

TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. INDISPENSABILIDADE DA CADEIA CAUSAL

Processo Nº 4819

D ú v i d a

Apresentou JOSÉ XAVIER LETTE ao Sr. Oficial do Registro Imobiliário desta Comarca, à guisa de título hábil, simples certidão extraída dos autos de executivo fiscal movido pela Fazenda Estadual contra Francisco José Moreira, em que são transcritas as seguintes peças:

a) auto de arrematação no qual figura o apresentante como arrematante de uma área de terras situada no "lugar de Socó, 3º distrito deste Município de Araruama, com a área de seis hectares e quinhentos metros quadrados, confrontando com terras de Manoel da Silveira Medeiros, Noberto Medeiros e Antonio da Silveira Medeiros e mais com quem de direito" (sic fls. 4/4vº).

b) sentença homologatória dessa arrematação (fls. 4v 5).

Exibiu, ainda:

c) escritura pública datada de 12 de junho de 1923, através da qual o casal Alzemiro Gomes Maia vendia a Francisco José Moreira uma data de terras" no lugar da Socó, 3º distrito do Município de Araruama, cuja data de terras houveram por compra feita a Pedro Rodrigues Bravo e sua mulher, conforme escritura de compra em seu poder e compõe-se de cento e cinquenta braças de testada, com cento e cinquenta braças de fundos, fazendo a testada com terras de José Manoel Ferreira e fundos com Pedro Rodrigues Bravo, dividindo por um lado Manoel Medeiros e pelo outro com José Manoel Ferreira (sic fls. 8/8v);

d) certidão negativa do Registro Imobiliário local da existência de qualquer transcrição em nome de Francisco José Moreira;

e) recibo de cadastramento e pagamento de impostos ao INCRA, no exercício de 1973 (fls. 12);

f) autorização do INCRA para proceder ao registro de seu título (fls. 13).

O Sr. Oficial do Registro Imobiliário suscita **dúvida**, entendendo ausência de transcrição anterior (arts. 214 e 244, da Lei de Registros Públicos), de modo a impossibilitar ao registro pretendido (fls. 2).

O apresentante não satisfaz a exigência e pugna pela transcrição por haver coincidência da área descrita com um dos confrontantes e a área é menor do que a constante do título primitivo (fls. 15/16).

O domínio só se transmite pela **transcrição** e desde à sua data (art. 530, I, C, Civil), equivalendo dizer, é o meio através do qual a aquisição se aperfeiçoa (Rev. Direito vol. 26/423).

No sistema brasileiro, o qual mais tende para o germânico do que o gaulês, a transcrição não é mera publicação do ato translativo, mas tradição solene que dá lugar a direito real para o alienário, transferindo-lhe o senhorio, fazendo nascer, daí, a presunção de pertencer o direito real a pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (art. 859, do Código Civil).

Segundo disposição granítica da Lei de Registros Públicos, se o imóvel não estiver lançado em nome do transmitente, o Oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro (art. 214 Decreto nº 4.854, de 1939). Se válido o título, procederá ao registro (art. 215); havendo ilegalidade ou se o título não se ajusta à cadeia causal (princípio da intangibilidade), deve pedir ao seu apresentante que o complemente; não atendendo, suscita dúvida (art. 215/219), como ocorreu na espécie.

O título apresentado, por si, não se presta à vontade concreta da lei, porque simples certidões de um auto de arrematação, coadjuvado de uma sentença homologatória, não reveste das formalidades essenciais à sua plena valia.

Se houve uma arrematação judicial, prevê a lei processual a expedição de carta de arrematação com os requisitos taxativos, dentre os quais se destacam (sentença exequenda, auto de penhora e quitação de impostos), ex vi do art. 980, do Código de Processo Civil de 1939 e art. 703, do estatuto vigente.

Imprestável, de preâmbulo, o título exibido à transcrição (fls. 4/5).

Não é só.

A pretensão do apresentante, também carece de tradição dominial, porque para que se opere uma transcrição imobiliária imprescível se torna a existência da anterior do título que a precede, emprestando legitimidade a essa cadeia causal (arts. 214 e 244 do Dec. 4857), mesmo porque, a transcrição visa tornar que o ato jurídico produza efeitos em relação a terceiros, tornar público o direito real por meio de registro, procurando isentar de dúvidas a aquisição, consolidando a propriedade naquele que se apresentar como legítimo senhor e possuidor da coisa imóvel, embora se saiba que a transcrição não purga os vícios do título (Pontes de Miranda. *Tratado de Direito Privado*, 2.^a Edição tomo II, pág. 221, p. 1 e Supremo Tribunal Federal, RE 22.678, DJU 14.10.1957, pág. 2.777, rel. Min. OROZIMBO NONATO).

No caso, não se operou o registro do título precedente que data de 1923, já na plena vigência do Código Civil, nem do título precedente a que faz menção a escritura de fls. 8/9v, cujo instrumento estaria em mãos dos outorgantes vendedores.

Dois são as correntes sobre a exata dimensão dos arts. 214 e 244, da Lei de Registros Públicos: uma a entender que, para efeito de preservação da continuidade da cadeia causal dominial, mister a transcrição do título precedente do transmitente, a partir da vigência do Código Civil Brasileiro, face ao sistema adotado da sua obrigatoriedade como meio transmissivo do domínio (arts. 535, I 531, 533 e 534 do Código Civil), ou seja, a partir de 1º de janeiro de 1917; face ao disposto no art. 244, da Lei de Registros Públicos; outra, a entender que não estando o imóvel registrado em nome de quem quer que seja, deve a transcrição ser feita em nome do que se apresenta como seu adquirente.

A despeito dos que perfilham entendimento em contrário, não nos convence esta última orientação de "acerto", fórmula muito simplística de se passar a borracha no passado, em assunto de magna relevância e de garantias imprescindíveis ao comércio das relações imobiliárias.

Ora, se não existe transcrição precedente, a partir de quando a mesma se tornou obrigatória — e a lei não deve ser desprezada como instrumento inútil, obviamente, o transmitente pode ter a posse ou direito a ela, mas não tem o domínio; e se não ostenta o domínio, conseqüentemente, nada pode transmitir.

Nesse ponto, têndemos para aqueles que entendem mister a transcrição de todos os títulos anteriores, a começar pelo último que precedeu ao Código Civil de 1917 (Vide — WALDEMAR LOUREIRO, *Registro da Propriedade Imóvel*, tomo I, págs. 138/139; LYSIPZO GARCIA, *Registros Públicos e Registros de imóveis*, pág. 101).

E, para quantos sustentam da inobrigatoriedade dos registros precedentemente ao nosso Código Civil, não seria por demais lembrar que a Lei Imperial nº 1237, de 24.9.1864, e seu respectivo Regulamento de 24.4.1865, dispunha que a transmissão entre vivos de bens suscetíveis de hipoteca, isto é, de bens imóveis, não operava efeitos a respeito de terceiros senão pelo registro, doutra forma

obrigaria apenas as partes contratantes. É o que lecionam e memoram LA-FAYETTE, *Direito das Coisas*, § 43, nota 2; LACERDA DE ALMEIDA, *Direito das Coisas*, § 33; CLÓVIS, *Tratados da Comissão Especial da Câmara dos Deputados* v/238).

Igualmente, o domínio só se transmite pela transcrição e desde a sua data, assim dispunha o Decreto nº 370, de 2.5.1890, no que foi secundado pelo Decreto nº 18.542, de 1928, já então sob a égide da Lei Civil.

Nada socorre a pretensão do apresentante.

A dúvida, no nosso sentir, tem plena pertinência e deve ser acolhida para que se cumpra o desígnio das disposições legisladas e em pleno campo de produção jurídica.

TEMOS, em conclusão, POR IMPRESCINDÍVEL:

- a) a transcrição dos títulos precedentes a partir de 1.1.1917, data que entrou em vigência o Código Civil Brasileiro, pelo transmissivo do domínio (art. 244, Lei de Registros Públicos).
- b) exibição, também, de título formal hábil ao registro público e não certidões de peças insuladas, extraídas dos autos de execução fiscal (carta de arrematação).

Doutra forma, a formalização da transcrição perseguida pelo apresentante terá de seguir as veredas do contencioso, quer pela ação de usucapião (arts. 530, III, 550/553, do C. Civil), ou pelo procedimento declaratório, segundo norma pretoriana recentemente traçada pelo Alto Pretório da República (RTJ. 59/10).

É o nosso parecer.

Araruama, 26 de fevereiro de 1975

PAULO FERREIRA RODRIGUES — Promotor de Justiça.

COMPOSIÇÃO DA MESA EXECUTIVA DA CÂMARA DE VEREADORES

COMARCA DE CASIMIRO DE ABREU

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 1.450

IMPETRANTES: Nasim Pereira Gonçalves e Outros

IMPETRADA: Câmara Municipal de Casimiro de Abreu

Mandado de Segurança. Composição da Mesa Executiva da Câmara de Vereadores. Proibida a reeleição de Membro da Mesa, seja qual for o cargo.

P A R E C E R

Postulam os impetrantes a decretação da nulidade da eleição da Mesa Executiva da Câmara de Vereadores do Município, realizada em 03 de março último para o biênio 75/76.