

## DÚVIDA

Dúvida — Decadência — Títulos imprestáveis à transcrição. Ensinava HELY LOPES MEIRELLES que “a prescrição administrativa só ocorre, em havendo lei que a estabeleça”. O art. 215, § 1º, da Lei dos Registros Públicos não fala em prescrição ou decadência. O que a lei quer é que não haja retardamento no registro dos títulos. Assim, como cabe ao Oficial levantar dúvida, cabe também, ao apresentante do título exigi-la. Lícita é a recusa do Oficial em não registrar o título quando não revestido das formalidades legais. Faltando a individualização que identifique o imóvel e, bem assim, o registro anterior, o registro não poderá ser feito. Preliminares rejeitadas e procedência da dúvida.

### ACÓRDÃO:

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação nº 2.459, sendo apelantes MANOEL BARCIA SUAREZ e outro e apelado o OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS.

ACORDAM os Juizes que integram a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em desaccolher as preliminares e, no mérito, negar provimento à apelação para manter a sentença de 1ª instância.

Cuida o presente caso de uma dúvida suscitada pelo OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS referente a títulos que lhe foram apresentados para registro por MANOEL BARCIA SUAREZ e outro, quanto a imóveis que adquiriram da Província Carmelita de Santos Elias.

Os apelantes atacam a decisão do Juiz, que julgou procedente a dúvida, e levantam duas preliminares, a nosso ver ambas inconsistentes.

Defendem, com denodo, a prescrição administrativa, impeditiva do levantamento da dúvida, dado o decurso do prazo de 5 dias previstos no parágrafo 1º do art. 215, da Lei dos Registros Públicos.

Não têm razão os apelantes.

Como bem salienta o Dr. Promotor de Justiça, fls. 83v/89, citando HELY LOPES MEIRELLES, em seu parecer: “Como de direito estrito, a prescrição administrativa só ocorre, em havendo lei que a estabeleça.

Transcorrido o prazo de ocorrência, fica a Administração, o administrado ou o funcionário despojado do direito de praticar o ato, sendo nulo o que se realizar além da oportunidade estabelecida pelo legislador. Mas não se confunde prazo de decadência com o simples prazo de tramitação do expediente administrativo: aquele é extintivo do direito à prática do ato; este é meramente regulatório da atividade interna da Administração, e por isso mesmo não invalida os atos realizados fora do tempo. Só se considera prazo de decadência administrativa aquele que a lei declara como tal, embora referindo-se impropriamente à prescrição”.

O art. 215, § 1º, da Lei dos Registros Públicos não fala em prescrição ou decadência.

O que a lei quer é que não haja retardamento no registro dos títulos.

Cabe ao Oficial levantar dúvida ou ao apresentante exigi-la.

No caso, fato não negado, havia uma dúvida anterior, já julgada até pelo Tribunal, versando sobre a mesma matéria, cujo processo foi retirado de cartório pelo ilustre advogado signatário do presente recurso.

O Oficial tem cinco dias para exigir que o apresentante ponha o documento em conformidade com a lei, concedendo-lhe prazo razoável.

Ora, no caso, tendo sido decidida a dúvida anterior, os autos seriam necessários ao levantamento da dúvida.

Se culpa houve no retardamento do levantamento da dúvida, coube ela ao ilustre advogado que não devolveu o processo a cartório.

Ninguém pode ser beneficiado com nulidades a que deu causa.

Rejeita-se a primeira preliminar.

A segunda preliminar não tem a menor consistência. Ao Juiz cabe orientar o processo.

A juntada dos autos da dúvida anterior ao presente processo não causou dano algum aos apelantes.

Rejeita-se também a segunda preliminar.

No mérito, a questão foi bem decidida pelo Juiz, não merecendo reforma a decisão.

A douta Procuradoria da Justiça, ofereceu o seguinte parecer: "Trata-se de dúvida que restou suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis do Cartório do 1º Ofício quanto a título que lhe foram apresentados para registro por MANOEL BARCIA SUAREZ quanto a imóveis que adquiriu da Província Carmelitana Fluminense, cujos títulos e documentos estão ofertados às fls. 4 usque 71.

A r. decisão de fls. 109/120 julgou procedente a dúvida e negou o registro dos títulos apresentados, com inconfirmação hábil e tempestiva dos requerentes, ora apelantes, considerando que a data de 21 de abril transferiu o vencimento do prazo para o dia imediato (fls. 122).

Renovam os apelantes a preliminar de prescrição administrativa, no que, todavia, não lhes assiste nenhuma razão porquanto a própria petição de fls. 72 convalidou o prazo e ofereceu oportunidade ao Oficial do Registro para informar, no dia marcado, porque não providenciou a respeito (fls. 74), o que veio refutado pelo requerente.

Ora, o próprio recibo de fls. 84/85 ao referir-se "à individuação da área, consoante autorização do Egrégio Tribunal de Justiça, em Acórdão proferido nos autos do Processo nº 24.568 do Tribunal de Justiça deste Estado às fls. 125", deixa claro a necessidade de que tinha o Sr. Oficial do Registro de consultar o precioso e V. julgado em autos que se encontravam em poder da parte interessada, tanto que gerou o pedido de apensação feito pelo M.P. (fls. 87) e deferido pelo Juiz (fls. 87v.).

Assim, sem maiores considerações doutrinárias, a preliminar argüida diante de seu aspecto fático merece simplesmente rejeitada.

Ainda como preliminar pretende o apelante a separação dos autos da dúvida, destes, no que, também não vemos motivo, pois indistigável a necessidade da apensação determinada, por óbvios aspectos oferecidos na r. decisão.

No mérito, em resumo, os apelantes entendem que, tendo sido feitas "as correspondentes individuações", tudo pela forma admitida naquele V. Acórdão, os títulos estariam em condições de merecer registro.

A dúvida (fls. 90/92) se sustentou na imprestabilidade dos títulos oferecidos aos quais "a individuação da área" não deu maior precisão.

Ora, o MM. Juiz fulminou a pretensão do requerente à luz do requisito primacial — falta de registro anterior em todos eles — e, ainda, pela descaracterização das áreas a que se referem. Quanto bastava.

Admitir-se que o V. julgamento anterior (Ap. Cível nº 24.568 — apensos) se restringiu ao âmbito da **deficiência formal**, não corresponde, porquanto mantida a r. decisão dada naquela oportunidade (fls. 52/57 apensos) ficou decidido que "a transcrição requerida não podia ter sido deferida, porque os títulos apresentados pelos ora apelantes, não preenchem os requisitos do art. 247 do Dec. 4.857, de 9.11.39, notadamente do inciso 5º do referido artigo". Este inciso, diz respeito às "características e confrontações do imóvel".

Na declaração de voto que completou o V. Acórdão, ficou apenas admitido: "Se a apelante tem domínio sobre essa extensa área de terras, melhor que o componha pelos meios regulares, se puder e logo que puder" (fls. 92).

E, nos embargos, se disse procedente a dúvida, admitida que "os títulos originariamente apresentados ao Oficial que suscitou a dúvida não prestavam à transcrição". Os votos divergentes o foram apenas no sentido de que merecia decretada a nulidade do processo. Tal V. decisão transitou em julgado (fls. 135v — apenso).

Ora, os requerentes MANOEL BARCIA SUAREZ e OSWALDO MENDES DA COSTA já eram **substitutos da então apelante**, por ocasião dos ditos embargos (fls. 98/108).

A escritura de re-ratificação (fls. 5/6), em verdade, excluiu da descrição os terrenos de marinha, bem como as terras do Estado, e aquelas reservadas pela Defesa Florestal, mas inclui "as ilhas".

Não obstante, v.g., ao definir confrontação com terceiros, argumentou que estes "serão apurados por via de ação própria, dentro do Município de Angra dos Reis, etc."

As outras escrituras padecem dos mesmos vícios de composição, quando da primeira tentativa do registro.

A planta planimétrica da área da "Sesmaria do Frade", sem a sua parte descritiva, não comporta o pedido de registro.

A individuação que se exigia era aquela que, ao mesmo tempo, **particularizasse** e identificasse o imóvel tal como quer também agora o art. 176, parágrafo único, II, nº 3, da atual Lei de Registros Públicos (Lei 6.015, de 31.12.73 c/ alterações das Leis números 6.140, de 28 de novembro de 74 e 6.216, de 30 de junho de 75).

A r. decisão, ao analisar a falta de registro, se cingiu aos anteriores e não àqueles antes da vigência da obrigatoriedade. Não obstante, na individuação da **incarterística** foi de uma precisão notável analisando-se ponto por ponto, refutando-lhes valor para merecer o pretendido registro.

Evidente que os títulos, que ainda vão apurados **confrontações com terceiros por via de ação própria** (fls. 8), se apresentam, ao menos, aparentemente, com os mesmos vícios daqueles que instruíram o pedido de registro anterior que pediu:

"Seja feita a transcrição sem prejuízo de qualquer outra transcrição anteriormente feita dentro desta mesma área ainda que de modo irregular, no entender da suplicante, que se reserva, todavia, o direito de investir contra qualquer transcrição ilegal, o que fará pelos meios regulares e mediante as ações adequadas, não importando, no entretanto, a transcrição que ora pede em imediato cancelamento das anteriores feitas."

A insegurança do apresentante, como se observa, era e continua a ser manifesta.

Óbvio, pois que não há de ser na simples via **administrativa** que merece vir discutido ou mesmo ficar declarado o seu direito. Necessário se torna ação adequada.

No direito brasileiro não há o "contrato abstrato". A regra é a que vem adotada no art. 622 do Cód. Civil.

A re-ratificação, assim, não se tornou ainda **documento individioso**, como alertou e enfatiza a **ementa** do V. Acórdão proferido a 28 de março de 1973, nos Embargos, pois também nele se disse:

"O título de alienação dominial apresentado para transcrição deve preencher todos os requisitos da Lei dos Registros Públicos que tornem hábil àquele fim. Falece tal qualidade ao que não caracterize precisamente o imóvel, nem lhe indique as confrontações."

Porterior à data — 28 de março de 1973 — só passou a existir pois a simples escritura pública da re-ratificação lavrada a 9 de agosto de 1974 e que capeia o pedido de registro que, entretanto, não deslindou as prequestões a ponto de se tornar **documento individioso** a merecer as galas de um registro-transcrição que é para os imóveis, a "tradição solene", na lapidar frase de LAFAYETTE.

A respeitável decisão merece, pois, mantida com o desprovimento do recurso."

Como enfatiza a sentença: "todos os documentos apresentados e que foram analisados até o presente momento são imprestáveis à transcrição, pela só verificação da falta de registro anterior em todos eles. Tão-só por este único aspecto, a procedência da Dúvida é manifesta.

Mas, além do desatendimento deste requisito primacial, a área descrita nos mesmos permanece **incarterística**. Desde a apresentação dos traslados dos Anuais da Biblioteca Nacional, objeto da Dúvida anterior, os interessados no registro vêm se esforçando em tentar caracterizar a área. As certidões dos

traslados de fls. 4/7 do processo em apenso nada caracterizam. Nas tentativas posteriores, de modificações em modificações, ex-novos, sempre arbitrárias e sem qualquer cunho oficial, o apresentante chegou na escritura de fls. 5/6 a sua última descrição. Declara que a área tem 193.600.000 metros quadrados, a figura de um quadrilátero; fica "a cerca de 20 quilômetros da cidade de Angra dos Reis"; que parte da Ponta de Mambucaba e segue por um caminho reto até Bananal, etc., para dizer, no final, no extremo de uma linha divisória, de pura criação imaginativa, que confronta com terceiros que serão apurados por via de ação própria.

Tal tentativa de caracterização é totalmente arbitrária, nada individualiza, além de criar um ponto de partida — Ponta de Mambucaba — que sequer existe, mesmo nos traslados dos Anuais da Biblioteca Nacional.

A prevalecer esta arbitrária descrição, centenas de propriedades, regularmente transcritas, serão englobadas, inclusive áreas da União Federal, como por exemplo, a da Usina Nuclear de Angra dos Reis."

A tentativa de registrar o título vem de há muito, mas sempre sem lograr resultado.

Podemos citar, como exemplo, a que se processa na Comarca de Ubatuba, Estado de São Paulo, que chegou ao S.T.F., cujo acórdão, publicado na Revista dos Tribunais, vol. 402/411, tem a seguinte ementa: "É inviável a transcrição de imóveis quando há omissão das características e confrontações essenciais à sua individualização".

Por tais motivos, rejeitadas as preliminares, nega-se provimento ao recurso para ficar mantida a sentença de 1º grau.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 1976.

**Saulo Itabaiana de Oliveira**, Presidente;

**Plínio Pinto Coelho**, Relator.

Dúvida. Registro de Imóveis. Prescrição administrativa incorrente, **in casu** e enfrentada em preliminar que, pelo simples aspecto fático, merece rejeitada. Separação ou desapensação dos

autos que não se justifica. Individualização de área sem maior precisão. Falta de características e confrontações. Escritura de re-ratificação que não elucida melhor. Insegurança manifesta que não particulariza e nem identifica o imóvel carente de estabelecer confrontações com terceiros por via de ação própria, incabível no procedimento administrativo. Inexistência de "contrato abstrato" no nosso direito. Decisão que merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Desprovimento do recurso.

## PARECER

Trata-se de dúvida que restou suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis do Cartório do 1º Ofício quanto a títulos que lhe foram apresentados para registro por MANOEL BARCIA SUAREZ quanto a imóveis que adquiriu, PROVÍNCIA CARMELITANA DE SANTO ELIAS, antes PROVÍNCIA CARMELITANA FLUMINENSE, cujos títulos e documentos estão ofertados às fls. 4 usque 71.

A r. decisão de fls. 109/120 julgou procedente a dúvida e negou o registro dos títulos apresentados, com incorporação hábil e tempestiva do requerente, ora apelante, considerando que a data de 21 de abril transferiu o vencimento do prazo para o dia imediato (fls. 122).

Renova o apelante a preliminar de prescrição administrativa, no que, todavia, não lhe assiste nenhuma razão, porquanto a própria petição de fls. 72 convalidou o prazo e ofereceu oportunidade ao Oficial do Registro para informar, no que marcado, porque não providenciou a respeito (fls. 74), o que veio refutado pelo requerente.

Ora, o próprio recibo de fls. 84/85 ao referir-se "a individualização da área, consoante autorização do Egrégio Tribunal de Justiça, em Acórdão proferido nos autos do Processo nº 24.568 do Tribunal de Justiça deste Estado às fls. 125", deixava claro a necessidade de que tinha o Sr. Oficial de Registro de consultar o precioso e V. Julgado em autos que se encontravam em poder da parte interessada, tanto que gerou o pedido de apensação feito pelo M. P. (fls. 87) e deferido pelo Juízo (fls. 87v.).

Assim, sem maiores considerações doutrinárias a preliminar argüida diante do seu aspecto fático merece simplesmente rejeitada.

Ainda como preliminar pretende o Apelante a separação dos autos da dúvida, destes, no que, também, não vemos motivo, pois indisfarçável a necessidade da apensação determinada, por óbvios aspectos oferecidos na r. decisão.

No mérito, em resumo, o apelante entende que tendo sido feitas "as correspondentes individuações", tudo pela forma admitida naquele V. Acórdão, os títulos estariam em condições de merecer registro.

A dúvida (fls. 90/92) se sustentou na imprestabilidade dos títulos oferecidos aos quais "a individuação da área", não deu maior precisão.

Ora, o M. M. Juiz fulminou a pretensão do requerente à luz do requisito primacial — falta de registro anterior em todos eles — e, ainda, pela descaracterização das áreas a que se referem. Quanto bastava.

Admitir-se que o v. Julgamento anterior (Ap. Cível nº 24.568 — apensos) se restringiu ao âmbito da **deficiência formal**, não corresponde, porquanto mantida a r. decisão dada naquela oportunidade (fls. 52/57 — apensos) ficou decidido que "a transcrição requerida não podia ter sido deferida, porque os títulos apresentados pela ora apelante, não preenchem os requisitos do art. 247 do Dec. 4.857, de 9.11.39, notadamente do inciso 5º do referido artigo. Este inciso diz respeito às "características e confrontações do imóvel".

Na declaração de voto que completou o V. Acórdão, ficou apenas admitido: "Se a apelante tem domínio sobre essa extensa área de terras, melhor que o componha pelos meios regulares, se puder e logo que puder" (fls. 92).

E, nos embargos, se disse procedente a dúvida, admitido que "os títulos originariamente apresentados ao Oficial que suscitou a dúvida não se prestavam à transcrição". Os votos divergentes o foram apenas no sentido de que merecia decretada a nulidade do processo. Tal V. decisão transitou em julgado (fls. 135v. — apensos).

Ora, o requerente MANOEL BARCIA SUAREZ e OSWALDO MENDES DA COSTA já eram **substitutos da então apelante**, por ocasião dos ditos embargos (fls. 98/108).

A escritura de re-ratificação (fls. 5/6), em verdade, excluiu da descrição os terrenos de marinha, bem como as terras do Estado, e aquelas reservadas pela Defesa Florestal, mas, incluiu "as ilhas costeiras". Não obstante, v. g., ao definir confrontação com terceiros, argumentou que estes "serão apurados por via de ação própria, dentro do Município de Angra dos Reis, etc."

As outras escrituras padecem dos mesmos vícios de composição, quando da 1ª tentativa de registro.

A planta planimétrica da área da "Sesmaria do Frade", sem a sua **parte descritiva** não comporta o pedido de registro.

A individuação que se exigia era aquela que, ao mesmo tempo, **particularizasse** e identificasse o imóvel tal como quer também agora o art. 176, parágrafo unico, II, nº 3 da atual Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31.12.73 c/ alterações das Leis nºs 6.140, de 28.11.74 e 6.216, de 30.6.75).

A r. decisão, ao analisar a falta de registro, se cingiu aos anteriores e não àqueles antes da vigência da obrigatoriedade. Não obstante, na individuação decorrente da **incarcerística** foi de uma precisão notável analisando-os ponto por ponto, refutando-lhes valor para merecer o pretendido registro.

Evidente que títulos que ainda vão apurados **confrontações com terceiros por via de ação própria**, (fls. 6) se apresentam, ao menos, aparentemente, com os mesmos vícios daqueles que instruíram o pedido de registro anterior que **pediu**:

"Seja feita a transcrição sem prejuízo de qualquer outra transcrição anteriormente feita dentro desta mesma área, ainda que de modo irregular no entender da suplicante, que se reserva, todavia, o direito de investir contra qualquer transcrição ilegal, o que fará pelos meios regulares e mediante as ações adequadas, não importando, no entretanto, a transcrição que ora pede em imediato cancelamento das anteriormente feitas".

A insegurança do apresentante, como se observa, era e continua a ser manifesta.

Óbvio, pois que não há de ser na simples via administrativa que merece vir discutido ou mesmo ficar declarado o seu direito. Necessário se torna ação adequada.

No direito brasileiro não há o "contrato abstrato". A regra é a que vem adotada no art. 622 do Cód. Civil.

A re-ratificação, assim, não se tornou ainda documento indubitoso, como alertou e enfatiza a ementa do V. Acórdão proferido a 28 de março de 1973, nos Embargos, pois, também, nele se disse:

"O título de alienação dominial, apresentado para transcrição, deve preencher todos os requisitos da Lei dos Registros Públicos que o tornem hábil àquele fim. Falece tal qualida-

de ao que não caracterize precisamente o imóvel, nem lhe indique as confrontações."

Posterior à data — 28 de março de 1973 — só passou a existir pois a simples escritura pública de re-ratificação lavrada a 9 de agosto de 1974 e que capeia o pedido registro que, entretantos, não deslindou as prequestões a ponto de se tornar documento indubitoso a merecer as galas de um registro-transcrição, que é para os imóveis o que a tradição é para os móveis, ou a "tradição solene", na lapidar frase de LAFAYETTE.

A r. decisão merece, pois, mantida com o desprovimento do recurso.

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 19 de julho de 1976.

Hilton Massa, Procurador de Justiça.

### RESTAURAÇÃO DE AUTOS

Restauração de autos — Medida providenciada pelo advogado que deu causa ao seu desaparecimento — Advogado único no processo — Verba honorária indevida. A verba honorária deve ser aplicada quando há sucumbência. Se o único advogado do processo é o requerente da medida e, por seu turno, teve sucesso no pretendido, não deve ser condenado no pagamento da verba honorária.

#### ACÓRDAO:

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 3.112, da Capital, sendo apelante MILTON BARBOSA e apelada a MASSA FALIDA DA CASA DAS TELEVISÕES LTDA., representada por seu síndico o LIQUIDANTE JUDICIAL.

ACORDA a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento à apelação para excluir da sentença a verba honorária, por indevida.

Como visto do relatório, trata-se de uma apelação em que o advogado que pediu a restauração dos autos foi condenado ao pagamento da verba honorária de Cr\$ 10.000,00.

A sentença merece reforma, conforme bem fundamentou o Dr. Hilton Massa, em seu parecer que transcrevemos: "A tônica recursal, apartadas as considerações a *latere* por traduzirem, naturalmente, simples percepção de ordem pessoal, com a qual porém não comungamos, pela simples e excelente razão de estar a digna e elevada Magistratura do nosso Estado acima de qualquer suspeita, — repita-se — a inconformação resulta de que na hipótese versada a lei teria sido mal aplicada por incabível a condenação, diante da circunstância de que sendo o apelante advogado da concordatária, ele próprio tomou a iniciativa de promover, a sua custa e *sponte sua*, a dita restauração.

O ilustrado Liquidante Judicial, Síndico da Falência, não obstante, reclama para a massa os efeitos da condenação, ao passo que, a douta Curadoria opina pelo provimento parcial do recurso, no sentido de ser reduzida a honorária advocatícia (fls. 95v.).

O respeitável *decisum* aplicou a regra do art. 1.069 do Cód. Proc. Civil e porque sendo a restauração — ação incidente — impôs a verba honorária pelo trabalho do profissional nesta "como mais um serviço prestado ao cons-