de fls.

A fls., contestando, Genésio Turra e s/m., sustentaram que o compromisso de compra e venda foi celebrado em 7.2.79, antes da morte do outorgante e que, de tal forma, o ato jurídico não padece de quaisquer vícios, pois perfeito e acabado. Juntou a documentação de fls.

A autora impugnou ambas respostas a fls. Em obediência ao despacho de fls., manifestou-se o Ministério Público a fls.

No saneador, irrecorrido, a fls., o MM. Juiz deferiu a produção da prova testemunhal e depoimento pessoal das partes. Foram juntados memoriais.

Na sentença (fls.), o eminente Magistrado julgou improcedente a ação e condenou a

autora nas custas e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da ação. Para assim decidir o MM. Juiz considerou que, iniciado o negócio e sobrevivendo a morte do mandante, o mandatário concluiu-o com o propósito de evitar prejuízo pela demora, vez que esta sujeitava os vendedores e seus sucessores a responderem pela adjudicação compulsória, onerando indevidamente o cônjuge supérstite, a quem se provou foi repassado cada pagamento recebido.

Inconformada, Orieta de Freitas recorreu a fls. Com suas razões, trouxe quatro itens que, segundo alega, conduziram o Magistrado a julgar a ação procedente: a) falta de alegação e de prova, por parte dos recorridos, a quem competia o ônus da prova dos fatos justificativos da defesa, com base no art. 1.308 do CC, sendo que em nenhum momento foi alegada pelos recorridos a existência de perigo na demora da efetivação do negócio ou mesmo que estiveram agindo em defesa dos interesses do mandante; b) nulidade do contrato de fls. por falta de poderes especiais e expressos ao mandante que o subscreveu, na procuração de fls.; c) não validade do contrato de fls., como prova de obrigação anterior à morte do mandante, por falta de registro prévio. Aponta a apelante que tal contrato, datado de 10.8.82, fica sendo de elaboração posterior à revogação do mandato pela morte do mandante, e d) invalidade do contrato de fls. como começo de prova por escrito, contra a apelante, que não é sua signatária, com subsistência da prova testemunhal complementar.

Nivaldo Luiz Duarte e Genésio Turra, em suas contra-razões, pedem a manutenção da sentença."

Posto isto: Não haviam de vir necessariamente a Juízo, na posição de autores, a viúva meeira e o Espólio, por isso que, como titular do direito lesado, podia a autora compor a escoteiro o pólo ativo da relação processual estabelecida.

A aludida autora apelante, Orieta de Freitas, visa com a presente ação anular a escritura pública de compra e venda de fls., outorgada pelo réu mandatário Nivaldo Luiz Duarte aos réus compradores Genésio Turra e Dirce Cabral Turra, após a morte do mandante varão Arnaldo de Freitas, pai da referida autora e sogro do réu Nivaldo.

O mandato foi outorgado em 30.1.79, para o referido réu vender, ceder, transferir, doar, ou de qualquer maneira alienar a quem quiser (fls.).

Com estes poderes o mandatário celebrou compromisso de compra e venda com o réu Genésio Turra, mediante promessa irrevogável e irrevogável, em data de 7.2.79 (fls.),

antes da morte do mandante, que ocorreu em 23.2.79 (fls.).

Posteriormente foi outorgada pelo mandatário aos promissários compradores a escritura pública definitiva da venda, em data de 2.5.79, em face da quitação do preço (fls.), cuja escritura é objeto da presente ação anulatória.

Não colhe o argumento de que o mandatário não tinha poderes expressos para compromissar, tendo-os apenas para vender. É que os poderes para a venda englobam necessariamente os para prometer à venda, pois não pode haver venda sem que antes seja ela prometida, daí advindo o aforismo de que quem pode o mais pode o menos. Na espécie, entretanto, a procuração dava poderes para "de qualquer maneira alienar" (fls.), o que compreende irrecusavelmente a alienação por meio da promessa anterior.

A exceção do "perigo na demora" prevista no art. 1.308 do CC, para possibilitar a conclusão do negócio pelo mandatário embora ciente da morte do mandante, como *in casu*, se refere a todas as partes interessadas e não só aos vendedores ou seus sucessores, por isso que o prejuízo não decorre apenas de possível adjudicação compulsória, mas genericamente de toda e qualquer demora na outorga da escritura definitiva de venda do imóvel, depois de pago integralmente o preço, em especial o prejuízo aos adquirentes. E isto resultou cumpridamente provado nos autos. A decisão não foi, pois, *extra petita*.

Irrelevante, para o efeito da escritura de venda, que o compromisso tenha sido registrado. A escrituração definitiva só interessa às partes contratantes e às demais diretamente interessadas, como os herdeiros delas, não alcançando terceiros estranhos à transação. Nos autos não há interesse destes.

A participação da viúva meeira no negócio subjacente nenhuma conotação tem com a improcedência da ação. A prova testemunhal colhida nos autos veio apenas complementar a documental produzida.

O incidente de falsidade também nada tem a ver com a improcedência da ação, que o foi pela higidez da compra e venda do imóvel.

Tem-se, por remate, que a morte do mandante não obsta a conclusão da venda do imóvel compromissado em promessa irrevogável e irrevogável, desde que o preço tenha sido recebido, como na espécie. Estas as razões por que foi negado provimento à apelação.

Curitiba, 8 de outubro de 1985 — ZEFERINO KRUKOSKI, pres. sem voto; NUNES DO NASCIMENTO, relator; SILVIO ROMERO, revisor; FREITAS OLIVEIRA, vogal.

NULIDADE DE MATRÍCULA

Necessidade do processo contencioso. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, arts. 214 e 216. Indeferimento da inicial (CPC, art. 295-V). Inicial sem os requisitos essenciais (CPC, art. 282).

O art. 216 da Lei de Registros Públicos exige o processo de conhecimento, com respeito ao contraditório, para o reconhecimento de vícios na matrícula. Somente as nulidades de pleno direito, comprovadas de modo claro, ensejam a anulação direta.

Apelação cível 413/85 — Amambai — Apelante: Reinaldo dos Santos Moraes — Apelado: Curador de Registros Públicos da Comarca (TJMS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 413/85, de Amambai, em que é apelante Reinaldo dos Santos Moraes e apelado o Dr. Curador de Registros Públicos da comarca, acordam os Juízes da Turma Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, conhecer do apelo, negando-lhe provimento, unanimemente, mas retificando o dispositivo da sentença para indeferir a petição inicial. Decisão conforme o parecer. Custas *ex causa*.

Campo Grande, 27 de fevereiro de 1986 — LEÃO NETO DO CARMO, pres.; MARCO ANTÔNIO CÂNDIA, relator.

RELATÓRIO

O Des. Marco Antônio Cândia: Reinaldo dos Santos Moraes, inconformado com a decisão de instância 1.^a que julgou improcedente sua pretensão de ver declarada a nulidade de matrícula de imóvel rural, por falta de anteparo legal, busca a reforma da decisão com o presente recurso de apelação a esta Corte, aduzindo em seu benefício o seguinte:

1. A decisão não encontra respaldo nos autos, porque a matrícula foi feita ao arrepio da lei, sendo manifestamente nula;

2. Sem o cadastro do INCRA, não poderia ser efetuada a matrícula, como expressamente determina o art. 22 da Lei 4.947, de 6.4.66, gerando a nulidade prevista no art. 145, V, do CC vigente, de ordem absoluta;

3. A jurisprudência tem-se posicionado pela indispensabilidade, por ocasião da lavratura da escritura, da apresentação do certificado de cadastro no INCRA e da prova de pagamento do Imposto Territorial Rural, sob pena de nulidade, nulidade esta que deve ser declarada de ofício.

Com esses argumentos, pede a reforma da decisão oburgada para que, em consequência, declare-se a nulidade da matrícula antecedente e se determine seja matriculada a escritura apresentada pelo apelante.

O D. representante do Ministério Público na Comarca levanta preliminar de improprie-

dade da ação, além de não atendimento aos requisitos essenciais da petição inicial, propugnando, ainda e no mérito, pela manutenção da decisão.

A Procuradoria-Geral de Justiça é pelo provimento do apelo.

É o que havia para ser relatado. Ao insigne Revisor.

VOTO

O Des. Marco Antônio Cândia (relator): O apelante Reinaldo dos Santos Moraes, de posse de escritura pública de compra e venda de área rural, de 2 áreas contíguas (fls.), intentou, perante o Registro de Imóveis da Comarca de Amambai, sua matrícula, tendo recebido a informação do Oficial do Registro no sentido de que a área menor já não mais se encontrava em nome do alienante, em face da existência de registro anterior que a transferiu a outrem, qual seja, o de número 1/4.153 (fls.).

Informou ainda o Oficial que o registro da área maior também não estava sendo feito por descrever a escritura, apresentando as áreas em questão como um só todo, dentro dos limites e confrontações nela insertos.

O apelante, tendo verificado que no registro 1/4.153 não constava referência ao cadastramento no INCRA e ao pagamento do Imposto Territorial Rural, ingressa com uma ação perante o Juízo, onde deduz pretensão no sentido de ver cancelada a matrícula em questão, diante da irregularidade constatada, pretendendo, ainda, com a mesma pretensão, a matrícula de sua escritura.

Por determinação do Juízo, foi ouvido o Oficial do Registro de Imóveis, que esclareceu ter sido feito o registro do imóvel sem apresentação daqueles documentos, com base na deliberação do IBRA (Instituto Brasileiro de Reforma Agrária), órgão que antecedeu o INCRA, n.º 113, de 8.7.68, item III, que possibilitou as transcrições de escrituras com áreas inferiores aos módulos, desde que lavradas anteriormente a 1.º.1.67, visto as mesmas não estarem sujeitas ao cadastramento ora exigido.

É de se esclarecer, finalmente, que a escritura registrada foi lavrada em instrumento público aos 26.10.55 e levada a registro aos 6.8.79, enquanto que a do apelante data de 21.11.78.

O diligente representante do Ministério Público em instância singela aduz, em preliminar, a impropriedade da ação para os fins colimados, além de a petição inicial não preencher os requisitos essenciais exigidos em lei. Assiste razão ao ilustre promotor de Justiça.

Com efeito, é condição expressa do art. 216 da Lei 6.015/73, que o processo contencioso é o admissível para a espécie, mesmo porque somente as nulidades de pleno direito, devidamente provadas — o que, evidentemente, não é o caso presente —, ensejam a anulação direta.

A simples inexistência de referência ao cadastramento no registro e o informe de que o Oficial do Registro Imobiliário deixou de exigir a apresentação do certificado de cadastro e a prova de pagamento de Imposto Territorial não bastam para agasalhar a pretensão do autor.

Não havendo provas estremes de dúvidas que possam ser reputadas como irrefutáveis, a anulação ou mesmo a declaração de nulidade do registro imobiliário só poderá ser feita pela via ordinária, de natureza jurisdicional e não administrativa.

Não há como se aproveitar os atos já praticados, pela absoluta inadequação da ação

intentada, máxime porque a petição inicial não contém os requisitos considerados essenciais pelo art. 282 do CPC, faltando a qualificação e endereço dos atuais proprietários constantes no Registro Imobiliário, o valor da causa, o requerimento para citação dos réus e as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade do que alega.

Diante do exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento para, acolhendo a preliminar do Ministério Público, retificar a sentença, na sua conclusão, visto não ser caso de improcedência de pedido, mas de indeferimento da inicial, o que faço com fundamento no art. 295, inc. V, do CPC. Custas *ex vi legis*. É como voto a preliminar.

DECISÃO

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte: Conheceram do apelo, negando-lhe provimento, unanimemente, mas retificando o dispositivo da sentença para indeferir a petição inicial. Decisão conforme o parecer. Custas *ex causa*. Presidência do Des. LEÃO NETO DO CARMO. Relator o Des. MARCO ANTONIO CÂNDIA. Tomaram parte no julgamento os Des. MARCO ANTONIO CÂNDIA, LEÃO NETO DO CARMO e MILTON MALULEI.

Campo Grande, 27 de fevereiro de 1986 — HÉLIO DE NARDO, diretor do Departamento Judiciário Cível.

NULIDADE POR FALTA DE OUTORGA UXÓRIA

Imóvel: compra e venda. Autorização judicial em inventário. Outorga uxória: necessidade. Nulidade reconhecida. CC, arts. 235-I, 262 e 1.572, CPC, arts. 10, 991-II e 992-I.

Exige-se para a validade da venda e compra de imóvel objeto de inventário, além da autorização judicial, o consentimento da mulher do herdeiro, desde que casados em comunhão universal de bens, porquanto, uma vez aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança, se transmitem desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, inclusive ao cônjuge.

A falta de participação da mulher do herdeiro acarreta a nulidade do ato jurídico, por preterição de formalidade essencial à sua validade.

Apelação cível 944/82 — Curitiba — Apelante: Associação Delta — Apelado: Ivone Bruschi (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 944/82, de Curitiba, em que é apelante Associação Delta e apelada Ivone Bruschi.

1. A Associação Delta, sucessora da Associação Badep, irressignada com a sentença que julgando procedente o pedido formulado por

Ivone Bruschi houve por bem em declarar a nulidade da escritura de compra e venda que celebrou com o Espólio de Sophia Bruschi, cuja declaração de nulidade atingiu os atos subseqüentes, ingressou, por isso, com recurso objetivando a reforma daquele decisório, sustentando que a autora-apelada tirou proveito do valor da venda na parte que correspondia ao seu marido, eis que penhorou, na

ação de alimentos proposta contra o mesmo, o *quantum* que lhe competia na venda, daí porque entende que o Dr. Juiz *a quo* não levou em consideração os fatos que foram narrados e provados ao longo do processo.

2. O fundamento de que se serviu a autora para intentar a ação declaratória de nulidade de ato jurídico reside na alegação de que em sendo, à época em que se obteve autorização judicial para que os herdeiros de Sophia Bruschi procedessem à venda do imóvel descrito na inicial a favor da Associação Badep, esta, posteriormente sucedida por Associação Delta, não poderia aquele ato realizar-se sem que também nele houvesse a sua manifestação de vontade, pois era casada com Ervino Bruschi pelo regime de comunhão de bens, o que implicou a preterição de solenidade essencial à validade daquele ato.

O Dr. Juiz *a quo* acolheu, como razão de decidir, a alegada preterição, aduzindo que, segundo dispõe o art. 992 do CPC, "incumbe ao inventariante, dentre outras atribuições, uma vez ouvidos os interessados e com a autorização do juiz, alienar os bens de qualquer espécie", o que não se cumpriu com relação à autora, que não foi ouvida.

Compulsando-se os documentos que integram os autos, vê-se, com efeito, que Sophia Bruschi, na qualidade de viúva-meeira dos bens deixados por falecimento de Paulo Bruschi, recebeu, como pagamento de sua meação, dentre outros bens, uma parte do lote de terreno sob n.º 626-D, da planta Cadastral do Rocio, com a área total de 35.807,96m², que avaliado em "vinte e oito mil quinhentos cruzeiros novos", coube-lhe uma parte de "quatorze mil, duzentos e cinquenta cruzeiros novos", sendo que, em decorrência de seu posterior óbito, esta parte, juntamente com outros bens recebidos, foram levados a inventário, tendo sido incluído aquele pagamento na respectiva declaração de bens (fls.), em cujo inventário foi Ervino Bruschi, marido da autora, arrolado como herdeiro (fls.).

Vê-se, ainda, da "Declaração de Acordo para Venda do Imóvel Constituído do lote de n.º 626-C" (doc. de fls.), que os herdeiros daquele espólio, inclusive Ervino Bruschi, resolveram proceder à venda do aludido imóvel, não tendo a apelada, nesse documento, nem em outro qualquer, manifestado, expressamente, sua anuência. Inobstante isto, o Espólio de Sophia Bruschi, através de seu inventariante, Alfonso Bruschi, foi autorizado para tanto, tendo-se efetivada a venda a favor da Associação Badep, conforme documento de fls.

Assim, nenhuma dúvida existe no sentido de que a autora apelada não foi ouvida e de nenhuma forma anuiu com a alienação do lote

de terreno sob n.º 626-C, já aludido, o que era imperativo ante os termos dos arts. 10 do CPC e 235, I, do CC, pois é a lei quem, em casos tais, exige o consentimento do cônjuge para a alienação de bens imóveis do casal.

Na verdade, consoante o art. 1572 do CC, aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros. Assim, passou ao domínio dos filhos de Sophia Bruschi, dentre os quais Ervino, e, conseqüentemente, da autora, com quem era casado sob o regime de comunhão universal, eis que este regime, segundo dispõe o art. 262 do CC, importa na "comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges", sendo que, por força disso, o marido não pode, sem o consentimento da mulher, alienar, hipotecar ou gravar de ônus reais os bens imóveis.

A herança, como se sabe, é uma universalidade de bens e o inventariante é apenas administrador deles, como estabelece o art. 991, inc. II, do CPC. E, nos termos do art. 992, "incumbe ainda ao inventariante, ouvidos os interessados e com autorização do juiz, alienar bens de qualquer espécie".

Com isso temos que o inventariante Alfonso Bruschi não poderia pleitear e nem tampouco efetivar a transação imobiliária a que aludem os autos, pois, como ensina Moraes e Barros, "os poderes do inventariante são limitados, do mesmo modo que é efêmero o seu encargo. Deve ter o zelo do dono, sem que tenha, entretanto, o seu poder de disposição. É mero administrador, não podendo comprometer os bens em iniciativas ou vinculações" (*Com. ao Código de Proc. Civil*, IX/181).

Irrelevante, por outro lado, o fato de que a autora tirou proveito com a venda, eis que a parte que coube ao seu então marido Ervino Bruschi se prestou para liquidar uma obrigação com a mesma, eis que esta circunstância, em absoluto, tem o condão de validar o ato jurídico, pois este é nulo por preterição e formalidade essencial à sua validade. O que se exigia, pois, era a autorização da autora para a prática daquele ato, sem o que o mesmo é nulo.

A decisão de 1.º grau, pois, merece ser mantida porque houvesse com indiscutível acerto o seu ilustre prolator.

Acordam, os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Paraná, reunidos em 4.ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, negar provimento à apelação.

Curitiba, 9 de outubro de 1985 — MARIANO BRAGA, pres.; GUILHERME MARANHÃO, relator; JORGE ANDRIGUETTO.

NULIDADE POR FALTA DE OUTORGA UXÓRIA

Imóvel: compra e venda. Situação do imóvel. Lei 4.567/42, art. 8.º. Princípio da Lex Rei Sitae. Outorga uxória: necessidade, ainda que se trate de casal estrangeiro. Tempestividade da apelação. CC, art. 235-I. CPC, arts. 184 e 191. Ação declaratória de nulidade de ato jurídico. Nulidade de pleno direito. Lei 6.015/73, art. 214.

Para qualificar os bens e regular as relações a eles concernentes, aplicar-se-á a lei do país em que estiverem situados, como dispõe o art. 8.º da Lei 4.657/42 (Lei de Introdução ao Código Civil). Conseqüentemente, é nula a venda de bem imóvel situado no Brasil, pelo marido sem o consentimento da mulher (art. 235, inc. I, do CC), ainda que se trate de casal estrangeiro.

DESPACHO

Especificação de provas.

Simples despacho que manda especificar provas não acarreta nenhum gravame, e por isso não é de se prover agravo contra ele interposto.

Apelação cível 906/84 — Curitiba — Apelantes: Osmar Simões e s/m. — Apelada: Valentina Bay (TJPR).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 906/84, de Curitiba — 11.ª Vara, em que são apelantes Osmar Simões e s/m. e apelada Valentina Bay.

1. Consta dos autos que Valentina Bay ajuizou, perante a 11.ª Vara Cível da Capital, ação ordinária de nulidade de ato jurídico contra Iosofato Bay, Lídia Nogatz, Osmar Simões e s/m. Therezinha Formighieri Simões, e Sérgio Roberto Macorati e s/m. Norma Sueli Wood Saldanha Macorati, narrando, em suma, que seu marido Hilário Bay, em 7.12.65, quando ainda era solteiro, outorgou ao seu irmão Orestes Bay uma procuração para a venda de imóvel de sua propriedade, e mais tarde veio a casar-se com a requerente, em 23.11.69, no Estado de Illinois, Condado de Cook-USA, e que o referido procurador, em 16.7.76, sem consultar o mandante e s/m., fez uso da procuração e vendeu a Iosofato Bay e sua então mulher Lídia Bay, que hoje se assina Lídia Nogatz em face de sua separação, o lote de terreno n.º 11, da quadra 16, da Planta Vila Lindóia, por Cr\$ 8.000,00, figurando o alienante como solteiro, sendo a venda levada a registro na 5.ª Circunscrição Imobiliária da Capital, não tendo, por outro lado, o marido da requerente recebido qualquer parte do preço, mesmo porque não tinha mais interesse em vender o imóvel.

Alegou ainda que na separação judicial de Iosofato Bay e Lídia Bay, o imóvel foi arrolado no processo, e, mediante alvará, acabou sendo vendido a Osmar Simões e esposa, tendo estes, por seu turno, o vendido posteriormente a Sérgio Roberto Macorati e s/m.

Finalmente, sustentou ainda que, pelo fato de ter sido seu marido qualificado como solteiro, e de não ter a suplicante participado do ato, a venda realizada a Iosofato Bay é nula de pleno direito, como também o são as vendas subseqüentes, salientando ainda que na venda mediante alvará judicial feita por Lídia Nogatz, quando se separou de Iosofato, não se fez avaliação do imóvel, e o negócio foi realizado por preço vil, em prejuízo dos filhos do casal, e também não foi depositada a parte alusiva à meação do marido, e isso tudo também acarreta a nulidade do ato.

Em sua contestação de fls., os réus Osmar Simões e s/m. requereram a denunciação da lide a Orestes Bay e argüiram a preliminar de ausência de pressupostos processuais exigidos por lei, por não ter a autora exibido documento atualizado que comprovasse seu casamento, pois juntou apenas uma xerox sem qualquer autenticação, de um provável documento impresso em língua estrangeira, pedindo então a extinção do processo na forma do art. 267, IV, do CPC.

Em preliminar ainda, requereram também a extinção do processo sob o fundamento de que a autora, sendo estrangeira, devia prestaçãõ das custas e honorários, como garantia processual; e que o procurador da mesma incorre em patrocínio infiel, pois em outra ação é advogado do réu Iosofato Bay, contra o qual endereçou a presente ação.

No mérito, sustentaram a licitude e a validade da venda, porque o mandante não dera ciência de seu casamento com a autora ao seu procurador Orestes Bay, nem provou a perda

da cidadania brasileira, e, quanto ao alvará judicial, que houve recurso que foi indeferido, pelo que há coisa julgada a respeito do tema.

Os réus Sérgio Roberto Maconato e s/m. contestaram às fls., sustentando a preliminar de carência de ação, porque a autora casou no Exterior e não foi atendida a exigência do art. 32 da Lei 6.015. No mérito, alegaram que, não tendo sido revogada a procuração outorgada pelo marido da autora a Orestes Bay, conclui-se que existe um conluio no sentido de recuperar a meação de Iosofato que, segundo se afirma, não fora depositada no processo de separação que tramitou pela 4.ª Vara de Família, enquanto que em relação à apontada nulidade da venda feita por Lídia Nogatz a Osmar Simões, há ilegitimidade *ad causam* pelo que pediram a extinção do processo sem o julgamento do mérito.

Contra o despacho de fls., que facultou a especificação de provas, foi interposto o agravo retido de fls., em que os réus Osmar Simões e s/m. pedem o julgamento antecipado da lide, com a apreciação das preliminares argüidas na contestação. Os mesmos réus interpuseram o agravo retido de fls., contra o despacho saneador de fls., que repeliu suas preliminares.

Realizada a audiência, sobreveio a sentença de fls., em que o Dr. Juiz de Direito julgou procedente a ação, declarando a nulidade da escritura lavrada às fls. 367, do livro 76, do Cartório do 3.º Ofício de Notas desta Capital, e todos os demais atos que se lhe seguiram, e condenou os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da ação.

Inconformados, os réus Osmar Simões e s/m. interpuseram a apelação de fls., requerendo, preliminarmente, a apreciação do agravo retido de fls. e o seu provimento, porque a autora é parte ilegítima, pois não comprovou através de documentação idônea que é casada com Hilário Bay, nem provou que o regime de casamento que adotaram exige seu comparecimento aos atos translativos de imóveis. Mais ainda, pediram que fosse reapreciada a decisão que indeferiu pedido de denunciação da lide a Orestes Bay.

No mérito, pugnaram pela improcedência da ação, pela torrente de denúncias que foram formuladas, todas provando a tentativa frustrada de uma montagem jurídica, com a finalidade de trazer à colação o lote de terreno que pertenceu ao casal separando Iosofato Bay e Lídia Nogatz, vendido por expressa ordem do Juízo da Vara de Família, através de legal alvará judicial e, especialmente, pela negativa de aplicação do art. 10 da Lei de Introdução, como quer fazer acreditar a respeitável sentença apelada.

Recebido o recurso, em suas contra-razões de fls. a autora sustentou sua intempestividade, e, no mérito, defendeu a manutenção da sentença apelada.

2. Improcede a argüição de intempestividade do apelo. Da sentença apelada os recorrentes foram intimados em 6.2.84 (fls.). O prazo para recurso começou a fluir do dia 7, mas já no decorrer do dia 8 foram interpostos embargos de declaração (fls.), antes que se completasse o segundo dia daquele prazo, que acabou ficando suspenso (art. 465, par. único, do CPC).

Decididos os embargos, e intimados os recorrentes em 1.º.3.84 (fls.), o prazo, que devia ser contado em dobro em face do contido no art. 191 do CPC, recomeçou a fluir pelos 29 dias remanescentes ou seja, os 30 normais, descontado um dia que havia fluído antes da interposição dos embargos de declaração. Conseqüentemente, iniciado no dia 2 de março pela aplicação da regra inserida no art. 184 do estatuto processual, o prazo restante de 29 dias veio a complementar-se no dia 30 do referido mês, data em que a apelação foi recebida em Cartório, como foi certificado à margem da petição que a encaminhou (fls.).

Por isso, rejeita-se a preliminar de intempestividade da apelação.

3. O primeiro agravo retido (fls.) volta-se contra o despacho que determinou a especificação de provas em 5 dias (fls.). Sustentam os agravantes que, ao invés dessa decisão, devia o MM. Juiz ter apreciado as preliminares argüidas na contestação.

Porém, como é fácil de ver, a decisão agravada não causou qualquer gravame aos recorrentes, pois as questões atinentes às preliminares haviam sido relegadas para apreciação no despacho saneador, como é o correto. Inocorrendo, pois, qualquer prejuízo, o agravo merece ser desprovido, como o é.

4. O segundo agravo retido (fls.) traduz o inconformismo dos recorrentes contra os tópicos do despacho saneador que rejeitou as preliminares que havia argüido na contestação.

Entretanto, esse recurso foi interposto extemporaneamente, e por isso dele não se conhece. Da decisão agravada os agravantes foram intimados em 6.5.83, e somente ingressaram com o recurso em 16.5.83 (fls.), fora do prazo, portanto.

5. No concernente ao mérito, a apelação não alcança o resultado esperado pelos apelantes. Embora o MM Dr. Juiz de Direito tenha se equivocado ao invocar o art. 10, da Lei de Introdução ao Código Civil, que trata de outro assunto, a verdade é que S. Exa. concluiu de modo acertado.

Efetivamente, o douto magistrado baseou-se em dispositivo de lei que não mais vige, mas o princípio nele contido ainda é válido. De fato, o art. 10 da antiga lei dispunha que "os bens, móveis, ou imóveis, estão sob a lei do lugar onde situados...". Já o art. 10 da lei vigente (Lei 4.657, de 4.9.42), trata de outro assunto, qual seja, de sucessão por morte ou ausência.

Entretanto, o princípio de que os bens imóveis se regem pela lei do lugar onde estão situados (*Lex Rei Sitae*), está compreendido no art. 8.º da nova lei, *in verbis*: "Para qualificar os bens e regular as relações a eles concernentes, aplicar-se-á a lei do país em que estiverem situados".

Aguiar Dias e Zalkind Piatigorsky, encarregados da atualização da grande obra clássica de Carvalho Santos, comentando esse artigo afirmam: "Representa este artigo uma evolução para melhor, em relação ao que lhe correspondia na anterior Lei de Introdução (art. 10). Isto porque, enquanto a Introdução revogada dizia estar sob a lei do lugar onde estão situados os bens, móveis ou imóveis, não esclarecendo, todavia, que lei seria a competente para qualificá-los como pertencentes a uma ou outra classificação, a Introdução atual, adotando também a *lex rei sitae*, corrige a omissão, dizendo, desde logo, ser competente a lei do país em que os bens estiverem situados para qualificá-los e, conseqüentemente, regular as relações a eles concernentes. Tirou, pois, aos doutrinadores a tarefa da exegese, neste ponto, o que significa melhor conduta técnica, já que, quanto possível, a lei deve ser, ou tender a ser, clara e precisa, por se dirigir à maioria dos leigos, exigindo-lhes um comportamento que só poderão ter em conformidade e na exata proporção em que a entendam" (*Código Civil Brasileiro In-*

terpretado, XXX, suplemento V, p. 71, Ed. Freitas Bastos, 4.ª ed.).

Em decorrência desse princípio da *Lex Rei Sitae*, a venda que a autora-apelada pretende anular, por versar sobre bem imóvel situado neste País, deve reger-se por nossas leis. Conseqüentemente, é irrelevante o regime de bens do casamento da autora, realizado no Exterior. O que importa é que o imóvel está situado no Brasil, e a lei aqui vigente impede que o marido, qualquer que seja o regime de bens do casamento, alienasse esse tipo de bem, sem o consentimento da mulher (CC, art. 235, I), e isso não foi observado na venda que a apelada quer ver anulada.

Como salienta Washington de Barros Monteiro, "nula é a alienação de bem imóvel, na constância da sociedade conjugal, sem outorga uxória" (*Curso de Direito Civil — Direito de Família*, vol. 2.º, p. 119, Ed. Saraiva, 1962).

Tratando-se de matéria de ordem pública, torna-se despicie da qualquer outro tipo de discussão a respeito, pois nada há que possa convalidar uma venda nula.

E, mais ainda, nulas são também todas as vendas subseqüentes do mesmo imóvel, como foi ressaltado na douda deliberação recorrida.

De tudo quanto foi dito, a r. sentença mostra-se digna de integral confirmação, pelos seus sólidos fundamentos fáticos e jurídicos.

Acordam, os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, reunidos em 4.ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, negar provimento ao primeiro agravo retido e não conhecer do segundo por intempestivo; rejeitar a preliminar de intempestividade do apelo; e, no mérito, negar provimento à apelação.

Curitiba, 4 de setembro de 1985 — MARIANO BRAGA, pres.; GUILHERME MARANHÃO, relator; RONALD ACCIOLY.

PARTILHA DE BENS

Espólio. Partes ideais. Viúvo meeiro. Meação. Formal de partilha.

O Espólio é uma universalidade de bens em que tanto o meeiro como os herdeiros têm partes ideais, não definidas em bens individuados. Para se estremarem tais partes, individuando então a incidência de meação e de cada quota hereditária, é que existe a partilha judicial ou amigável, que põe fim ao estado de comunhão criada com a abertura da sucessão.

Não há fundamento legal para a exigência da participação do meeiro em metade de cada um dos bens integrantes do Espólio, mantendo obrigatoriamente o estado de comunhão que a lei repele como solução definitiva.

FORMAL DE PARTILHA

Partilha homologada por ato do Juiz.

Ao Oficial do Registro de Imóveis não é dado recusar por considerações de fundo o formal de partilha regularmente expedido, pondo em discussão a partilha já homologada por ato do Juiz.

Apelação cível 5.544-0 — Taquaritinga — Apelantes: Milton Aponte Júnior e o/. — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Milton Aponte (CSMSP).

1. Falecendo a consorte, inventariados seus bens, pelo cônjuge sobrevivente vieram a ser arrolados inúmeros imóveis consoante se verifica de fls. Dois os herdeiros, maiores e capazes (fls.); acertaram com o meeiro partilha amigável (fls.) que foi homologada em Ribeirão Preto (fls.). O imposto de transmissão devido foi ali calculado (fls.) e devidamente pago (fls.).

2. Um dos imóveis se situava em Taquaritinga. Foi, integralmente, incluído na legítima dos herdeiros. O Oficial de Registro Imobiliário, entretanto, não o quis registrar e suscitou dúvida, julgada procedente pela decisão de fls. Negado o registro, apelam os interessados (fls.). Sustentam que, contrariamente ao afirmado na sentença, em nada afetaria a meação do cônjuge sobrevivente a atribuição isolada de um imóvel inteiro aos herdeiros.

Em primeira e segunda instâncias opina o Ministério Público pelo provimento da irresignação (fls.).

3. A matéria em discussão pode assim ser sintetizada: possuindo determinado casal inúmeros imóveis, no inventário da esposa um deles, situado em Taquaritinga foi atribuído com exclusividade aos filhos, integrando sua legítima. Isso, para o Serventuário, não teria razão de ser, representando invasão da parte do cônjuge supérstite.

4. Para o Serventuário (fls.), haveria, antes de partilhar o acervo, estremar em cada imóvel a metade do cônjuge sobrevivente — havia, aqui, casamento pelo regime da comunhão universal de bens. Sobre a outra metade, depois, é que se realizaria partilha entre os herdeiros. Esta, unicamente, é que seria objeto de sucessão hereditária.

5. Segundo a sentença, nessa mesma linha de raciocínio, “dever-se-ia, quando da partilha, respeitar necessariamente o destaque da meação do viúvo nos imóveis em questão, mesmo porque só se levou a inventário a meação do cônjuge morto” (fls.).

6. Há perquirir, primeiramente, o que seja uma *universalidade* de bens. O *patrimônio* e a *herança*, segundo prevê expressamente o art. 57 da Lei Civil, “constituem coisas universais,

ou universalidades, e como tais subsistem, embora não constem de objetos materiais”. Tal disposição, elementar, vem explicitada na seção V do Cap. I do Livro II do Estatuto Substantivo Geral, pertinente às coisas singulares e coletivas. Coletivas são as que “se encaram *agregadas* em todo” (art. 54, II). Nelas o todo é o que conta, não suas partes componentes.

7. O Espólio é uma universalidade, constituída por um *conjunto* de bens. Nele existe um como que *condomínio* entre herdeiros e cônjuge sobrevivente, a cada qual cabendo uma *fração ideal* correspondente a 50% do acervo. E isso, simplesmente, porque quando vivo o *de cujus*, tal situação condominial já existia: cada cônjuge tinha 50% do todo, no casamento em comunhão universal.

8. Sendo os bens — o acervo, a universalidade que compõem — divisíveis (art. 52, CC), a indivisão cessará, justamente, pela *partilha*. E que, como salientado pela douta Procuradoria a fls., “o casal se faz dono, em comum, de um acervo de bens, pertencendo a cada qual a metade *do todo, não de cada parte*”.

9. A prevalecer a tese da sentença, a indivisão jamais cessaria na partilha: sempre e sempre, em cada imóvel, fração ideal de 50% deveria ser atribuída ao meeiro sobrevivente. O que, convenha-se, é um verdadeiro absurdo.

10. Hamilton de Moraes e Barros (*Comentários ao Código de Processo Civil*, vários autores, ed. Forense, vol. IX, 2.ª ed.), de quem o decisório recorrido se socorre, não diz outra coisa. Ou seja: “ressalte-se que a meação do cônjuge sobrevivente não é herança. Já era dele. Trata-se, tão-somente, de separar o que já lhe pertencia, isto é, a parte que tinha na sociedade conjugal desfeita com a morte do outro cônjuge. *A metade ideal que o cônjuge tem no patrimônio comum do casal* vai ser agora metade concreta, traduzida na *propriedade plena e exclusiva dos bens que, na partilha, lhe foram atribuídos*” (p. 318).

11. Uma das finalidades precípua da partilha, se possível — pois casos haverão em que isso não será possível, como, por exemplo, quando um único imóvel compuser o patrimônio do casal —, portanto, é a de por fim ao

estado condominial. Havendo vários imóveis, com efeito, nada impedirá que cada qual seja entregue a um só titular. Para esse fim é que existe aquilo a que se denomina "pedido de quinhões".

12. Anota Moraes e Barros (ob. cit., p. 307) que uma das regras a se observar na partilha, "é a comodidade dos herdeiros e do meeiro. A uma viúva, senhora de hábitos urbanos, não convém um imóvel rural que demande sua presença e vigilância. Do mesmo modo, ao homem do campo, habituado às atividades agrícolas ou pecuárias, não ficaria bem atribuir-se a exploração de uma jazida, ou um estabelecimento comercial na cidade. A comodidade deve combinar-se com a igualdade. Os dois critérios explicam a terceira regra das partilhas, que é a prevenção dos futuros litígios. Não deve, pois, ser germe de próximas discórdias, como a criação de servidões desnecessárias, a colocação das coisas em condomínio".

Conclui (p. 308) ser por isso "e para atender, tanto quanto possível, aos interesses e desejos dos herdeiros e legatários, bem como do cônjuge sobrevivente, que o legislador facultou às partes que formulem ao juiz o pedido de composição de seus quinhões".

Compondo os quinhões (ob. cit., p. 308), o juiz "designa os bens que deverão constituir a meação do cônjuge sobrevivente e os que devam compor o quinhão de cada herdeiro e legatário".

Anota (p. 309) que, pela partilha, a divisão somente não cessará em casos excepcionais, ou quando os interessados não quiserem (e aqui quiseram). Vale dizer: "pode haver uma comunhão que nasce com a partilha, quando um único bem não couber na metade do cônjuge sobrevivo ou no quinhão de qualquer herdeiro e ficou resolvido que esse bem ficasse indiviso, em propriedade comum".

Quer dizer, a comunhão só não cessará — ou até mesmo terá início, se o número e valor das propriedades forem inferiores ao de herdeiros — quando "um dos bens do espólio não couber por inteiro num dos quinhões ou na própria meação, ou, cabendo, seja anti-econômico ou ruínoza a sua retalhação" (p. 310).

13. Não é, evidentemente, o que sucede aqui. A partilha foi regular e os quinhões, na medida do possível, se acomodaram com o consentimento de todos os interessados. O imposto de transmissão, por outro lado, foi regularmente calculado e recolhido. A matéria fiscal, como quer que seja, haveria que ser resolvida no processo de inventário, ao qual tem a Fazenda acesso por nele ser chamada a comparecer.

14 Os critérios de partilha, da mesma forma, não que ser regulados no inventário. Nada tem com eles o juiz de registros, que se deve ater apenas à regularidade formal dos títulos levados à apreciação do Oficial, quando este suscite dúvida. A propósito, como decidiu o Conselho Superior da Magistratura e vem expresso a fls., tem-se que "a partilha, em si, é ato judicial, insuscetível de exame pelo oficial do Registro" (AC 104-0 — Americana, j. 29.12.80, na "Revista de Direito Imobiliário" do IRIB, vol. 8, pp. 98-99).

15. A não ser assim, afrontar-se-ia a própria preclusão emergente da homologação, sem recurso, da partilha. Esta, a rigor, é julgada boa por sentença e só se pode desconstituir nos casos expressamente previstos em lei.

16. Há, de todo o exposto, dar provimento ao recurso. A descrição da casa há de se fazer na forma preconizada a fls. ou, então, haverá que se comprovar a construção de outra, averbando-se-a na forma e requisitos legais.

São Paulo, 6 de março de 1986. LUIZ ANTONIO ÂMBRA, Juiz de Direito Corregedor.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.544-0, da comarca de Taquaritinha, em são apelantes Milton Aponte Júnior e Maria Tereza Aponte, apelado o Oficial do Registro de Imóveis e Anexos e interessado Milton Aponte, inventariante do Espólio de Anna Bonelli Aponte, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento à apelação. Custas na forma da lei.

A dúvida é improcedente, tanto sob o aspecto formal, como sob o aspecto de mérito.

Em primeiro lugar, como já fora acentuado pelo Dr. Curador no parecer de fls., ao Oficial do Registro de Imóveis não é dado recusar, por considerações de fundo, o formal de partilha regularmente expedido, pondo em discussão a partilha já homologada por ato do Juiz.

Depois, o entendimento sustentado pelo Oficial é de inteira improcedência. O Espólio é uma universalidade de bens em que tanto o meeiro como os herdeiros têm partes ideais, não definidas em bens individuados. Para se estremarem tais partes, individuando então a incidência de meação e de cada quota hereditária é que existe a partilha judicial ou amigável, que põe fim ao estado de comunhão criado com a abertura da sucessão.

A partilha, por isso mesmo, livremente distribuirá os bens do Espólio entre a meação e

as cotas dos herdeiros, de conformidade com os pedidos, — e com isso porá termo ao estado de comunhão, se assim por desejado pelos interessados; não há fundamento legal para a exigência da participação do meeiro em metade de cada um dos bens integrantes do Espólio, — mantendo obrigatoriamente o estado de comunhão que a lei repele como solução definitiva.

Por essas razões, e de conformidade com os pareceres da Procuradoria da Justiça e do M. Juiz Corregedor, dão provimento à apelação para determinar a efetivação do registro recusado.

São Paulo, 4 de abril de 1986 — NELSON PINHEIRO FRANCO, pres.; SYLVIO DO AMARAL, corregedor geral e relator; MARCOS NOGUEIRA GAREZ, vice-pres.

PENHORA

Bens em poder de terceiro. Posse de boa fé. Direito a ação reivindicatória.

Se o terceiro exerce posse em nome próprio, sem a obrigação assumida de restituir o bem, a penhora não incidirá diretamente sobre a própria coisa, mas tão-somente sobre o direito à ação reivindicatória do devedor, sub-rogando-se o credor no direito de promovê-la.

EMBARGOS DE POSSUIDOR

Penhora. Escritura de compra e venda de imóvel não registrada: irrelevância. Registro de Imóveis. CPC, art. 1.046, § 1.º.

A falta de registro da escritura de compra e venda não impede o acolhimento de embargos de terceiro.

Apelação cível 25.516 — Belo Horizonte — Apelantes: Ivo Pereira da Rosa e s/m. — Apelado: Waldomiro Ribeiro (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 25.516, da comarca de Cambuí, sendo apelantes Ivo Pereira da Rosa e s/m. e apelado Waldomiro Ribeiro, acorda, em Turma, a 3.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neles o relatório de fls. e sem divergência na votação, dar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 16 de outubro de 1984

O Juiz Francisco Figueiredo: Conheço da apelação por própria e regularmente processada.

In casu, a discussão, por via de embargos, foi proposta pelo possuidor de um bem que recebeu a constrição da penhora. Vê-se dos autos que os embargantes já tinham posse e escritura, embora não registrada, antes da penhora. Posse de indiscutível boa fé, pois, caso contrário, teriam registrado incontinenti.

Entretanto, o sentenciante rejeitou os embargos ao fundamento de que a escritura não estava registrada.

Humberto Theodoro, *in Processo de Execução*, cap. XIX, item 10, com a sua enorme capacidade de mostrar de forma simples as hipóteses jurídicas complexas, diz, citando o famoso jurista alemão James Goldschmidt:

“A penhora pode atingir bem do devedor em poder de terceiro, desde que obrigado à sua entrega, como o depositário, arrendatário ou comodatário. Mas quando o terceiro exerça posse em nome próprio, sem a obrigação assumida de restituir o bem, a penhora só poderá incidir sobre o direito à ação reivindicatória do devedor, para sub-rogar-se o credor no direito de promovê-la e nunca diretamente sobre os próprios bens”.

Neste mesmo sentido, além dos arestos carreados pelos apelantes, de ótima qualidade, a nossa Câmara também decidiu: Ap. 20.851 da Comarca de Patrocínio, em que foi Relator o Juiz Cláudio Costa; Ap. 21.093 da Comarca de Ituiutaba, cujo Relator foi o Juiz Maurício Delgado, e Ap. 23.476, de Belo Horizonte, por mim relatada.

Com estes subsídios, dou provimento à apelação, com inversão de custas nas duas instâncias, liberando-se a penhora.

O Juiz Cláudio Costa: Conheço da apelação por sua propriedade e tempestividade,

e, dela conhecendo, dou-lhe provimento para julgar procedentes os embargos de terceiro e determinar a exclusão do bem da penhora.

A espécie versa matéria idêntica à que foi discutida na Ap. 20.851, da Comarca de Patrocínio, que relatei.

Ali ficou assentado que a posse de fato não contestada e adquirida por força de escritura, sendo esta anterior à execução, embora sem registro, enseja a procedência dos embargos.

Aqui não se contestou a posse do imóvel pelo executado e, assim, tudo indica que a referida posse foi transferida aos embargantes.

Data venia, os embargos de terceiro não

são ação somente do proprietário. O § 1.º do art. 1.046 do CPC é claro e admite os embargos de terceiro por aquele que somente é possuidor.

Anota Edson Prata que são admissíveis embargos de terceiro para a defesa da posse de quem na mesma é imitado por força de escritura (*Embargos de Terceiro*, Leud, 1980, p. 131). Custas pelo apelado.

O Juiz *Maurício Delgado*: Conheço do recurso. Dou-lhe provimento, para acolher os embargos. Embargos de possuidor, onde se demonstrou, sem dúvida alguma, a anterioridade da escritura e, conseqüentemente, da posse. De acordo com os votos proferidos.

PENHORA

Cancelamento de registros de penhoras. Penhoras registradas anteriormente à arrematação do imóvel em praça. Alienação do imóvel a terceiro. Diferenças entre penhora e hipoteca. CPC, arts. 694, 698, 711 e 712. CC, arts. 674 e 677, parágrafo único.

Cumpra deferir o cancelamento dos registros de penhoras efetuados anteriormente à arrematação do imóvel em execução forçada e defluente de penhora mesmo não levada a registro, porquanto as garantias passaram para o preço da arrematação.

Apelação cível 584.038.970 — Porto Alegre — Apelantes: Arthur Modesto Campiol e s/m. — Apelados: Thiago Roberto David Sarmiento Leite e o/s. (TJRS).

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 584038970, da comarca de Porto Alegre, em que são apelantes Arthur Modesto Campiol e s/m. e apelados Thiago Roberto David Sarmiento Leite e o/s., acordam, em 5.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, dar provimento à apelação. Custas na forma da lei. Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior e Décio Antônio Erpen.

Porto Alegre, 1.º de abril de 1986 — SERGIO PILLA DA SILVA, relator.

RELATÓRIO

O Des. Sergio Pilla da Silva (Relator): O casal de Arthur Modesto Campiol requereu, perante a Vara dos Registros Públicos, o cancelamento dos registros de penhora, sob averbações n.º R 3, R 4, R 5, R 7 e R 8, na matrícula 6.455 do Registro de Imóveis da 4.ª Zona, alusivamente ao imóvel da Rua Paul Harris, 475.

Adquiriram o imóvel de Renato Ilgenfritz da Silva, que a sua vez o arrematara em hasta pública, em juízo cível desta Capital. A carta de arrematação foi registrada, mas

remanesceram os assentos das penhoras acima aludidas. Tal fato obstaculizou o registro da escritura da compra e venda. Daí o pedido.

O Ministério Público opinou favoravelmente, mas sugeriu fossem ouvidas as partes interessadas.

A fls. o casal requerente historia a razão e a cronologia das penhoras, salientando a primazia daquela efetivada na ação de execução promovida por Miguel Nei Flores da Cunha e que culminou na arrematação, antecedida de regular publicidade e sem que antes houvesse qualquer ônus sobre o imóvel. Pelas circunstâncias, não poderiam os demais credores desconhecer o fato, pelo que se configurou a negligência a respeito de seus créditos.

Refere, ademais, que até uma doação do executado aos filhos, após a primeira penhora, foi desconstituída por sentença judicial, reconhecida a fraude à execução.

Citados os credores das penhoras canceladas, só acudiu aos autos Thiago Roberto David Sarmiento Leite, concordando com o pedido, desde que lhe seja pago o valor atualizado de seu crédito, garantido pela penhora registrada.

Após a manifestação do casal requerente, no sentido de que nenhum vínculo obrigacional o prende ao contestante, o magistrado

prolatou sentença de indeferimento do pedido, entendendo que o mesmo só poderia ter êxito se concordassem expressamente os credores de penhora, pelo que é impossível eliminar os lançamentos de ônus sem resolver os problemas de garantia, no âmbito de cada processo executivo.

Assevera o magistrado que o casal requerente adquiriu o imóvel com os ônus pertinentes, não apagados com a arrematação.

Inconformado, apela o casal requerente. Sinala que, pela arrematação, cessaram os efeitos da penhora do bem, transferindo-se para seu produto o vínculo da garantia. O mesmo se passaria com a hipoteca. Pede o provimento da apelação, a fim de que se determine o cancelamento pleiteado.

Nas contra-razões do contestante a sentença é sustentada, com ênfase para a circunstância de que o casal requerente adquiriu o imóvel com os ônus, uma vez que os demais credores das garantias não foram cientificados da arrematação. Entende-se titular de um direito real de garantia, constituído da penhora, sendo ineficaz para ele a alienação forçada.

O Ministério Público, em 1.º grau, opina pelo improvimento do recurso.

Nesta instância, o doutor Procurador de Justiça é pelo acolhimento da pretensão do casal apelante, sob o argumento de que "quem adquire um bem em praça efetivada exatamente para a satisfação compulsória de um crédito, no caso particular, adquire o bem expungido de qualquer gravame. Impossível vender o mesmo bem, compulsoriamente, para a satisfação de todos os credores garantidos com penhora judicial inscrita, sem prejuízo do primeiro arrematante. Tal fosse admissível, estaria descoberta a fórmula para salvar o País da bancarrota".

Após duas distribuições (a primeira em 17.9.84), os autos vieram para esta Câmara em 7.2.86, reprisando aqui o Ministério Público o anterior parecer. É o relatório.

VOTO

O Des. Sérgio Pilla da Silva (Relator): Entendo que a razão está ao lado dos apelantes.

A meu ver, o só silêncio dos demais credores citados importaria na concordância ao pedido de cancelamento dos registros das respectivas penhoras, dispensando-se que a tornassem expressa, ou que se perquirisse da necessidade de o tema ser resolvido nos processos em que ocorreram.

Remanesce, portanto, a ressalva de Thiago Roberto David Sarmento Leite, considerando sua concordância com a pretensão dos re-

querentes, contanto que lhe fosse satisfeito o crédito garantido pela penhora que fez registrar.

Data venia, penso que a ressalva é irrelevante frente aos requerentes, justo porque são adquirentes derivados, com origem em arrematação judicial do imóvel, sem qualquer liame obrigacional com o titular do direito defluente da indigitada penhora.

Isso porque o imóvel que servia de garantia a seu crédito, como que já não mais existe a tal efeito, transferida aquela para o preço da arrematação, perfeita, acabada e irretroatável, como quer o art. 694 do CPC.

Eventual disputa entre os credores, consoante a natureza de suas garantias, deveria conformar-se ao feito previsto nos arts. 711 e 712 do CPC, imune o arrematante, ou seus sucessores a qualquer título, à discussão assim travada.

Contrariamente ao expendido nos autos e bem gizado nas contra-razões do apelo, a penhora não é direito real sobre coisa alheia, agasalhado no elenco do art. 674 do CC ou previsto em leis esparsas, como é exemplo a alienação fiduciária.

A penhora é direito de garantia, cuja tônica é a provisoriedade, não passando com a coisa para o domínio do adquirente quando a alienação decorre de ato de império, como é o caso da execução forçada, que culmina com a arrematação em praça, com toda a carga publicitária que lhe é inerente.

Não se lhe aplique, por nada, o instituto da hipoteca, que tem disciplina própria e expressamente contemplada no art. 698 do CPC. Relativamente à penhora, havendo mais de uma sobre a coisa, o Código é silente, senão que do edital de pracemento devem constar eventuais ônus. No caso, isso inexistiu, o que mais realça a tranqüilidade do arrematante ou dos adquirentes derivados.

Assim é que a discussão sobre tal garantia, mesmo que levada a registro antes da arrematação, contrariamente à da execução que teve êxito, deve ficar restrita ao âmbito das execuções em que aconteceram e entre o credor que levou a termo a sua e aqueles titulados com penhoras registradas.

Com estas simples considerações é que dou provimento ao recurso para deferir os cancelamentos pleiteados na inicial.

No pertinente aos ônus processuais, em face da natureza do pleito, mantenho o que ficou decidido pelo douto julgador de primeiro grau.

O Des. Décio Antônio Erpen: Pouco a aduzir ao brilhante voto do eminente Relator, que, a nosso entender, com precisão deu solução adequada à espécie.

Tenho para comigo que a penhora devidamente formalizada nos autos da execução, está perfectibilizada independente do registro, sendo esses fins restritos à oponibilidade. Assim, a penhora subsistiria no âmbito do processo, se não registrada. Na eventualidade de ser o imóvel alienado, se não inscrita a penhora, não poderia ser oponível para fins de eficácia *erga omnes*, se não alienado, nada obstaría que o ato que sucede à penhora seja objeto de registro, como ocorre, *v.g.*, com a carta de arrematação ou de adjudicação.

A espécie é singular de vez que a arrematação sobreveio exatamente nos autos da execução onde a penhora não foi alvo do registro, em competição com outras penhoras, essas sim, inscritas. Em primeiro grauolveu-se a espécie, mantendo-se os registros dos atos constitutivos, e que persistiriam, inobstante arrematado o imóvel, e com ulterior venda quando o arrematante alienou a terceiro. Pleiteia agora o adquirente o registro, mas com o prévio cancelamento das penhoras inscritas.

Inicialmente cumpre precisar que a penhora não se iguala a um direito real, *v.g.*, a hipoteca, não deferindo a lei igual tratamento. Enquanto a hipoteca é um instituto de direito substantivo, a penhora tem cunho eminentemente processual. Sendo a hipoteca um direito real, tem como característica a perpetuidade, ao contrário da penhora que tem cunho de provisoriamente, consoante frisou o preclaro Relator.

Enfocando o conteúdo do registro da penhora, expressa Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, p. 83, Forense, ed. 1976):

“A premonição de riscos à propriedade resultante de pretensões que lhe são adversas, se exerce por meio de registro, a fim de pôr terceiros de sobreaviso quanto ao imóvel atingido por qualquer delas, pelo que, não operando nenhuma mutação jurídico-real, embora tendam a isso, os seguintes atos judiciais são inscritos no registro só para efeito declarativo:

5 — penhoras, arrestos, seqüestros de imóveis;

21 — citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.”

A lei quando quis aquinhoar eventual portador de um direito promoveu a necessária previsão legal, *v.g.*, a ciência ao credor hipotecário ou do senhorio direto de bem enfiteutico, quando da alienação. E, no caso da penhora, em momento algum condicionou a ciência aos demais exequentes, relativamente ao bem penhorado comum.

Deve causar estranheza a posição do signatário que tanto tem propugnado pela necessi-

dade de registro da penhora para produzir efeitos contra terceiros, e, agora, no caso concreto se posiciona em prol do arrematante que esgrima com outros credores, esses sim com penhora registrada. Seria a negação da tese.

Aí o equívoco. A tese continua incólume, mas deve ser analisada dentro de uma visão sistemática, com a harmonia dos preceitos materiais, processuais e registraes.

Ora, os credores que noticiaram a existência do ato constitutivo ao inscrever a penhora, foram diligentes até um determinado momento, quando não pautaram nessa conduta até o ato de império de alienação forçada.

No momento em que um terceiro credor se antecipou em levar à alienação judicial o bem penhorado, deveriam os demais credores se acautelar, e requererem. ou a insolvência do devedor, fazendo instaurar o concurso de credores, ou, postularem a concorrência no produto da alienação, fazendo aí vingar a prelação, sob o forte argumento de que a penhora fora registrada com prioridade, competindo, então, preferencialmente no preço.

Nesse momento quedaram inertes, e se diligentes foram até o registro, não tiveram o mesmo cuidado nos atos ulteriores.

Poder-se-ia argumentar que pelo princípio da fé pública ou da inscrição, promovido o registro nada mais lhe competia fazer. Afí o engano, porque se o registro da penhora tem cunho publicitário, com ficção de conhecimento, a mesma eficácia tem a publicação dos editais de alienação, cuja ignorância os demais credores não podem invocar, porque tais editais, ainda que se constituindo em meio precário de publicidade, geram a ficção de conhecimento, também.

Ressalva-se o caso do credor hipotecário, pignoratício e outros, quando a lei exige além do edital, a ciência pessoal. Para tais credores, a publicidade editalícia é imperfeita. Cuida-se de privilégio outorgado pelo legislador sem possibilidade de estendê-lo a outras figuras jurídicas, mormente processuais. O que a lei distingue, ao leigo não é dado ampliar.

A solução para se evitar situações como essa está em se alterar a legislação instituindo-se a obrigatoriedade do registro da penhora como condição de prosseguimento da ação, consoante apregoamos. Mas o atual sistema permite criar-se situação como a presente.

Não se vê ensejo, outrossim, para se penalizar o arrematante por eventual omissão do exequente, isso porque o arrematante agiu confiado na Justiça, e arrimado no sistema.

Diz-se arrimado no sistema, porque, mesmo os preceitos legais que regem os direitos reais, não amparam a pretensão do que objetou o cancelamento das penhoras registradas anteriormente à arrematação.

O preclaro Procurador de Justiça, Bel. Vladimir Giacomuzzi, trouxe subsídios doutrinários, forte em Pontes de Miranda no sentido de que "a arrematação extingue o direito real ou o ônus real do bem arrematado, transferindo-se para o seu preço..."

Extremamente válida a lição de Liebman e trazida pelos apelantes e endereçadas no sentido de que a arrematação transfere para o preço depositado o vínculo da penhora, além de extinguir as hipotecas inscritas, fazendo passar livre o bem para o arrematante (*in Processo de Execução*, p. 115, Ed. Saraiva, 1963, e pp. 111 a 113).

Em harmonia com a tese, invoca-se o preceito contido no art. 677, par. único do CC pátrio, onde diz que os ônus dos impostos sobre os prédios transmitem-se aos adquirentes. Em seguida excepciona dizendo que isso não ocorre quando: 1) houver certidões negativas fiscais; 2) em caso de venda em praça, até o equivalente do preço da arrematação.

A própria Fazenda Pública, pois, passa a competir no preço, não subsistindo o gravame com o direito de seqüela. O exemplo é edificante.

Cumpra explicitar, ademais, que no instituto material da hipoteca, a alienação do bem sem a ciência do credor pode importar em sua nulidade (CC, art. 826), ou em sua ineficácia (art. 619 do CPC), mas para argüir tal nulidade ou ineficácia não acorreram os supostos lesados, permanecendo em situação de inércia, quando a arrematação se deu em 1979 sob os auspícios do magistrado Adroaldo Furtado Fabrício, então Juiz da 8.ª Vara Cível. Tal carta de arrematação foi registrada a 28.10.80 e até esta data não se tem qualquer notícia de que se pretendesse através da via judicial ver-se proclamada a nulidade ou ineficácia. Mantém-se tão-só a notícia, como que se acenando para a possibilidade de outras alienações que estariam protegidas pelo registro da penhora anterior à arrematação.

Assaz importante explicitar que, registrada a carta de arrematação, transferido o domínio, não podem os credores tidos como preteridos alegar a ignorância da alienação, de vez que foi ela inscrita no Album Imobiliário, e cuja ficção de conhecimento emerge de um órgão específico de publicidade.

Ora, se em 1980 a carta de arrematação teve acesso no Repertório Fundiário, e se

decorridos mais de cinco anos nenhuma medida tomaram os supostos lesados, não se vê arrimo legal para se perpetuarem os registros das penhoras, que passam a se constituir em constrangimento para o adquirente, cuja boa fé ninguém pôs em dúvida. Placitar uma perpetuação de algo que tem cunho eminentemente provisório, é gerar-se a insegurança e o estado de suspense, ferindo um valor supremo do direito, que é a segurança jurídica.

Até o momento não se tem notícia de que os patrocinadores das execuções tenham procurado invalidar a arrematação ou vê-la declarada ineficaz, sequer havendo notícia de que as execuções prossigam. O que é perfeitamente explicável é que não aquiesçam no cancelamento dos registros das penhoras, pelas óbvias razões. Mas sua inércia não pode receber o conforto judicial. O tempo também conspira contra a tese dos apelados, pois a vingar essa tese, se o que registrou em terceiro lugar poderia levar o bem à praça, sobrevivendo nova alienação, com outro adquirente. Invocando a prioridade, por seu turno, o que registrou a penhora em segundo lugar, também promoveria nova praça, com sucessivos adquirentes.

À evidência que esse estado de coisas não pode subsistir. A única solução cabível é a proposta pelo eminente Relator que diz que os credores devem resolver suas preferências na disputa do preço, atendendo à ordem da prelação. E, se o imóvel não pode mais ser praceado, pelas dívidas anteriores à arrematação, não há por que se manterem os registros das penhoras, pela manifesta inutilidade.

Quando se proclama que o registro da penhora tem caráter preventivo para acautelar direitos dos exequentes frente a eventuais adquirentes, exclui-se, obviamente, o caso de arrematação porque essa apaga todas as demais penhoras existentes, também porque em momento algum a lei igualou a penhora à hipoteca.

Por derradeiro alimenta o signatário dúvidas em torno da competência da Vara dos Registros Públicos para dirimir o impasse, porque importou em sobrepor jurisdição a um ato do Juízo Cível que emitiu a carta de arrematação, carta essa que estaria sendo esvaziada pela manutenção de registros que contradizem o mandado judicial.

Ora, tal incidente poderia ser solvido pelo Juízo Cível que expediu a carta, exatamente para se evitar a ingerência de uma Vara em ato de império da outra, em harmonia com o adágio latino de que *par in parem non*

habet judicium. Pleiteado o cancelamento das demais inscrições anteriores à arrematação, para se evitar a declaração de domínio com ressalvas, eventual terceiro interessado poderia discordar da orientação judicial e trazer a esta Corte sua objeção, via recursal.

Por outra vereda, tocou à Vara dos Registros Públicos, presidida por insigne magistrado, a declaração da extensão do decidido por outro Juízo, de igual nível, sem que a questão fosse de aspectos formais, porque adentrou, profundamente, no direito material das partes, em determinando a manutenção das inscrições premonitórias.

Ante o exposto, vênha do ilustre magistrado da Vara dos Registros Públicos, o revisor acompanha integralmente o voto do eminente relator, pelos fortes argumentos lá expostos, e que tão brilhantemente foram defendidos quando da discussão da causa, enriquecidos pelo magnífico parecer do Ministério Público e pela oportuna intervenção do patrono dos recorrentes, na tribuna.

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Jr.: De acordo.

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Jr., Pres.: A decisão é a seguinte: Deram provimento. Unânime.

PENHORA

Execução. Fraude contra credores. Ação pauliana. Fraude de execução. Alienação do bem: ineficácia.

A fraude contra credores atinge apenas interesses privados dos credores, podendo ser desfeita mediante ação pauliana, enquanto a fraude de execução viola a própria atividade jurisdicional do Estado, sendo ineficazes os atos que a constituem.

PENHORA

Execução. Citação do devedor. Registro de penhora anterior à alienação do bem. Fraude de execução. Alienação do bem: ineficácia. CC, art. 530-I.

Admite-se a penhora do bem do devedor se sua propriedade não se transferiu antes da citação, pela transcrição no Registro Imobiliário; tendo o registro se efetivado após a citação do devedor alienante, configura-se a fraude de execução, sendo o ato ineficaz perante o credor exequente.

Agravo de instrumento 4.062 — Três Corações — Agravante: Banco do Brasil S/A — Agravado: Sebastião Rodrigues de Oliveira (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento 4.062, da comarca de Três Corações, sendo agravante Banco do Brasil S/A e agravado Sebastião Rodrigues de Oliveira, acorda, em Turma, a 1.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, dar provimento ao recurso, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquígraficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 29 de março de 1985

O Juiz Murilo Pereira: Conheço do agravo, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Na Comarca de Três Corações, o Banco do Brasil S/A, ora agravante, propôs ação de execução forçada por títulos extrajudiciais, representados por notas de crédito rural (fls.), vencidas e, portanto, desde logo exigíveis, contra o agravado.

A ação foi proposta em 20.5.83 (fls.), efetivando-se a citação do devedor, ora agravado, em 16.6.83, conforme certidão de fls. do Sr. Oficial encarregado da diligência.

Todavia, em 10.6.83 o devedor, ora agravado, alienou o imóvel de sua propriedade para Maria Aparecida Oliveira Araújo, que efetivou o registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca, em data de 20.6.83, consoante certidão em fotocópia de fls.

Tal alienação, por concretizada no curso da execução, representa fraude à execução,

sendo, pois, ineficaz, perante o banco exequente, ora agravante, como assinalado (fls.).

Entretanto, assim não entendeu o MM. Juiz de primeiro grau ao frisar no r. despacho agravado (fls.) "que não há prévia sujeição daquele imóvel à execução nem se demonstra, a contento, a insolvência do executado (fls.).

E continua, dizendo que "é entendimento de que antes de instaurada a relação processual, a fraude, ainda se constatada pela via própria, seria apenas contra credores e não à execução" (fls.).

O fulcro da *quaestio* centra-se na indagação relativa à ocorrência ou não, da fraude à execução, envolvendo também a análise do art. 530, I, do CC, que preceitua, *verbis*: "Adquire-se a propriedade imóvel: I — Pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel".

Invocando os doutos suplementos do ilustre processualista Humberto Theodoro Júnior, observa-se desde logo que não se pode confundir "fraude contra credores", com "fraude de execução".

Na primeira — pontifica — "são atingidos apenas interesses privados dos credores (arts. 106 e 107 do CC). "Na última, o ato do devedor executado viola a própria atividade jurisdicional do Estado" (art. 593 do CPC) (*in Processo de Execução*, 7.ª ed., atualizada, 1983, p. 154).

No mesmo sentido, a lição do eminente jurista Orlando de Souza, ao assinalar que "embora se assemelhem, a fraude contra credores e a fraude de execução são entidades diferentes".

E remata: "Os atos alienatórios que integram a fraude contra credores são anuláveis por meio de ação pauliana, enquanto os atos que caracterizam a fraude de execução são ineficazes" (*Proc. de Execução — Doutrina e Prática*, 3.ª ed., 1984, p. 84).

In casu, está provado que o devedor, ora agravado, foi citado na execução em 16.6.83 (fls.), quando então se completou a relação processual triangular, constituindo-se um processo executivo válido.

Entretanto, a alienação do imóvel ocorreu anteriormente, ou seja, em 10.6.83, mas seu registro só foi concretizado no Cartório de Imóveis competente, em 20.6.83 (certidão de fls.), vale dizer, 4 dias após a citação.

Com essa alienação, o agravado tornou-se sem condições materiais de saldar a dívida executada, já que não possui qualquer outro imóvel urbano ou rural naquela comarca, como prova a certidão de fls., notando-se,

por outro lado, que os bens penhorados na execução não são suficientes para o pagamento do débito, fato este que levou o agravante a afirmar que a insolvência do agravado "já se encontrava evidenciada nos autos" (fls.).

Ensina o eminente jurista Clóvis Beviláqua, em comentários ao art. 531 do CC, que "a propriedade móvel transfere-se, *inter vivos*, pela tradição, a imóvel pela transcrição, que é uma tradição solene, sendo ambas modos derivados de adquirir (*in Código Civil*, vol. III, ed. 1955, p. 54).

No mesmo sentido, o festejado J. M. de Carvalho Santos, ao afirmar que "sem a transcrição, pois, não se opera a transferência da propriedade imóvel, assim como, em se tratando de móveis, não se opera a transferência sem a tradição" (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. VII, 6.ª ed., 1952, p. 327).

Ora, à luz da lição dos doutos, e considerando que a alienação do imóvel somente se completou quando de sua transcrição no Registro Imobiliário, que ocorreu depois da citação do agravado, aquele ato reveste-se das características de fraude à execução, sendo ineficaz perante o credor exequente.

Por tais fundamentos, dou provimento ao agravo para reformar o r. despacho recorrido e declarar como fraude de execução o ato de alienação do imóvel questionado. Custas pelo agravado."

O Juiz Bady Curi: Coloco-me inteiramente de acordo com o voto do em. Relator, para dar provimento ao recurso, atento aos fundamentos expendidos no voto e à peculiaridade do caso.

O Juiz Bernardino Godinho: Com a devida vênia, em que pesem as evidências patentes nos votos que acabam de ser proferidos, entendo que seria mais técnico não se avançar sobre o reconhecimento da fraude de execução, de vez que a matéria a ser apreciada no agravo é o indeferimento da penhora sobre aquele bem.

E como deixou bem claro o em. Juiz Relator, não havia, ainda, transferência eficaz do domínio, em razão da não transcrição do título no registro público, depois da penhora.

Por esta razão, reiterando a vênia, dou provimento ao agravo, mas apenas para que a penhora seja admitida, ficando sem me manifestar sobre a ocorrência ou não de fraude de execução.

PENHORA

Execução por carta precatória. Bem imóvel em jurisdição diversa do foro da causa. Intimação do cônjuge: necessidade. Anulação da execução. CPC, arts. 243, 658 e 669, § 1.º.

Os bens devem ser penhorados no local em que se encontram, fazendo-se a execução por carta precatória quando se acharem localizados em jurisdição diversa do foro da causa, de acordo com o preceituado no art. 658 do CPC.

Tratando-se de penhora de bem imóvel é indispensável a intimação da mulher do executado, nos moldes do art. 669, § 1.º, do CPC.

Apelação cível 25.576 — Belo Horizonte — Apelante: Leo Meniconi — Apelado: Luiz de Barros (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 25.576, da comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Léo Meniconi e apelado Luiz de Barros, acorda, em Turma, a 3.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, anular a execução, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas na forma da lei.

Belo Horizonte, 18 de dezembro de 1984

O Juiz Moacir Pedrosa: Conheço da apelação por própria e tempestiva.

Versa o recurso ora em exame sobre sentença que julgou improcedentes os embargos opostos, pelo apelante, à execução que lhe move o apelado.

Sabe-se que a apelação, além de ensejar o reexame da matéria impugnada, impõe à instância superior, por força do disposto no par. único do art. 245 do CPC, o dever de declarar, de ofício, a nulidade do feito, seja ela total ou parcial, quando deparar com a existência de fato ou ato praticado de modo a invalidar toda a proposição ou, então, parte do processo.

No caso presente, tenho para mim que a execução é nula a partir da penhora, inclusive, acarretando com isso prejuízo total do processo de embargos.

Em primeiro lugar, a penhora, como se pode notar a fls. dos autos da execução, em apenso, foi feita nesta Capital por oficial de Justiça local e recaiu sobre imóvel situado na Comarca de Conceição do Mato Dentro.

Não se trata, portanto, de ato praticado em comarca imediatamente vizinha nem de penhora decorrente de nomeação pelo devedor. O ato foi realizado nesta Capital e também aqui foi lançado o respectivo auto de penhora.

A constrição se fez, à evidência, em flagrante afronta à norma prescrita através do art. 658 do CPC, que estabelece peremptoriamente que a penhora se fará por carta precatória, quando os bens se acharem localizados em outra jurisdição.

Comentando a disposição mencionada, Humberto Theodoro assim pondera: "Os bens são penhorados no local em que se encontram, pois a penhora compreende sua efetiva apreensão e entrega a um depositário, à ordem judicial (art. 664). Por isso, quando o devedor não tiver bens no foro da causa, far-se-á a execução por carta, penhorando-se, avaliando-se e alienando-se os bens no foro da situação" (art. 658) (*Processo de Execução*, p. 269, Ed. Leud, 1976).

Anulo, por isso, a execução, para que se proceda regularmente à penhora por carta precatória, com intimação da mulher do executado, ensejando-se-lhes oportunidade para se defenderem por meio de embargos. Custas no final."

O Juiz Francisco Figueiredo: Preliminar: Nulidade por inobservância ao art. 669, par. 1.º, do CPC.

A penhora constante de fls., dos autos principais, incide sobre imóveis, sendo o executado casado. Entretanto, a esposa deste não foi intimada e, por via de consequência, arranhou-se o art. 669, par. 1.º, do CPC, inquinando de nulidade o processo, razão pela qual anulo a execução até a penhora, para que dito artigo seja cumprido. Custas no final.

O Juiz Cláudio Costa: Lembrando a lição de Amílcar de Castro que diz que a penhora deve ser sempre filiada, estou inteiramente com o eminente Relator, que anulou o processo de execução em razão do ato ter sido praticado por oficial de justiça de outra Comarca e, mais ainda, por não intimada a mulher do executado.

PRENOTAÇÃO

Registro de imóveis. Cessação dos efeitos da prenotação. Cancelamento de ofício pelo próprio Oficial.

Ocorrendo omissão do interessado em atender às exigências legais para o registro do título, nos 30 dias seguintes ao lançamento da respectiva prenotação no protocolo, cessam automaticamente os efeitos desta, devendo o Oficial do Registro cancelá-la até de ofício, com as cautelas do Prov. 356 da E. Corregedoria da Justiça.

Apelação cível 1.738/85 — Curitiba — Apelantes: Fernando Martins Magalhães e s/m. — Apelado: José de Castro Alves Ferreira (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.738/85, de Curitiba — Vara de Registros Públicos, em que são apelantes Fernando Martins Magalhães e s/m. Magali Huber Magalhães e apelado José de Castro Alves Ferreira, acordam os Desembargadores da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, à unanimidade de votos, negar provimento à apelação.

Eis como relatório a exposição dos pontos controvertidos sobre que versa o recurso:

“Versam os autos sobre pedido de registro de escritura e cancelamento de prenotação, formulado por José de Castro Alves Ferreira, alegando o requerente, em suma, que conforme a escritura pública de compra e venda de fls., adquiriu três lotes de terras de Maria Luzia Pavão Kalil pela quantia de Cr\$ 10.000.000 cada lote; que, recolhido o imposto *inter vivos*, tal escritura foi enviada à 1.ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba, tendo o oficial deixado de registrá-la sob a alegação de que a vendedora não possuía disponibilidade para vender, uma vez que já havia prometido à venda parte ideal do mesmo imóvel conforme título prenotado naquele Cartório sob n.º 38.327/84, do protocolo 1-C; que o instrumento particular que deu origem à prenotação encontra-se protocolado há mais de 50 dias, não tendo o interessado tomado qualquer providência para atender às exigências relacionadas na ficha de apresentação; que, assim, cessaram automaticamente os efeitos da prenotação, consoante o estipulado no art. 205 da Lei 6.015/73, e que o compromisso particular prenotado não preenche os requisitos básicos para a prenotação efetivada, pois, além de ser promessa de fração ideal de três lotes distintos, não foi assinado por testemunhas. Pediu, finalmente, seja determinado ao Oficial da 1.ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba o registro da escritura da compra feita pelo requerente

e, conseqüentemente, sejam declarados cessados os efeitos da prenotação já vencida.

Com a inicial vieram os documentos de fls. O Oficial de Registro de Imóveis prestou as informações de fls. O Ministério Público manifestou-se a fls., entendendo ser necessária a citação do compromissário comprador.

A fls., Fernando Martins Magalhães e s/m. integraram a lide alegando que o contrato particular de promessa de compra e venda, datado de 15.6.83, através do qual visavam adquirir parte dos lotes questionados, de Maria Luzia Pavão Kalil, até a presente data não foi rescindido, estando, via de consequência, em pleno vigor, e que a compromitente vendedora alienou todos os bens de sua propriedade, visando, em manifesta má-fé, ludibriar os ora suplicantes, impossibilitando-os de receber o imóvel ou o seu correspondente em espécie.

Acostaram os documentos de fls. A fls. o Oficial de Registro de Imóveis prestou novas informações. O Ministério Público opinou a fls. pelo deferimento do pedido.

Na sentença de fls. o MM. Juiz *a quo* julgou procedente o pedido, sob o entendimento de que os efeitos da prenotação cessaram automaticamente tão-só pelo decurso do prazo legal, sem o atendimento pelo interessado das exigências formuladas. Determinou o cancelamento da prenotação de que trata a ficha de apresentação constante da fotocópia de fls., e o registro da escritura pública de compra e venda lavrada a fls. do Livro n.º 490 do 3.º Ofício de Notas desta Capital.

Irresignado, Fernando Martins Magalhães apelou propugnando pela reforma da sentença, a fim de que seja o pedido julgado improcedente e as partes remetidas às vias ordinárias, tendo em vista o vultoso e irreparável prejuízo causado.

Na resposta a sustentação do *decisum*. O Ministério Público, nos dois graus de jurisdição, opinou pelo improvemento do recurso.

Posto isto: As questões levantadas no apelo são estranhas à controvérsia estabelecida no

presente procedimento de jurisdição voluntária.

A higidez do contrato de promessa de venda entre o interveniente e a primitiva proprietária, que antecedeu a escritura definitiva ao requerente; a notificação feita à promitente vendedora para outorgar a escritura definitiva em razão do compromisso; a ação cominatória para obrigar a outorga e a simulação da escritura passada ao requerente, nada têm a ver com a reconhecida cessação automática dos efeitos da prenotação, por isso que só podem ser tratados em ação direta.

O que indubitavelmente resultou nestes autos foi que o interessado na prenotação

deixou de comprovar a averbação da unificação dos terrenos, nos 30 dias que seguiram o lançamento no protocolo.

Isto é suficiente para, a teor do art. 205 da Lei Federal 6.015/73, resultarem cessados automaticamente os efeitos da prenotação.

Ocorrendo a cessação automática, deve o Oficial do Registro cancelar a prenotação até de ofício, com as cautelas do Prov. 356 da Corregedoria da Justiça.

Estas as razões por que foi negado provimento ao apelo.

Curitiba, 11 de março de 1986 — NUNES DO NASCIMENTO, pres. em exercício e relator; SÍLVIO ROMERO, revisor; FREITAS OLIVEIRA, vogal.

PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS

Averbação de protesto contra alienação de bens: impossibilidade. Fraude à execução. CPC, art. 593-II.

A Lei 6.015/73 não autoriza, expressa ou tacitamente, que se proceda, à margem de uma matrícula, à averbação de protesto contra alienação de bens.

Agravo de instrumento 10/86 — Curitiba — Agravante: Nelson Fleish — Agravado: Amadeu Clóvis Greca (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento 10/86, da comarca de Curitiba (10.^a Vara Cível), em que é agravante Nelson Fleish e agravado Amadeu Clóvis Greca, acordam, em 4.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por votação unânime, adotado o relatório de fls., dar provimento ao recurso, pagas as custas pelo agravado.

Trata-se de agravo de instrumento, interposto no processo de medida cautelar atípica, de decisão que deferiu, liminarmente, averbação no Registro Imobiliário de protesto contra alienação de bens.

O recurso comporta provimento.

Efetivamente, a Lei dos Registros Públicos não autoriza, expressa ou tacitamente, que se proceda, à margem de uma matrícula, à averbação de protesto contra alienação de bens.

Aliás, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo sufragou a mesma orientação, consignando-se que "A Lei de Registros Públicos não inclui o protesto contra alienação de bens entre os atos admitidos a ingresso no Registro de Imóveis, quer para registro *stricto sensu*, quer para averbação" (RT 557/90-91).

E a doutrina outra solução não dá.

"O protesto contra alienação de bens — escreve Wilson de Souza Campos Batalha — não pode, mediante mandado judicial, ser averbado no Registro Imobiliário" (*Comentários à Lei de Registros Públicos*, vol. II/868, Forense, 2.^a ed.).

Walter Ceneviva é da mesma opinião: "O que não modifique direito não é objeto do assentamento imobiliário. Exemplo bem característico é o dos protestos, notificações e interpelações judiciais que não são averbáveis à margem de registro existente" (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 3.^a ed., p. 360).

Ademais, essa averbação — admitindo, *ad argumentandum*, a possibilidade de ser feita — a nada levaria. Não alteraria o registro, já que não alcança direitos reais. Criaria, apenas, uma situação de insegurança, a embaraçar negociações legítimas. E, por outro lado, teria caráter provisório, ou temporário, sempre dependente de um processo principal, podendo, ainda, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada a medida cautelar (RT 557/91).

Impõe observar, por último, que a averbação no Registro de Imóveis contra a alienação de bens é despicienda, dado que o CPC considera fraude de execução a alie-

nação ou qualquer espécie de oneração de bens na pendência de demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência (art. 593, II).

Assim, dá-se provimento ao agravo de instrumento para cassar a concessão liminar da

cautelar de protesto contra alienação de bens no Registro de Imóveis. Custas pelo agravado.

Curitiba, 16 de abril de 1986 — MARINO BRAGA, pres., sem voto; RONALD ACCIOLY, relator; JORGE ANDRIGUETTO; JOSÉ MEGER.

REGISTRO DE IMÓVEL RURAL

Imprecisão no Certificado do Cadastro do INCRA. Descrição do imóvel sem minúcias. Parte ideal. Desmembramentos. Princípio de continuidade. Alienação condicionada. Lei 6.015/73, arts. 175, 225, 228 e 235.

Deficiências no Certificado do Cadastro do INCRA, em virtude do seu caráter administrativo, e descrição do imóvel sem minúcias, mas em harmonia com a transcrição anterior, não obstam futuro registro do imóvel.

Os arts. 175 e 225 da Lei de Registros Públicos exigem minúcias para a abertura de matrícula, o que é um princípio, mas não um dogma. O direito imobiliário formal não pode afetar o direito material da parte.

É possível, excepcionalmente, abertura de matrícula até de parte ideal, quando impossível a precisão do todo, em virtude de desmembramentos.

Caso de alienação condicionada para valer se na divisão tocar ao condômino o quinhão vendido, lembrando-se também que o comunheiro tem direito ao usucapião para fins de localização.

Pelo atual sistema, o título é cindível, tratando-se de meio e não mais objeto do registro.

Apelação cível 585.037.229 — Viamão — Apelante: Construtora e Incorporadora Guerino Ltda. — Apelado: Ministério Público — Interessados: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e Júlio Neves Feijó e s/m. (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 585037229, de Viamão, em que é apelante Guerino S.A. Construções e Incorporações, apelado o Ministério Público e interessado o Oficial do Cartório de Registro Público da Comarca e o/s, acordam, em 5.ª Câmara Cível, por unanimidade, conhecer do apelo e dar-lhe provimento. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. Sérgio Pilla da Silva e Décio Antônio Erpen.

Porto Alegre, 17 de dezembro de 1985 — GERVÁSIO BARCELLOS, pres. e relator.

RELATÓRIO

O Des. Gervásio Barcellos (Relator) — I — Guerino S.A. Construções e Incorporações, Sociedade Comercial, comprovando alteração de sua denominação social, pois passou a designar-se Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., requereu o registro de uma escritura de compra e venda de glebas rurais e, caso não seja possível o registro, requereu

digne-se, o Oficial do Registro de Imóveis, suscitar a dúvida, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.

Nestes termos, pleiteou a procedência do pedido com os consectários de lei.

II — O Sr. Renato Caetano da Silva, Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, suscitou a dúvida, a pedido de Guerino S/A, Construções e Incorporações, por entender não poder registrar a escritura pública de compra e venda de diversos imóveis, que lhe foi apresentada pela referida firma, já que deficiente no que se refere ao cadastro do INCRA, faltando o número de módulos e fração mínima de parcelamento e de resto os dois últimos imóveis referidos na mesma escritura são imprecisos no que tange às confrontações, além do que, o último bem alienado constitui fração ideal dentro de um todo maior que nunca foi registrado.

Desta forma, levantou a dúvida quanto ao registro dos imóveis.

III — O erudito Dr. Promotor ofereceu parecer de acordo com o entendimento do Oficial do Registro de Imóveis pois concernente às duas primeiras glebas seria possível lavrar o registro, desde que completadas as

informações, mas no que diz com as duas últimas glebas o registro não poderá ser feito antes de estabelecida a respectiva matrícula com a devida individualização. No seu entender trata-se de interpretação dos arts. 235, par. único, e art. 236, da Lei 6.015/73.

Sentenciou o douto Magistrado (fls.), julgando procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, e, em consequência, declarou que o registro requerido por Guerino S/A., descrito na inicial, não poderá ser efetivado.

IV — Inconformada, apelou Guerino S.A., Construtora e Incorporações, vindicando a reforma da r. sentença (fls.), sob a alegação de ser praticamente impossível abrir a matrícula da área toda, conforme exigência do Oficial, porquanto a situação do condomínio, nascido de uma herança antiga, jamais foi regularizada, sendo imprecisas hoje não só as suas confrontações, como também os seus donos.

O ilustrado Dr. Promotor de Justiça opinou no sentido de que seja negado provimento à apelação interposta, mantendo-se a r. sentença apelada.

O erudito Dr. Procurador de Justiça ofereceu parecer no sentido de que deva ser mantido, pelos seus fundamentos, o decidir atacado, improvendo-se o apelo.

Cumprido observar que, tendo sido juntado o AR da carta de intimação do impugnante da dúvida em 30 de outubro, apelou da sentença o mesmo em 19.11.1984 (fls.). É o relatório.

VOTO

Depois de votar o pres. e o revisor pelo não conhecimento, pediu vista o Des. Décio Antônio Erpen.

O Des. Décio Antônio Erpen: Inicialmente é conhecido o recurso, de vez que o ilustre patrono fez juntar, a tempo, cópia da petição de interposição do recurso, por onde se vê que a mesma deu entrada em cartório a 16 de novembro, portanto, tempestivamente. A omissão cartorária que não carimbava a data de entrada, nem a protocolização, fica suprida, pois.

No mérito, a súplica procede. Inobstante elogiável a preocupação do Oficial do Registro de Imóveis em pretender alcançar a perfeição no seu mister, tem-se que o direito material da recorrente deve ser preservado.

No tocante às omissões existentes no Certificado de Cadastro, tem-se que superáveis. Se o INCRA emitiu o mesmo Certificado, aceitando as omissões, deve o Ofício também se submeter ao sistema, mormente quan-

do se trata de aspectos de ordem administrativa e fiscal.

No caso, sendo 4 as frações, ao que tudo indica unificadas de fato, difícil se não impossível se tornou ao adquirente cadastrar o todo, daí porque se limitou a notificar ao INCRA a situação física do imóvel, tal como se encontra, com sua autonomia.

Não se vê ensejo para obstar o registro da escritura, nesse particular.

Entende o Oficial suscitante que é insuperável o óbice diante da descrição deficiente dos imóveis, faltando os pontos cardeais, não tendo sido atualizado o distrito, isso relativamente aos imóveis descritos nos itens "C" e "D".

Data venia, também possível transpor essa dificuldade.

É verdade que os arts. 176 e 225 da Lei Registral exigem minúcias para abertura de matrícula. Isso é um princípio. Mas não um dogma.

Subsiste princípio de maior expressão de que quem tem a adjectivação de proprietário não pode deixar de sê-lo, simplesmente porque modificou-se o sistema registral, nos aspectos adjectivos. No entrechoque entre a publicidade formal e a material, deve subsistir essa.

Na vida prática tem-se deparado com infindáveis casos em que as antigas transcrições eram omissas, e no momento da trasladação surgem óbices sob a alegação de deficiências. Quem antes figurava como proprietário, ostentando um título tido como formalmente perfeito, passa a ter um direito em dúvida.

Muito acertadamente Narciso Orlandi Neto (*in Revista de Direito Imobiliário* — do IRIB — n.º 15, p. 139) proclama: "As falhas encontradas nas descrições antigas são um peso que o Registro Imobiliário carregará por muito tempo. Não há como impor aos particulares um dever de correção dessas falhas".

Reconhece-se que a matrícula visa encontrar a perfeição, de vez que adotado o sistema do cadastramento. Mas esse objetivo não pode sacrificar o direito dos que já o ostentam, mormente quando se depara com erros, mas sim com lacunas debitáveis ao próprio Ofício que no passado deu acolhida a uma transcrição com dados, agora tidos como deficientes.

Nada obsta que, no futuro, a parte venha a complementar os dados omissos.

Em homenagem ao princípio da continuidade, e também porque é possível a identificação física do imóvel, é que se proclama o direito do suscitado em ver matriculados os imóveis adquiridos, e via de consequências: promovidos os posteriores registros.

O que obsta o registro é a incoincidência entre as atuais descrições, e as que constam nos assentos imediatamente anteriores. E, no caso concreto, as descrições constantes das escrituras foram fielmente copiadas das que residem no Álbum Fundiário.

Por derradeiro, resta enfrentar a questão da possibilidade ou não de se abrir matrícula da parte ideal, sem que seja promovida a prévia matrícula de um todo.

Data venia, novamente não cabe razão ao ilustre Oficial, isso porque na descrição das partes ideais e constantes dos itens 1.º e 2.º alude-se nos dois casos à matrícula 20.527.

Se ela foi aberta com deficiências — o que não se crê —, face ao conhecido zelo daquele Offício — isso não consta da suscitação da dúvida.

O que ocorre, no plano da realidade, é que os títulos originários são antiqüíssimos, e tudo está a indicar que ocorreram divisões de fato.

O adquirente não tem mais condições de precisar todos os desdobramentos ocorridos, mormente porque as divisões já têm caráter constitutivo, cuidando-se de condomínio *pro diviso*, talvez de era secular.

Se é verdade que o princípio geral é de que a matrícula deve corresponder a um todo, a uma unidade, também é verdade que o legislador pretendeu não autorizar a abertura de mais de uma matrícula a cada imóvel.

A E. Corregedoria de nosso Estado, no Of. Circular 4/76, subscrita pelo então Des. Corregedor, o hoje Pres. desta Corte Paulo Boeckel Velloso, amenizou a norma para permitir a abertura de matrícula pelo que constar no registro imediatamente anterior, ainda que seja fração ideal. Invocou o preceito contido nos arts. 235 e 228 da Lei 6.015.

Hoje a matrícula se constitui na expressão da individualidade da coisa, também cognominada "retrato físico do imóvel".

Assim, se já matriculado o todo, nada obsta que agora se faça inserir na matrícula o registro de alienação parcial, como parte ideal.

Se não matriculado o todo, e sendo impossível a busca histórica de todos os desmembramentos — para o que se presta nossa extensão territorial — é de bom alvitre que se permita a matrícula, até da parte ideal,

fazendo-se menção no que constar, porque o E. Conselho da Magistratura de São Paulo (*in Registro de Imóveis* — Dúvida — Narciso Orlandi Neto — março de 81 a dezembro de 82 — p. 55), acolheu a lição do Prof. Mendes Pimentel e J. M. Carvalho de Mendonça de que a alienação de parte de um todo indiviso é válida, ainda que identificada a parte ideal, mas fica condicionada a que, na futura partilha ou divisão, tal fração venha a tocar ao vendedor. Carvalho de Mendonça diz textualmente: "a venda prevalece condicionalmente, para valer se na divisão tocar ao condômino o quinhão vendido".

A Câmara reconhece que a prática de tais alienações são de todo inconvenientes e trariam margem a muitas disputas, para não dizer ansiedades. Mas, no caso concreto, já operada a alienação, e respeitando-se a fração ideal, descrito o todo, não se vê como obstar o registro, mormente se matriculado o todo.

De outro lado, pode ocorrer que no futuro haja unificação das 4 frações, e ao que tudo indica já se constituem num todo indissociável, também porque o comunheiro tem direito ao usucapião para fins de localização.

Se promovida a fusão, respeitados os direitos dos demais condôminos, isso se averbará na matrícula do todo, para fins de precisão do saldo, abrindo-se nova matrícula.

Em tais circunstâncias, novamente se apresenta exitosa a suscitada, daí porque é provido o recurso, determinando-se o registro das alienações, também porque pelo sistema atual o título é cindível, tratando-se de meio, e não mais objeto do registro como ocorria no sistema anterior.

O Des. Gervásio Barcellos — Não obstante tenha votado anteriormente pelo não conhecimento, retifico esse posicionamento para acompanhar o eminente Des. Décio Antônio Erpen que proferiu lúcido e brilhante voto.

O Des. Sergio Pilla da Silva — Também altero meu posicionamento anterior para acompanhar o voto do eminente Des. Décio Antônio Erpen.

O Pres. Des. Gervásio Barcellos — A decisão é a seguinte: Votou o Des. Erpen no sentido de conhecer da apelação no que foi acompanhado pelo relator e revisor, do que resultou: Conheceram do apelo e deram-lhe provimento. Unânime.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Imóvel em área de fronteira. Perícia oficial. Falta de citação do Estado e de um dos confrontantes. Impugnação. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, arts. 213, §§ 2.º e 4.º.

Em processo de retificação de divisas e de área de imóvel situado em área de fronteira, deverão ser citados todos os interessados, entre estes o Estado. Desde que um confrontante declare por escritura pública sua concordância com a retificação pretendida, considera-se sanada a falta de sua citação. Os sucessores do alienante são parte legítima para impugnar o pedido. As perícias técnicas devem ser realizadas por peritos oficiais.

Apelação cível 10.878/85 — Cáceres — Apelantes: Ana Pinto de Miranda e o/s. — Apelados: Felinho Cavalcanti Dias e s/m (TJMT).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos de apelação cível 10.878, de Cáceres, sendo apelados Ana Pinto de Miranda e o/s. e apelados Felinho Cavalcanti Dias e s/m., acordam os Juízes do Tribunal de Justiça em 1.ª Câmara Cível, na conformidade da ata do julgamento e das notas taquigráficas anexas, por maioria acolher parcialmente a preliminar de nulidade do pedido argüida pela Procuradoria Geral da Justiça, nos termos do voto do Des. Relator, com o acréscimo do voto do Des. Revisor. O Des. Vogal acolheu integralmente a preliminar.

Cuiabá, 27 de maio de 1985 — Carlos Avalone, pres.; Odiles Freitas Souza, relator.

RELATÓRIO

O Des. Odiles Freitas Souza: Adoto o bem assentado relatório procedido pela Procuradoria Geral da Justiça e constante do parecer de fls., vazado nos seguintes termos:

“Ana Pinto de Miranda e o/s., inconformados com a sentença que julgou procedente o pedido de retificação do Registro Imobiliário 14.664, do Livro 3-K, folhas 73, do RGI de Cáceres, e que determinou, em consequência, a inclusão do excesso de área atingindo 2.342,95ha de terras em favor dos autores Felinho Cavalcanti Dias e s/m., elevando-se a área adquirida de 2.850ha, para 5.193ha, do imóvel denominado ‘Bernardo Dias’, interpu- seram o presente recurso de apelação obje- tivando cassar os efeitos da decisão recorrida.

Aduzam os apelantes, preliminarmente, que a sentença é nula por falta de citação da União, por se tratar de terras na faixa da fronteira, bem como do Estado de Mato Grosso que tem interesse na lide, gerando nulidade, também, a falta de curador para os ausentes e a falta de citação do confrontante de fls., cuja anuência é nula de pleno direito.

Reuativamente ao mérito sustentam, em síntese, que a área do imóvel não foi adquirida *ad corpus*, e que na parte considerada como excesso têm posse alguns dos sucessores do alienante Tibúrcio Pinto de Miranda, sendo que, na realidade, não há excesso de área, posto que a primitiva área da ‘Sesmaria Bernardo Dias’ é de 8.519 ha, e, vendida uma parte de 2.850 ha., não se pode considerar-se excesso um remanescente de 2.343,95 ha, até porque, se assim fosse, estaria nula a sentença por não mandar recolher o valor para o Estado ou para o INCRA.

Os apelantes, em resposta, alegam que tendo Tibúrcio Pinto de Miranda vendido a totalidade das terras que possuía (2.850ha), seus herdeiros nada têm a pleitear das divisas e a área do imóvel foi procedida dentro dos limites do título com apoio na Lei de Registros Públicos (arts. 212 e 213), não tendo o pedido, assim, nenhuma repercussão no patrimônio do Estado ou da União, merecendo, por isso, ser confirmada a sentença (fls.).

Aduzo a este relatório que, nesta instância, a douda Procuradoria opinou pelo acolhimento da preliminar de nulidade do processo por falta de citação de um dos confrontantes e do Estado de Mato Grosso, argüida pelos apelantes; e, no mérito, manifestou-se pelo provimento do recurso.”

Atendendo à ocorrência de nova distribuição, encaminhem-se os autos ao nobre Des. Revisor, com os nossos respeitos. É o relatório.

VOTO

O Des. Odiles Freitas Souza (relator): Em processos de retificação de divisas e de área, necessária se faz a citação do Estado por versar a lide sobre excesso de área de imóvel do patrimônio estadual. Além disso, há necessidade de que as perícias técnicas sejam realizadas por peritos oficiais, não sendo admissível documento de medição confecciona-

do pela parte interessada na retificação das áreas.

As manifestações da Procuradoria Geral da Justiça nesse sentido são acolhidas por unanimidade na ap. cível 10.042 — Diamantina; 10.180 — Barra do Garças, e 10.904 — São Félix do Araguaia.

Como relator da ap. 10.180 — Barra do Garças, o eminente Prof. José Vidal preleciona: "A retificação resultará alteração da descrição das divisas, medidas perimetrais e na área do imóvel. O rito é o contencioso e deveriam ser obrigatoriamente citados, como litisconsortes necessários, todos os confrontantes, bem como o Estado de Mato Grosso como primitivo vendedor. Faz-se também o levantamento pericial da área por profissional da confiança do Juiz, no caso de haver contestação."

Prossegue o mestre, esclarecendo que: "a citação dos alienantes é necessária, pouco importando tenha sido a venda *ad corpus* ou *ad mensuram*".

Já se decidiu que:

"É inadmissível seja averbado apenas, à margem da transcrição aquisitiva, já que o imóvel objeto da mesma foi adquirido *ad corpus*, com área superior à anunciada pelo título. Mister se faz, nessa hipótese, a abertura de procedimento contencioso, com o chamamento de todos os interessados, com direito amplo à defesa e fazendo-se publicidade a respeito para conhecimento de terceiros" (*Rev. dos Tribunais* 405/190).

A fls. petionam os recorridos, pedindo a juntada aos autos de uma escritura pública de declaração através da qual Tertuliano Francisco de Carvalho e s/m. Antônia Mesquita de Carvalho, expressam sua concordância com relação aos limites, confrontações e área da propriedade rural dos recorridos, aos quais autorizam promover a retificação judicial da referida propriedade.

Admitindo sanada a nulidade de suas citações, resta, entretanto, a nulidade quanto à citação do Estado de Mato Grosso e o fato de a perícia ter sido realizada através de levantamento topográfico encomendado pelos interessados, ora recorridos.

Essas razões nos levam a anular o processo desde a sentença para que o MM. Juiz de Direito da Comarca de Cáceres promova a citação do Estado de Mato Grosso, prosseguindo-se, depois, na forma prevista no art. 213, par. 3.º, 4.º e 5.º da Lei de Registros Públicos.

VOTO

O Des. Licínio Carpinelli Stefani (Revisor): Felinho Cavalcanti Dias e s/m. Suzeley Gattas Dias ingressaram com pedido de retificação de área rural situada em área de fronteira. O pedido encontra amparo na Lei 6.015/73, art. 213 e segs.

Deve a parte ingressar com pedido comprovando o excesso, este através de trabalho de perito, com memorial e o mais necessário.

Na seqüência deverá falar o representante do Ministério Público e precedendo a manifestação daquele devem ser citados os alienantes e confrontantes.

No caso dos autos, os confrontantes concordaram com o pedido e os sucessores dos alienantes apresentaram impugnação. A alegação de que os contestantes não possuem legitimidade para impugnar o pedido cai por terra diante de documentação apresentada nos autos pelos próprios autores.

Pelo documento de fls., escritura pública, constata-se que os autores adquiriram 2.850ha, parte da gleba denominada 'Bernardo Dias', que fazia parte de gleba maior de 8.519ha pertencente a Tibúrcio Pinto de Miranda, antecessor dos contestantes.

São assim os contestantes apelantes parte legítima para impugnar a pretensão postulada.

Dispõe a Lei no § 4.º do art. 213: "se o pedido da retificação for impugnado fundamentalmente, o juiz remeterá o interessado às vias ordinárias".

Entendo que o caso presente comporta essa ordenação. Fiquei tentado a anular o feito pela falta de intervenção de Curador, mas, se tal fizesse, não estaria dando solução correta ao litígio, pois, suprida a deficiência, chegar-se-ia a idêntico resultado com ônus às partes.

Ensina, efetivamente, Wilson de Souza Campos Batalha na obra *Comentários à Lei de Registros Públicos*, For., II vol., ed. 1977, pp. 908-909: "Se houver impugnação fundamentada ao pedido de retificação, serão as partes remetidas às vias ordinárias, através do competente rito contencioso (ação ordinária ou sumaríssima, conforme o valor da causa)".

Por esses fundamentos, dou provimento parcial ao pedido para, reformando a sentença proferida, julgar os autores carecedores do pedido, determinando a remessa das partes, nos termos do § 4.º do artigo 213, para as vias ordinárias, para a solução do impasse. É como voto.

VOTO

O Des. Carlos Avallone (Vogal): Ouvi com bastante atenção os votos e estou feliz pelo empenho dos colegas, interessados em resolver o problema e até em ultrapassar alguns limites processuais para aproveitar os atos já praticados.

Entendo que a falta de citação anula o processo *ab initio*, aproveitando apenas a inicial. E é nesse sentido que eu voto, recomendando ao Juiz que, depois da manifestação do Estado, aproveite os atos que forem possíveis. O processo terá que ser anulado *ab initio*, porque é o Juiz que vai apreciar os fundamentos, remetendo ou não para as vias ordinárias. O objetivo da lei nesse processamento especial é exatamente a celeridade e, toda vez que vai para a via ordinária, deixa de ser célere o processo.

Mantenho a minha decisão, mesmo porque o § 2.º, do art. 213, da Lei 6.015, diz:

“Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou de área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores.”

O Estado é um dos interessados e, nesse caso, só depois de citado é que nós podere-

mos, em grau de recurso, mandar para as vias ordinárias. Entendo que nós não poderemos suprimir uma instância; se estivesse no final do processo e o Juiz não remetesse para as vias ordinárias, se o recurso fosse só para remeter para as vias ordinárias, sim. Mas acontece que entendi corretas as afirmações do ilustre Procurador de que o processo está nulo, não só pela falta de citação mas, por irregularidade na perícia, que é essencial. É nesse sentido que voto.

DECISÃO

Como consta da ata a decisão foi a seguinte: Por maioria acolheram parcialmente a preliminar de nulidade do pedido argüida pela Procuradoria Geral da Justiça, nos termos do voto do Des. relator, com o acréscimo do voto do Des. revisor. O Des. vogal acolheu integralmente a preliminar. Presidência do Des. CARLOS AVALLONE. Relator, o Des. ODILES FREITAS SOUZA. Tomaram parte no julgamento os Des. ODILES FREITAS SOUZA, LICÍNIO CARPINELLI STEFANI e CARLOS AVALLONE.

Cuiabá, 27 de maio de 1985 — ZILKA MENDES DE OLIVEIRA, diretora do Departamento Judiciário Cível.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Incoincidência entre registro e área real do imóvel. Aumento de área. Inexatidão do registro cuja retificação não implica modificação de divisas e confrontações. Ausência de contestação dos confrontantes. Necessidade de comprovação do erro. Lei 6.015/73, art. 212 e segs.

Admite-se a retificação no Registro de Imóveis mesmo quando haja alteração da área, pelo processo simplificado dos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73, desde que não haja oposição fundamentada dos respectivos confrontantes, alienantes ou sucessores.

Apelação cível 1.587/84 — Araucária — Apelantes: Severino Stasiak e s/m. — Apelada: Justiça Pública (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.587/84, de Araucária, acordam os Desembargadores da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, dar provimento à apelação.

1. “Trata-se de recurso de apelação interposto por Severino Stasiak e s/m., nos autos de retificação de área, contra a r. sentença *a quo* que indeferiu o pedido sob o fundamento de que ‘os argumentos dos requerentes

demonstram, somados aos elementos trazidos aos autos, que sua pretensão encerra verdadeira aquisição e não mera retificação de registro, sendo em consequência inadequada a ação escolhida. Ao contrário, estar-se-ia permitindo aquisição de imóvel através de simples pedido de retificação!

Irresignados, apelam os autores sustentando que a pretensão está totalmente acobertada pelo art. 212 e segs. da Lei 6.015, vez que, conforme se depreende da descrição do imóvel no Registro de Imóveis, a área superficial do terreno é de 2 litros mais ou menos, res-

tando lógico que existe desconformidade entre a área real e aquela que realmente existe, não espelhando o título a realidade da área lá existente. Pede o provimento do apelo para que se proceda à retificação requerida (fls.).

O Representante do Ministério Público local opinou pelo provimento do apelo (fls.). Nesta Instância, a Douta Procuradoria emitiu parecer no mesmo sentido (fls.).

2. Pelo que colhi do caderno processual, tenho como evidenciado que o terreno do apelante teve uma descrição inexata, mesmo estando corretos os seus limites, sendo essa desconformidade, da realidade fática do imóvel com aquela descrita no registro imobiliário, ampla, não sofrendo qualquer limitação legal, pois se houvesse restrição a Lei a mencionaria.

É bem verdade que o erro constante do registro deve ser comprovado, e a sua admissão

para efeitos de retificação não pode acarretar prejuízos a terceiros, o que incoorre nos presentes autos, vez que, citados, os confrontantes e demais interessados não se opuseram ao pedido, restando claro que todos respeitam as divisas como estão, desde a sua aquisição há muitos anos.

Dessa forma, inexistindo prejuízos a terceiros, todos concordes com o requerido em Juízo e restando inequívoco o erro no Registro Imobiliário, e estando o pedido de retificação embasado em lei específica autorizadora, hei por bem em dar provimento ao recurso para julgar procedente o pedido, determinando a retificação da área no Registro de Imóveis local para que nele conste a área efetivamente existente no imóvel.

Curitiba, 11 de dezembro de 1984 —
NUNES DO NASCIMENTO, pres.; SILVIO ROMERO, relator; FREITAS OLIVEIRA.

USUCAPIÃO

Ação discriminatória. Área contida no domínio estatal resultante de ação discriminatória. Ação de usucapião: carência. CPC, art. 301-XI. Extinção do processo. CPC, art. 267-VI e 329.

A sentença transitada em julgado proferida em ação discriminatória modifica a situação jurídica dos interessados no imóvel, excluindo a eficácia da posse dos particulares para gerar usucapião, máxime quando os interessados intervieram na ação discriminatória e com ela concordaram, tornando indubitoso o domínio estatal sobre o imóvel.

Apelação cível 1.762/85 — Paranaguá — Apelantes: Lamartine Viana de Mesquita e s/m. — Apelado: Estado do Paraná (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.762/85, de Paranaguá — Cível, em que é apelante Lamartine Viana de Mesquita e s/m. e apelado o Estado do Paraná, acordam, os Desembargadores em 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, negar provimento ao apelo.

1. Lamartine Viana de Mesquita e s/m. ajuizaram ação de usucapião com fulcro nos arts. 550 e 552 do CC e 941 e segs. do CPC, sobre o imóvel denominado "Passagem", com a área de 25 alqueires e 9.700m², descrito a fls., aduzindo que o referido imóvel faz parte de área maior, de 106 alqueires e 400m², sendo que essa área maior foi adquirida pelos avós da autora, nos idos de 1895, procedendo-se, então, ao competente registro. Sustentam que, falecendo os antigos proprietários, passaram a ocupar e possuir mansa e pacificamente, com *animus domini*, a aludida área

menor, certa e localizada. Pleiteiam, destarte, o domínio da mesma em razão da posse sem oposição e ininterrupta, por mais de 60 anos por si, e mais ou menos 100 anos por seus antecessores.

Declarada justificada a posse dos autores, o Estado do Paraná contestou arguindo, preliminarmente, a inépcia da inicial, uma vez que não foi citado pessoalmente quando a área usucapienda é de seu domínio conforme matrícula 24.855 do Registro de Imóveis de Paranaguá. No mérito, alega tratar-se de terras devolutas abrangidas pela ação discriminatória 633/76 devidamente demarcadas e registradas no Registro de Imóveis competente, insuscetíveis de serem usucapidas face o constante do art. 2.º do Dec. 22.785 de 31.3.1933 e da Súmula 340 do STF.

Os autores impugnaram a contestação e o Dr. Promotor de Justiça manifestou-se a fls. Saneador irrecorrido a fls.

O perito do juízo apresentou o laudo que se encontra a fls., o qual foi adotado pelo

Assistente Técnico dos autores. Realizada a audiência de instrução e julgamento, as partes apresentaram memoriais. Em seu parecer de fls. o Dr. Promotor de Justiça opinou pela improcedência da ação.

Sentenciando, o MM Juiz julgou os autores carecedores de ação com fundamento no art. 301, X, e declarou extinto o processo com fulcro no art. 267, VI, combinado com o art. 329, todos do CPC, condenando os autores no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitrou em Cr\$ 100.000.

Baseou-se o ilustre Magistrado na prova pericial e documental, salientando ser inquestionável o domínio do Estado sobre o imóvel usucapiendo nos termos da matr. 24.855 do Registro de Imóveis e de conformidade com o art. 2.º do Dec. 22.785 de 31.3.33, além da Súmula 340 do STF.

Nas razões recursais os vencidos sustentam que o Estado recebeu os impostos de transmissão *inter vivos* das escrituras de compra e venda em que são compradores da área usucapienda os avós da recorrente; cobrou imposto territorial sobre a área; confirmou pelo Registro das Terras, no órgão próprio, como área de propriedade privada em nome dos avós dos recorrentes, o que não aconteceria se as terras fossem consideradas devolutas. Enfatizam os apelantes que o próprio Estado reconheceu, conforme editais que publicou (fls.), como confrontante das terras que discriminava D. Ana Maria de Jesus, avó da recorrente e então proprietário do imóvel "Passagem", do qual parte pretendem os apelantes usucapir. Ademais, salientam que a r. sentença considerou a área em questão devoluta, porque foi demarcada e registrada no Registro de Imóveis competente em favor do Estado do Paraná em 9.6.82.

Ocorre que nessa data os recorrentes já possuíam mansa e pacificamente, com ânimo de donos, a aludida área há 80 anos. Acrescentam que o recorrente varão em 30.11.37 registrou e inscreveu a sua propriedade rural — a área usucapienda — no Registro Geral de Lavradores e Criadores, para os efeitos do Dec. 37.741, de 15.12.36, conforme doc. de fls. Ademais, já haviam cadastrado no INCRA a área usucapienda, contribuindo com o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (fls.). A final, salientam que a matrícula feita pelo Estado não impede seja declarado o usucapião pretendido, pelos motivos fáticos e de direito expendidos. A fim de alicerçar suas alegações, transcrevem jurisprudências a respeito.

Nas contra-razões o Estado do Paraná argüiu que a matéria trazida pelos apelantes

somente poderia ser discutida durante o processo discriminatório, o qual culminou por uma sentença com força de coisa julgada, somente passível de ser rescindida através de ação rescisória.

Em ambos os graus de jurisdição os representantes do Ministério Público opinaram pelo improvimento da apelação.

2. Acolho as razões expostas pela douta Procuradoria Geral da Justiça (fls.), por seus jurídicos fundamentos.

Sob o pressuposto de exercerem a posse mansa e pacífica, com *animus domini*, há mais de 100 anos, por si e por seus antecessores, sobre o imóvel localizado no lugar denominado "Passagem", município e comarca de Paranaguá, com a área de 25 alqueires e 9.700m², destacada de uma área maior de 2.565.600m², os apelantes promoveram a presente ação de usucapião, buscando a declaração judicial do domínio (arts. 550 e 552 do CC).

A sentença que extinguiu o processo pela carência está bem lançada e não merece ser reformada.

Conforme restou demonstrado pelas provas documental e pericial, a área objeto da ação está incluída no imóvel denominado "Passagem", que foi motivo de Ação Discriminatória processada no mesmo Juízo de Paranaguá (Autos 633/76), com sentença (fls.) confirmada por esta Colegiada Câmara (fls.), em 25.10.78, transitada em julgado, com Auto de Demarcação realizado em 27.2.81 (fls.) e, finalmente, matriculado no Registro Imobiliário, como terra devoluta, em nome do Estado do Paraná, pela matr. 24.855, de 9.6.82 (fls.).

Nessa mesma Ação Discriminatória, os apelantes intervieram e ali, expressamente, concordaram com a pretensão estatal, afirmando *in verbis*: "Os Suplicantes reconhecem o domínio do Estado do Paraná, na área descrita no pedido inicial. Tanto assim, é que requereram a compra da área onde mantêm a posse, como se observa dos inclusos documentos" (fls.).

Daf a razão da douta Procuradoria Geral da Justiça quando se manifestou:

"Na verdade, ainda que se fixasse posicionamento a respeito da posse dos autores, tal aspecto não contaria em prol deles. Primeiro, porque, diante da Súmula 340 do Supremo, a posse trintenária só vingaria, para robustecer usucapião de bens públicos, se verificada e completada anteriormente à vigência do CC, o que, ante a prova carreada ao feito, inclusive a documentação apresentada pelos autores, não ocorreu. Com efeito, representando a jurisprudência dominante, a Súmula 340 su-

perou o entendimento segundo o qual o marco para contagem da posse trintenária seria o prazo anterior à vigência do Dec. 22.785, de 31.5.33.

Ademais disso, a sentença proferida na Ação Discriminatória não só modificou a situação jurídica dos interessados no tocante às terras em questão, excluindo, por conseguinte, a eficácia da posse dos particulares para gerar usucapião, mas tornou, também, indubitável, o domínio estatal sobre o imóvel todo. Gerou, portanto, a sentença pronunciada na discriminatória, além de declaração, também modificação da situação jurídica dos litigantes, o que significa grande carga, preponderante, de efi-

cácia constitutiva em prol do Estado. Nesse sentido, mostra Marcos Afonso Borges, in *Da Ação Discriminatória*, pp. 59/60, ed. 1976, assinalando: 'Se procedente o pedido, sem o reconhecimento de área privada, os particulares passam a situação de meros possuidores, em contraposição à do Estado, titular do domínio.'

3. Isto posto, nego provimento ao apelo, para confirmar a r. sentença de primeiro grau.

Curitiba, 21 de maio de 1986 — OSSIAN FRANÇA, pres. com voto; NEGI CALIXTO, relator; SYDNEY ZAPPA.

USUCAPIÃO

Aquisição originária de domínio. Imposto de Transmissão: inoccorrência de fato gerador. Competência tributária. Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional), arts. 35 e 110. CF, art. 23-I.

Não se podendo considerar o usucapião como modo derivado, mas originário de aquisição de domínio, inoccorre transmissão deste por meio de tal instituto, pelo que se afigura indevida a exigência do recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis. Não pode, por isso, a Lei Estadual 7.535/81 (do Paraná), na parte referente a "outras transmissões não expressamente mencionadas", ser interpretada e aplicada para fundamentar exigência do recolhimento do Imposto de Transmissão na aquisição pelo usucapião, porquanto descabe à lei tributária modificar definição, conteúdo e alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado (conf. CF, art. 23, I, e CTN, arts. 35 e 110).

Agravo de instrumento 314/85 — Rebouças — Agravante: Oadi Miguel Sarraff — Agravado: Estado do Paraná (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento 314/85, de Rebouças, em que é agravante Oadi Miguel Sarraff e agravado Estado do Paraná.

1. Insurge-se o agravante contra pronunciamento judicial que, em ação de usucapião, determinou que para o pagamento do Imposto de Transmissão não seja observado o índice de 2%, mas o de 4% sobre o valor do imóvel. Argumenta, como fundamento para o seu inconformismo, que, nos termos da Lei 5.464/66, alterada pela Lei 7.535/81, tratando-se de aquisição por título oneroso, a alíquota deve ser aquela mais baixa.

2. A Lei 7.535/81, que prevê alíquota de 4% no caso de "outras transmissões não expressamente mencionadas" — com base na qual está sendo exigido o pagamento do Imposto de Transmissão na aquisição da propriedade imobiliária pelo usucapião — é inaplicável à espécie apresentada a julgamento.

Com efeito, no usucapião a propriedade da coisa não é transmitida ao usucapiente pelo anterior proprietário, mas adquirida originariamente pelo possuidor em razão da posse apta a gerar tal instituto. Não se caracteriza, portanto, como modo derivado, mas originário de aquisição da propriedade.

Logo, inoccorrendo transmissão, mesmo porque inoccorre transmitente, não há que cogitar do recolhimento do tributo a ela relativo. Isso porque, segundo o art. 35 do CTN, o imposto em questão só pode ter como fato gerador a transmissão da propriedade, do domínio útil ou direitos reais sobre imóveis, além das respectivas cessões de direitos, excluídos os direitos reais de garantia. Além disso, na conformidade com o art. 110, "A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios,

para definir ou limitar competências". E o art. 23, I, da CF estabelece a competência dos Estados e ao Distrito Federal para instituir impostos sobre "transmissão a qualquer título, de bens imóveis por natureza e acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como sobre a cessão de direitos à sua aquisição...".

Bem a propósito, decidiu o Supremo Tribunal Federal, em sessão plenária, no RE-94.580-6-RS, por votação unânime, nos termos da seguinte ementa: "Imposto de transmissão de imóveis. Alcance das regras dos arts. 23, inc. I, da Constituição Federal e 35 do Código Tributário Nacional. Usucapião. A ocupação qualificada e continuada que gera o usucapião não importa em transmissão da propriedade do bem. A legislação tributária é vedado 'alterar a definição, o conteúdo e o alcance dos institutos, conceitos e formas de

direito privado' (art. 110 do CTN). Registro da sentença de usucapião sem pagamento do imposto de transmissão. Recurso provido, declarando-se inconstitucional a letra 'h', do inc. I, do art. 1.º, da Lei 5.384, de 27.12.66, do Estado do Rio Grande do Sul" (*Jurispr. Bras.*, 102/294).

Entretanto, como não pode o Tribunal conceder ao recorrente mais do que ele pleiteou (cf. CPC, arts. 512 e 515), subsiste a parte da decisão agravada que deixou de receber impugnação.

3. Diante do exposto, acordam os Juizes da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso.

Curitiba, 30 de outubro de 1985 — OSSIAN FRANÇA, pres.; SYDNEY ZAPPA, relator; JOÃO CID PORTUGAL.

USUFRUTO

Bens sobre os quais é instituído. Benfeitorias em terreno sobre o qual recai o usufruto: separação do casal condômino. CC, arts. 547 e 636.

No caso de uma pessoa conferir a seu filho e à companheira deste o usufruto de um imóvel constituído de um terreno sobre o qual o filho construiu uma casa, e o casal vier a separar-se, permanecendo o varão no imóvel (prioridade concedida pelo art. 636 do CC), deve ele pagar aluguel à varoa da parte que a esta couber no usufruto, porquanto acessões ou benfeitorias se integram ao imóvel (art. 547 do CC).

Apelação cível 1.904/84 — Curitiba — Apelante: Diana Vodnik Romani — Apelado: Jayme Benjamin Guelmann (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.904/84, de Curitiba, em que é apelante Diana Vodnik Romani, e apelado, Jayme Benjamin Guelmann, acordam os Juizes da 3.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por maioria de votos, dar provimento à apelação.

Apelante e apelado viveram juntos, em coabitação plena, durante alguns anos. Durante esse tempo, a mãe apelado, que era a proprietária do imóvel onde o apelado construiu a casa, que serviu de residência e domicílio para ele e para a apelante, enquanto coabitaram, fez doação da nua propriedade aos netos, filhos do apelado, com reserva do usufruto, que instituiu em favor do apelado e da apelante.

Separando-se a apelante do apelado, ficou este a residir no imóvel. Propôs a apelante esta ação para receber a metade do valor do aluguel do imóvel, como parte do usufruto

que lhe cabe, sob reconhecimento expresso de que ao apelado cabe a preferência prevista no art. 636 do CC.

A r. decisão de primeiro grau negou-lhe a percepção dessa parte dos frutos, por entender que a casa, construída que foi pelo apelado, não integrava o usufruto instituído pela mãe do mesmo apelado. E, assim, concluiu pela improcedência da ação.

Com todo o respeito devido ao ilustre prolator da decisão, o seu entendimento não pode ser mantido.

No mesmo dia, a proprietária do imóvel fez a doação aos netos e a instituição do usufruto. Aos netos, a nua-propriedade. A apelante e ao apelado o usufruto, que só poderia recair sobre as acessões e benfeitorias, dado que, pela natureza do imóvel, eram as que poderiam produzir frutos.

A decisão de primeiro grau restringe o usufruto ao terreno, o que equivaleria — dada a natureza do imóvel — à duplicação de disposições sobre a nua-propriedade.

Na espécie, não tem relevância a indagação sobre quem foi o autor das acessões ou benfeitorias. Estas se integram no imóvel (art. 547 do CC) e a proprietária do imóvel delas poder dispor, tanto para doar, como para vender ou para instituir usufruto.

Acrescente-se que a contestação oferecida pelo apelado não nega à apelante a qualidade de usufrutuária das benfeitorias, tanto assim é que propõe a fruição em comum desses bens.

Impõe-se, por conseguinte, o provimento da apelação para o fim nela visado, de fixação em nova decisão de primeiro grau, do valor

do aluguel, como parte do usufruto que compete à apelante.

Ao agravo retido, interposto pela apelante, nega-se provimento. Diz respeito à produção de prova de que desnecessita o julgamento da causa.

Curitiba, 4 de junho de 1985 — RENATO PEDROSO, pres. sem voto; RENATO PEDROSO; SCHIAVON PUPPI, relator designado; PLÍNIO CACHUBA; MAXIMILIANO STASIAK, vencido: Nega provimento ao agravo retido e à apelação, para confirmar, por seus próprios fundamentos a r. sentença recorrida.

ÍNDICE ALFABÉTICO

Ação declaratória de nulidade de ato jurídico — V. Nulidade por falta de outorga uxória ..	128	riquecimento ilícito — CC, arts. 1.095 e 1.097 (TAMG)	74
Ação de despejo — Contrato de locação — Usufruto vitalício — Usufrutuário remanescente: legitimidade da parte — Lei 6.649/79, art. 11. CC, arts. 718 e 1.198 (TAMG)	59	Arrematação — V. Carta de arrematação.	
Ação demolitória — Cabimento, em tese — CPC, art. 165, in fine — Terraços e janelas construídos a menos de metro e meio da linha divisória — Prazo decadencial — CC, art. 576 (TJPR)	57	Arrependimento recíproco — V. Arras	74
Ação de ressarcimento de dano — V. Condomínio	62	Arresto de bens — V. Medida cautelar inominada	121
Ação de usucapião — V. Usucapião	151	Assinatura a rogo — Mandato outorgado por analfabeto — Declaração de vontade — Compromisso de compra e venda: registro — Instrumento público — Escritura de mandato (CSMSP)	76
Ação discriminatória — V. Usucapião	151	Averbação — Registro de imóveis — Inexistência de contrato de locação — Lei 6.015/73, art. 167, I (TJPR)	77
Ação ordinária — V. Águas particulares	67		
Ação ordinária de anulação de ato jurídico — V. Anulação de ato jurídico	71	Bem imóvel em jurisdição diversa do foro da causa — V. Penhora	140
Ação pauliana — V. Penhora	138	Bens imóveis adquiridos em hasta pública — V. Imissão de posse	108
Ação reivindicatória — V. Penhora	133	Bens imóveis em poder de terceiros — V. Penhora	133
Acessão por aluvião — V. Aquisição de domínio de imóvel	73	Boa fé — V. Fraude à execução	107
Adjudicação — V. Carta de adjudicação.			
Afrânio de Carvalho (Prof.) — Artigo: Registro de imóveis e seu aperfeiçoamento	7	Cadastro imobiliário — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip	51
Agravo de instrumento — Pedido de reconsideração — Agravo intempestivo — Prazo de interposição de agravo de instrumento — CPC, art. 523 (CSMSP)	60	Cálculo de emolumentos de inventário — V. Inventário	110
Agravo retido — Interposição oral na audiência e consignada no termo de audiência: não conhecimento — CPC, art. 522, § 1.º (TJSC) ..	61	Carta de adjudicação: registro — Formal de partilha — Princípio da disponibilidade (CSMSP) — V. Inventário	110
Águas particulares — Direito de vizinhança — Mau uso da propriedade — Ebulho — Servidão aparente — Princípio da veracidade — Princípio da finalidade — Ação ordinária — Dec. 24.643/34 (Cód. de Águas, arts. 70 e 90, CC, arts. 509, 523, 565, 674 e segs., CPC, arts. 244, 245 e 302 (TAMG)	67	Carta de arrematação: registro — V. Disponibilidade	90
Alienação de bem penhorado — V. Fraude à execução	107	— V. Imissão de posse	108
Alvaro Melo Filho (Prof.) — Artigo: Princípios do Direito Registral Imobiliário	25	— Imóvel que já não figura em nome do executado — Fraude à execução — CC, art. 859 (CSMSP)	95
Anuência do promissário vendedor — Compromisso de compra e venda: registro — Princípio de continuidade (CSMSP)	69	Carta precatória — V. Penhora	140
Anulação de ato jurídico — Falta de interesse processual — Falta de legitimação para agir — Direito de propriedade — Faculdade de dispor — Ius disponendi — Ação ordinária de anulação de ato jurídico — CPC, art. 267, VI (TJPR)	71	Casamento: regime obrigatório da separação de bens — V. Doação entre cônjuges	94
Apelação: tempestividade — V. Nulidade por falta de outorga uxória	128	Cédula rural pignoratícia: registro — Penhor de lavouras localizadas em imóveis sob condomínio — Parte ideal do apenhante — Lei 2.666/55, art. 3.º § 3.º — CC, art. 623 — Especificação da parcela abrangida na colheita de cada um dos imóveis — Princípio da especialidade (CSMSP)	79
Aquisição de domínio de imóvel — Acessão por aluvião: CC, arts. 536, II e 538 — Desvio das águas de um rio: Dec. 24.643/34 (Cód. de Águas), arts. 16 a 18. Prova documental. Prova pericial (TJPR)	73	Certidão — Instrumento particular assinado em Ofício de Títulos e Documentos — Exigência do título no original — Previsão legal da responsabilidade de certidões — Lei 6.015/73, arts. 127, 141, 161, 194 e 221. Lei 5.433/68 (CSMSP)	81
Aquisição ordinária de domínio — V. Usucapião	151	Certificado de Cadastro do INCRA: imprecisão — V. Registro de imóvel rural	143
Arras — Compromisso de compra e venda — Direito de arrependimento — Falta de estipulação expressa do direito de se arrepender — Inadimplência não provada — Devolução simples — Arrependimento recíproco — En-		Citação do devedor — V. Penhora	138
		Citação do Estado e de um dos confrontantes: falta — V. Retificação de área e de registro imobiliário	146
		Cláusula de inalienabilidade: cancelamento — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho ..	7
		Cláusula de vigência: inexistência — V. Locação: imóvel não residencial	112
		Código Civil — Art. 82	47
		— Art. 119, par. único	74
		— Art. 130	47
		— Art. 132	40

— Art. 145, III	47	— Art. 698	134
— Art. 177	115	— Art. 711	134
— Art. 177, V	102	— Art. 712	134
— Art. 226	94	— Art. 895, II	14
— Art. 235, I	128	— Art. 946, II	92
— Art. 258, par. único, II	94	— Art. 990, II	126
— Art. 262	128	— Art. 992, I	126
— Art. 509	67	— Art. 1.046	97
— Art. 523	67	— Art. 1.046, § 1.º	133
— Art. 530	20, 22, 112	— Art. 1.205	37
— Art. 530, I	19, 23, 138	— Art. 1.206 e segs.	37
— Art. 531	43	Código Tributário Nacional — V. Lei 5.172/66.	
— Art. 532	22, 40, 44	Compromisso de compra e venda de imóvel —	
— Art. 532, I	20	V. Arras	74
— Art. 533	40	Compromisso de compra e venda não inscrito:	
— Art. 536, II	73	Irrelevância — V. Morte do mandante	123
— Art. 538	73	Compromisso de compra e venda não registrado:	
— Art. 547	152	relevância — V. Fraude à execução	107
— Art. 565	67	Compromisso de compra e venda: registro —	
— Art. 573	58	V. Anuência do promissário vendedor	69
— Art. 576	57, 58	— V. Assinatura a rogo	76
— Art. 623	79	— Instrumento de subestabelecimento de pro-	
— Art. 623, III	40	curação pública em que o subestabelecido não	
— Art. 636	152	possui poderes para representar ambos os	
— Art. 674 e segs.	67	outorgantes vendedores — Falta de qualifica-	
— Art. 676	19, 22	ção do subestabelecido (CSMSP)	84
— Art. 718	60	Condomínio — Ação de alienação judicial de	
— Art. 761, IV	36	coisa comum — Inexistência formal de con-	
— Art. 798	121	domínio — Extinção do processo: carência —	
— Art. 799	121	CPC, art. 267, VI (TJPR)	86
— Art. 828	37	— Ação de ressarcimento de dano — Incorpora-	
— Art. 833	34	ção registrada — Alteração da incorporação:	
— Art. 846, III	36	indispensável a anuência do total dos compro-	
— Art. 856	23	missários titulares — Lei 4.591/64, arts. 43,	
— Art. 859	31, 95	IV e 49 (TJSC)	62
— Art. 860	19, 22	— Extinção parcial — V. Divisão parcial	92
— Art. 960	74	Constituição em mora — V. Loteamento	115
— Art. 1.095	74	Constituição Federal — Art. 23, I	151
— Art. 1.097	74	Contrato de locação — V. Ação de despejo	59
— Art. 1.136	36, 81	— Inexistência — V. Averbação	77
— Art. 1.139	40	— Registro posterior à alienação do imóvel —	
— Art. 1.197	112, 113	V. Locação: imóvel não residencial	112
— Art. 1.198	60	Conversão do julgamento em diligência para	
— Art. 1.209	113	exame pericial — V. Sentença extra petita	
— Art. 1.308	123	Correção monetária — V. Juros e correção mo-	
— Art. 1.316, II	123	netária	74
— Art. 1.572	40, 128		
— Art. 1.777	10		
Código de Águas — V. Decreto 24.643/34.			
Código de Processo Civil — Art. 10	128	Da unitariedade matricial — 1. Princípio da	
— Art. 17	115	unitariedade da matrícula — 2. Radicalidade	
— Art. 18	115	da adoção — 3. Unificação e fusão — 4.	
— Art. 21	62	Caracterização do imóvel — 5. Cadastro	
— Art. 130	61	imobiliário — 6. Lei 6.015/73: interpretação	
— Art. 162, § 2.º	58	— Artigo do Juiz Ricardo-Henry Marques-Dip	51
— Art. 165	57, 58	Decadência — V. Ação demolitória	57
— Art. 184	128	Decreto 18.527, de 1928	44
— Art. 191	128	Decreto 18.542, de 1928 — Art. 206	41
— Art. 244	67, 140	— Art. 232	40
— Art. 245	67	— Art. 237, n. 5	53
— Art. 267, VI	71, 86, 149	Decreto 24.643, de 1934	
— Art. 282	125	Arts. 16 a 18	73
— Art. 295, V	125	— Art. 70	67
— Art. 302	67	— Art. 90	67
— Art. 329	149	Decreto-lei 58, de 1937	115
— Art. 458, II	58	Decreto 3.079, de 1938	115
— Art. 522, § 1.º	61	Decreto 4.837, de 1939 — Art. 244	43
— Art. 523	60	— Art. 279	13
— Art. 593	107	Decreto-lei 4, de 1966 — Art. 4.º, VI	112
— Art. 593, II	142	Denominação: Escritura — V. Escritura: deno-	
— Art. 600	107	minação	100
— Art. 639	102	Depósito judicial do valor do lote — V. Lotea-	
— Art. 658	140	mento	115
— Art. 669, § 1.º	140	Desapropriação — V. Faixa non edificandi	69
— Art. 674	134	Descrição do imóvel — V. Escritura pública de	
— Art. 677, par. único	134	compra e venda com deficiências formais ..	102
— Art. 681	10	Descrição do imóvel sem minúcias — V. Regis-	
— Art. 694	134	tro de imóvel rural	143
		Desmembramento — V. Registro de imóvel rural	143

Desmembramento de gleba com doação — Lei 6.766/79, art. 18: registro especial — Lei 6.015/73, art. 246, parágrafo único — Normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça, item 151.5, Cap. XX (CSMSP)	88	registro. Confusão entre obrigação de fazer (CPC, art. 639) e obrigação de dar, já consumada — Conduta do patrono do réu atentatória à dignidade da Justiça (TJRS)	102
Despacho — Especificação de provas (TJPR)	128	Especificação de provas — V. Despacho	128
Desvio das águas de um rio — V. Aquisição de domínio de imóvel	73	Estatuto da Terra — V. Lei 4.504/64.	
Direito de arrendamento — V. Arras	74	Execução — V. Embargos de terceiro	97
Direito de propriedade — V. Anulação de ato jurídico	71	— V. Penhora	138
Direito de vizinhança — V. Águas particulares	67	Execução por carta precatória — V. Penhora ..	140
Direito pessoal — V. Embargos de terceiro	97	Extinção parcial de condomínio — V. Divisão parcial	92
Direito real — V. Loteamento	115		
Direitos hereditários — V. Doação de direitos hereditários: impossibilidade de registro	99	Faculdade de dispor — V. Anulação de ato jurídico	71
Disponibilidade — Princípio da disponibilidade — Presunção de disponibilidade — Controle da disponibilidade pelo Cartório — Carta de arrematação: registro (CSMSP)	90	Faixa non edificandi — Proibição de construção — Domínio do imóvel — Restrição ao uso da propriedade — Desapropriação — Lei 6.766/79, art. 22 (CSMSP)	69
Divisão parcial — Módulo rural — Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), art. 65: não infringência — CPC, art. 946, II — Extinção parcial de condomínio (TJPR)	92	Falta de citação do Estado e de um dos confrontantes — V. Retificação de área e de registro imobiliário	146
Doação — V. Desmembramento de gleba com doação	88	Falta de interesse processual — V. Anulação de ato jurídico	71
Doação de direitos hereditários: impossibilidade de registro — Direitos hereditários — Processo sucessório (CSMSP)	99	Falta de legitimação para agir — V. Anulação de ato jurídico	71
Doação entre cônjuges — Impossibilidade legal de doar — Casamento: regime obrigatório da separação de bens — CC, art. 258, parágrafo único, II — Imóvel hipotecado a entidade do SFH. CC, art. 226 — Lei 6.015/73, art. 292 (com a red. da Lei 6.941/81) (TJPR) ..	94	Formal de partilha — V. Carta de adjudicação: registro	110
Dúvida: suscitação — V. Formal de partilha: registro	105	— Partilha homologada por ato do Juiz (CSMSP)	131
— Procedimento de dúvida: limites (CSMSP) ..	118	Formal de partilha: registro — Divergência de nome do logradouro onde situado o imóvel — Princípio da continuidade — Princípio da especialidade — Lei 6.015/73, art. 198 — Dúvida: suscitação (CSMSP)	105
— Procedimento de dúvida: limites. Fraude à execução (CSMSP)	95	Fração inferior ao módulo: venda — V. Imóvel rural	118
		Fraude à execução — V. Artigo do Juiz Paulo Habith	11
		— V. Carta de arrematação: registro	95
		— V. Dúvida: suscitação	95
		— V. Medida cautelar inominada	121
		— Presunção — Fraude presumida — Alienação de bem penhorado — Compromisso de compra e venda não registrado: relevância — Boa ou má fé: irrelevância — Consilium fraudis e eventus damni: desnecessidade de prova — Insolvência do alienante — CPC, arts. 593 e 600 (TAMG)	107
El principio de inscripción — Da inscripción constitutiva y declarativa en el sistema hipotecario español y en el sistema inmobiliario brasileño — Artigo do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima	17	Fraude contra credores — V. Penhora	138
Embargos de possuidor — Penhora — Escritura de compra e venda de imóvel não registrada: irrelevância — Registro de imóveis — CPC, art. 1.046, § 1.º (TAMG)	133	Fraude presumida — V. Fraude à execução ..	107
Embargos de terceiro — Execução — Penhora — Escritura de compra e venda não registrada — Direito pessoal — Lei 6.015/73, art. 205. Súmula 621 do STF — CPC, art. 1.046: ausência de pressupostos — Inadmissibilidade dos embargos (TAMG)	97	Frederico Henrique Viegas de Lima (Dr.) — Artigo: El principio de inscripción — Da inscripción constitutiva y declarativa en el sistema hipotecario español y en el sistema inmobiliario brasileño	17
Enriquecimento ilícito — V. Arras	74		
Erro — Reincidência de erro no Registro de Imóveis (CSMSP)	110	Hipoteca — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
Esublho — V. Águas particulares	67	— Diferença entre penhora e hipoteca — V. Penhora	134
Escritura de compra e venda não registrada — V. Embargos de possuidor	133	— Imóvel hipotecado a entidade do SFH — V. Doação entre cônjuges	94
— V. Embargos de terceiro	97		
Escritura: denominação — Validade do título com denominação errônea — Manifestação de vontade das partes (CSMSP)	100	Imissão de posse — Bens imóveis adquiridos em hasta pública — Carta de arrematação: registro (TJPR)	108
Escritura pública de compra e venda com deficiências formais — Negativa do vendedor em suprir as falhas apontadas pelo Oficial do Registro de Imóveis: equívoco na descrição do imóvel e falta de certos documentos — Nova descrição dada pelo comprador, sem objeção da parte — Arguição de vício de vontade escaodos de há muito os 4 anos: improcedência (CC, art. 177, V) — Obrigação do vendedor de outorgar documento hábil a		Imóvel hipotecado a entidade do SFH — V. Doação entre cônjuges	94
		Imóvel não residencial: locação — V. Locação: imóvel não residencial	112, 113
		Imóvel que já não figura em nome do executado — V. Carta de arrematação: registro	95
		Imóvel rural — Fração ideal inferior ao módulo: venda — Condôminos: restrições —	

Partes ideais inferiores ao módulo: registro (CSMSP)	118	— Art. 214	45, 46, 125, 128
— Registro — V. Registro de imóvel rural	143	— Art. 216	125
Incoincidência entre título e registro — Princípio da especialidade — Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º CC, art. 1.136 — Vigésimo de tolerância (CSMSP)	81	— Art. 221	81
Incorporação: alteração — V. Condomínio	62	— Art. 222	42
Inicial sem os requisitos essenciais — V. Nulidade de matrícula	125	— Art. 223	42
Inscrição constitutiva — V. Artigo do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima	17	— Art. 225	36, 45, 143
Instituição financeira em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência — Lei 6.024/74: alcance do art. 36. Indisponibilidade absoluta de bens (CSMSP)	109	— Art. 225, § 2.º	42, 81
Instrumento particular registrado em Office de Títulos e Documentos — V. Certidão	81	— Art. 227	42
Interpelação: ausência — V. Juros e correção monetária	74	— Art. 228	42, 143
Interpelação judicial — V. Loteamento	115	— Art. 231	42
Intimação do cônjuge: necessidade — V. Penhora inventário — Carta de adjudicação: registro — Pagamento de impostos: fiscalização pelo Oficial do Registro de Imóveis — Lei 6.015/73, art. 289 — Cálculo de emolumentos do inventário (CSMSP)	110	— Art. 233, II	52
		— Art. 233, III	37
		— Art. 234	37, 52, 53, 54, 146
		— Art. 235	37, 52, 53, 54, 146
		— Art. 235, II	37
		— Art. 236	42
		— Art. 237	39, 42
		— Art. 239	15
		— Art. 240	11, 15
		— Art. 246, par. único	44, 88
		— Art. 252	31
		— Art. 289	110
		— Art. 292	94
		— Art. 295	47
Juros e correção monetária — Data de incidência — Ausência de interpelação ou notificação — CC, arts. 119, parágrafo único, e 960 — Lei 6.899/81, art. 1.º, § 2.º (TAMG)	74	— Falhas — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
		— Interpretação — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip	51
Lei de Registros Públicos — V. Lei 6.015/73.		Lei 6.024, de 1974 — Art. 36	48, 109
Lei 24.140, de 1934	113	— Art. 38, par. único	48
Lei 4.567, de 1942 — Art. 8.º	128	Lei 6.649, de 1979 — Art. 7.º	60
Lei 2.666, de 1955 — Art. 3.º, § 3.º	79	— Art. 11	59
Lei 4.504, de 1964 — Art. 65	92	— Art. 51, II	60
Lei 4.591, de 1964 — Art. 29, parágrafo único	38	Lei 6.766, de 1979 — Art. 18	88
— Art. 32	38	— Art. 22	69
— Art. 43, V	62	Lei 6.830, de 1980 — Art. 7.º	11
— Art. 49	62	— Art. 14	11
Lei 5.172, de 1966 — Art. 35	151	Lei 6.899, de 1981 — Art. 1.º, § 2.º	74
— Art. 110	151	Litigante de má fé — V. Loteamento	115
— Art. 186	34	— Livro no Registro de Imóveis — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
Lei 5.433, de 1968	79	Locação: imóvel não residencial — Alienação do imóvel — Cláusula de vigência: inexistência — Registro do contrato de locação posterior à alienação do imóvel — Dec.-lei 4/66, art. 4.º, VI — CC, arts. 530 e 1.197 (TAMG)	112
Lei 6.015, de 1973 — Art. 12	7, 34, 35	— Caracterização do imóvel — Imóvel urbano — Imóvel rural — Critério da destinação — Situação do imóvel (TAMG)	113
— Art. 127	81	— Prazo para desocupação — Imóvel urbano — Imóvel rural — Notificação — CC, arts. 1.197, parágrafo único, e 1.209. Lei 24.140/34: inaplicação (TAMG)	113
— Art. 141	81	Loteamento — Reversão da propriedade ao loteador: improcedência — CC, art. 177 — Direito real — Dec.-lei 58/37 — Dec. 3.079/38. Interpelação judicial — Constituição em mora — Depósito judicial do valor do lote — Litigante de má fé: improcedência da impugnação — CPC, arts. 17 e 18 (TJPR)	115
— Art. 161	81	Loteamento clandestino — Parte ideal não localizada: possibilidade de registro (CSMSP)	
— Art. 167	23, 121	— Partes ideais: venda — Situação fática considerada inexistente (CSMSP)	117
— Art. 167, I	77		
— Art. 167, I, item 5	11	Má fé — V. Fraude à execução	107
— Art. 167, I, item 24	20, 23	Mandato outorgado por analfabeto — V. Assinatura a rogo	76
— Art. 168	19, 23	Mandato para outorga de escritura de venda de imóvel — V. Morte do mandante	123
— Art. 169	11	Matrícula — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
— Art. 169, I	47	— Nulidade — V. Nulidade de matrícula	125
— Art. 175	143	Medida cautelar inominada — Pedido para que o Oficial de Registro de Imóveis se abstenha de atos próprios: impossibilidade — Arresto	
— Art. 176	42		
— Art. 176, § 1.º, I	53, 54		
— Art. 176, § 1.º, II, item 3	10, 36, 45		
— Art. 176, § 1.º, II, item 5	42		
— Art. 176, § 1.º, III, item 2	39		
— Art. 182	34		
— Art. 183	34		
— Art. 186	34, 35		
— Art. 190	33		
— Art. 191	33		
— Art. 192	33		
— Art. 194	81		
— Art. 195	41, 42, 45		
— Art. 196	42		
— Art. 197	42		
— Art. 198	46, 105		
— Art. 212 e segs.	148		
— Art. 213, §§ 2.º e 4.º	146		

- de bens — Fraude à execução — Lei 6.015/73, art. 167 — CC, arts. 798 e 799 (TJPR) ... 121
- Módulo rural** — V. Divisão parcial ... 92
- Morte do mandante** — Mandato para outorga de escritura de venda de imóvel — Compromisso de compra e venda não inscrito: irrelevância — Preço pago integralmente — Perigo na demora: abrangência — CC, arts. 1.308 e 1.316 (TJPR) ... 123
- Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça** — V. Provimento CG 2/83.
- Notificação** — Ausência — V. Juros e correção monetária ... 74
- V. Locação: imóvel não residencial ... 113
- Nullidade de matrícula** — Necessidade do processo contencioso. Vias ordinárias — Lei 6.015/73, arts. 214 e 216 — Indeferimento da inicial (CPC, art. 295-V) — Inicial sem os requisitos essenciais (CPC, art. 282) (TJMS) ... 125
- Nullidade de pleno direito** — V. Nullidade por falta de outorga uxória ... 128
- Nullidade por falta de outorga uxória** — Imóvel: compra e venda — Autorização judicial em inventário — Outorga uxória: necessidade — Nullidade reconhecida — CC, arts. 235, I, 262 e 1.572 — CPC, arts. 10, 991, II e 992, I (TJPR) ... 126
- Imóvel: compra e venda — Situação do imóvel — Lei 4.567/42, art. 8.º — Princípio da *Lex Rei Sitae* — Outorga uxória: necessidade, ainda que se trate de casal estrangeiro — Tempestividade da apelação — CC, art. 235, I — CPC, arts. 184 e 191 — Ação declaratória de nulidade de ato jurídico — Nullidade de pleno direito — Lei 6.015/73, art. 214 (TJPR) ... 128
- Obrigação de dar** — V. Escritura pública de compra e venda com deficiências formais ... 102
- Obrigação de fazer** — V. Escritura pública de compra e venda com deficiências formais ... 102
- O princípio de inscrição** — Da inscrição constitutiva e declarativa no sistema hipotecário espanhol e no sistema imobiliário brasileiro — Artigo do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima ... 17
- Outorga uxória: necessidade** — V. Nullidade por falta de outorga uxória ... 126
- Ainda que se trate de casal estrangeiro ... 128
- Pagamento de impostos: fiscalização pelo Oficial do Registro de Imóveis** — V. Inventário ... 110
- Parte ideal do apenhante** — V. Cédula rural pignoratícia ... 79
- Parte ideal não localizada** — V. Loteamento clandestino ... 116
- Partes ideais** — Impossibilidade de venda de parte ideal localizada — Divisão indifreta — Expressão numérica das partes ideais (CSMSP) — V. Partilha de bens ... 130
- V. Registro de imóvel rural ... 143
- Venda — V. Loteamento clandestino ... 117
- Partes ideais inferiores ao módulo: registro** — V. Imóvel rural ... 118
- Partilha de bens** — Espólio — Partes ideais — Viúvo meeiro — Meação — Formal de partilha (CSMSP) ... 130
- Partilha homologada por ato do juiz** — V. Formal de partilha ... 131
- Paulo Habith (Juiz)** — Artigo: Registro da penhora — Obrigatoriedade ... 11
- Penhor de lavouras** — V. Cédula rural pignoratícia ... 79
- Penhora** — Bens em poder de terceiro — Posse de boa fé — Direito a ação reivindicatória (TAMG) ... 133
- Cancelamento de registros de penhoras — Penhoras registradas anteriormente à arrematação do imóvel em praça — Alienação do imóvel a terceiro — Diferenças entre penhora e hipoteca — CPC, arts. 694, 698, 711 e 712 — CC, arts. 674 e 677, parágrafo único (TJRS) ... 134
- V. Embargos de possuidor ... 133
- V. Embargos de terceiro ... 97
- Execução — Citação do devedor — Registro de penhora anterior à alienação do bem — Fraude de execução — Alienação do bem: ineficácia — CC, art. 530, I (TAMG) ... 138
- Execução por carta precatória — Bem imóvel em jurisdição diversa do foro da causa — Intimação do cônjuge: necessidade — Anulação da execução — CPC, arts. 245, 658 e 669, § 1.º (TAMG) ... 140
- V. Fraude à execução ... 107
- Registro: obrigatoriedade — V. Artigo do Juiz Paulo Habith ... 11
- Perigo na demora: abrangência** — V. Morte do mandante ... 123
- Posse de boa fé** — V. Penhora ... 133
- Precatória** — V. Carta precatória.
- Prenotação** — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho ... 7
- Registro de imóveis — Cessação dos efeitos da prenotação — Cancelamento de ofício pelo próprio Oficial (TJPR) ... 141
- Presunção de boa fé** — V. Artigo do Juiz Paulo Habith ... 11
- Princípio da continuidade** — V. Anuência do promissário vendedor ... 69
- V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- V. Formal de partilha: registro ... 105
- V. Registro de imóvel rural ... 143
- Princípio da disponibilidade** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- V. Carta de adjudicação: registro ... 110
- V. Disponibilidade ... 90
- Princípio da especialidade** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- V. Cédula rural pignoratícia ... 79
- V. Formal de partilha: registro ... 105
- V. Incoincidência entre título e registro ... 81
- Princípio da fé pública** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- Princípio da finalidade** — V. Águas particulares
- Princípio da inscrição** — V. Artigo do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima ... 17
- Princípio da legalidade** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- Princípio da Lex Rei Sitae** — V. Nullidade por falta de outorga uxória ... 128
- Princípio da prioridade** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- Princípio da publicidade** — V. Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- Princípio da unitariedade da matrícula** — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip ... 51
- Princípio da veracidade** — V. Águas particulares
- Princípios do Direito Registral Imobiliário** — Introdução — Desenvolvimento: a) Princípio da Publicidade; b) Princípio da Fé Pública; c) Princípio da Prioridade; d) Princípio da Especialidade; e) Princípio da Disponibilidade; f) Princípio da Continuidade; g) Princípio da Legalidade; h) Outros Princípios — Conclusão — Artigo do Prof. Alvaro Melo Filho ... 25
- Processo contencioso** — V. Nullidade de matrícula
- Processo sucessório** — V. Doação de direitos hereditários: impossibilidade de registro ... 99
- Protesto contra alienação de bens** — Averbção de protesto contra alienação de bens: impos-

sibilidade — Fraude à execução — CPC, art. 593, II (TJPR)	142	registro cuja retificação não implica modificação de divisas e confrontações — Ausência de contestação dos confrontantes — Necessidade de comprovação do erro — Lei 6.015/73, art. 212 e segs. (TJPR)	148
Prova documental — V. Aquisição de domínio de imóvel	73	Ricardo Henry Marques Dip (Juiz) — Artigo: Da unitariedade matricial	51
Prova pericial — V. Aquisição de domínio de imóvel	73	Sentença extra petita — Conversão do julgamento em diligência para exame pericial — CPC, art. 130 (TJSC)	61
Provas: especificação — V. Despacho	128	Separação de bens no casamento — V. Doação entre cônjuges	94
Provisamento CG 2/83 — Item 151.5, Cap. XX	88	Serviço aparente — V. Águas particulares	67
Registro: carta de adjudicação — V. Inventário	110	Sistema hipotecário espanhol — V. Artigo do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima	17
Registro: carta de arrematação — V. Carta de arrematação: registro	108	Situação do imóvel — V. Nulidade por falta de outorga uxória	128
Registro: cédula rural pignoratícia — V. Cédula rural pignoratícia: registro	79	Sucumbência — Litigantes vencidos e vencedores — CPC, art. 21 (TJSC)	62
Registro: compromisso de compra e venda — V. Compromisso de compra e venda: registro	84	Súmula 621 do STF — V. Embargos de terceiro	97
— V. Anuência do promissário vendedor	69	Suscitação — V. Dívida: suscitação	11
Registro da penhora — Obrigatoriedade — 1. Alienação de bem penhorado, com ou sem registro de penhora — 2. Comprovação da inexistência de ônus reais — 3. Fraude à execução — 4. Presunção de boa fé — 5. Impossibilidade de registro de penhora de imóvel transferido a terceiros — Artigo do Juiz Paulo Habith	11	Tempestividade da apelação — V. Nulidade por falta de outorga uxória	128
Registro de fração ideal inferior ao módulo — V. Imóvel rural	118	Terraço e janelas construídas a menos de metro e meio da linha divisória — V. Ação demolitória	57
Registro de imóveis e seu aperfeiçoamento — 1. Falhas da nova Lei de Registros Públicos		Unificação e fusão — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip	51
2. Da correta utilização dos Livros no Registro de Imóveis — 3. A prenotação — 4. Abertura de matrícula — 5. Hipoteca — 6. O exame da legalidade — 7. Imóvel inscrito em outro cartório — 8. Cancelamento do usufruto e da cláusula de inalienabilidade — 9. Utilidade da planta na matrícula — 10. Terminologia — Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7	Unitariedade matricial, Da — Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip	51
Registro de imóvel rural — Imprecisão no Certificado do Cadastro do INCRA. Descrição do imóvel sem minúcias — Parte ideal — Desmembramentos — Princípio da continuidade — Alienação condicionada — Lei 6.015/73, arts. 175, 225, 228 e 235 (TJRS)	143	Usucapião — Ação discriminatória — Área contida no domínio estatal resultante de ação discriminatória — Ação de usucapião: carência — CPC, art. 301, XI — Extinção do processo — CPC, art. 267, VI e 329 (TJPR)	149
Registro de penhora anterior à alienação do bem — V. Penhora	158	— Aquisição originária de domínio — Imposto de Transmissão: inocorrência de fato gerador — Competência tributária — Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional), arts. 35 e 110 — CF, art. 23, I (TJPR)	151
Registro do contrato de locação posterior à alienação do imóvel — V. Locação: imóvel não residencial	112	Usufruto — Bens sobre os quais é instituído — Beneficórias em terreno sobre o qual recai o usufruto: separação do casal condômino — CC, arts. 547 e 636 (TJPR)	152
Registro: formal de partilha — V. Formal de partilha: registro	105	Usufruto: cancelamento — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho	7
Reincidência de erro no Registro de Imóveis — V. Erro	110	Usufruto vitalício — V. Ação de despejo	59
Restrição ao uso da propriedade — V. Faixa non edificandi	69	Vias ordinárias — V. Nulidade da matrícula	125
Retificação de área e de registro imobiliário — Imóvel em área de fronteira — Perícia oficial — Falta de citação do Estado e de um dos confrontantes — Impugnação — Vias ordinárias — Lei 6.015/73, arts. 213, §§ 2.º e 4.º (TJMT)	146	— V. Retificação de área e de registro imobiliário	146
— Incoincidência entre registro e área real do imóvel — Aumento de área — Inexatidão do		Vício de vontade — V. Escritura pública de compra e venda com deficiências formais	102
		Vigésimo de tolerância — V. Incoincidência entre título e registro	81

