

## DÚVIDA

1 — *Dúvida de Oficial de Registro de Imóveis julgada im-procedente pelo Juízo privativo.*

*Descabimento de condenação do Oficial em custas ou honorários de advogado. Responsabilidade do interessado nas custas de processo administrativo (ou de procedimento especial, na forma da lei processual vigente).*

2 — *Erro do Juízo em determinar a transcrição de escritura de compra e venda de imóvel na qual constava estar o bem "livre e desembaraçado de qualquer ônus", sem o cancelamento da existente inscrição da existência de contrato de locação com a cláusula de vigência no caso de alienação.*

*Sistema da anterior e das vigentes Leis sobre Registro Público, na matéria.*

### Tribunal de Justiça

#### *Embargos de Nulidade e Infringentes na Apelação Cível n.º 1.001*

Embargante: I. S. de A.

Embargado Oficial do 11.º Ofício do R. G. Imóveis.

Relator: Des. Ebert Charmoun.

## PARECER

O recorrente dirigiu-se ao MM. Juiz da Vara de Registros Públicos, desta cidade, pedindo o registro de escritura de promessa de venda, e de escritura de compra definitiva de imóvel, porque o D. Oficial de Registro de Imóveis do 11.º Ofício, no pedido de registro a ele feito diretamente, formulara a exigência de prévio cancelamento de inscrição de contrato de locação existente, relativa ao imóvel, em favor de firma comercial.

Sustentou o requerente, em petição redigida de forma prolixa, cheia de preciosismos e barbarismos latinos, que a exigência do D. Oficial de Registro era "*balda e despicienda*", porque o referido contrato de locação, inscrito, "*gravita* ao redor de direito pessoal enquanto a compra e venda versam (sic) direito real", e que "quando muito a questão relativa ao contrato de locação ficaria enquadrada nos limites das relações entre o *novel* adquirente e o titular do *convênio inquilinário*, e exaurir-se-ia ação desalijatório... sem qualquer repercussão no registro imobiliário, a justificar a oposição ao registro do título dominal" (fls. 2/3).

O peticionário, alargando-se em vastas demonstrações de gongorismo e afetação, abunda em citações latinas quase sempre truncadas (cf. "per viam consequentiae, ao invés de "per viam consequentiae" — fls. 3; "Dormientibus nos succurrit Jus" (fls. 4); "Universitas distat a sigulis" por "Universitas distat a singulis" (fls. 5); "*in continentí*" — no lugar de "*incontinenti*" (*idem*) — e termina o requerimento declarando-se "*humilimo patrono*".

Ouvido o D. Oficial — naquela forma admitida (mas não prevista em lei de inversão da ordem do PROCESSO ADMINISTRATIVO DE "DÚVIDA" estabelecido nos arts. 215 e seguintes do Decreto n.º 4.857, de 1939, que dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos Registros Públicos — informou este o motivo da exigência feita ao pretendente do registro: "o engano cifra-se a que *na escritura definitiva o vendedor alega que o imóvel está livre e desembaraçado de qualquer ônus, quando, de fato, existe a locação. Cumpre, se vencida está, ser cancelada por mandado, pois não se sabe se a mesma foi renovada e ainda não registrada. Quanto a tudo o mais, o requerente tem razão e a existência da locação não obsta ao registro, mas se existir, o imóvel não está livre e desembaraçado como consta da venda*" (fls. 27v.).

Replicou o peticionário, retrucando que "a inserção, numa escritura, da cláusula enunciativa de que o imóvel está livre e desembaraçado *traduz tão-somente a inexistência de ônus reais. Contrato de locação é direito pessoal. E o problema de respeitá-lo é matéria de economia interna (sic) entre adquirente e locatário. Refoge, portanto, da competência do oficial*" (fls. 29).

Ouvido o Dr. Curador de Justiça, opinou S. Sa., de forma precisa: "... "A exigência do 11.º de Imóveis se prende ao *cancelamento da locação inscrita*, para efetuar os registros pretendidos"... Entende esta Curadoria que, *se a locação já expirou, impõe-se o cancelamento da respectiva inscrição*, para a... (perfeição?) dos futuros registros, como pleiteia o requerente" (fls. 33v.)

O MM. Juiz Auxiliar em exercício no Juizado, pela Decisão de fls. 35/36, "deferiu (iro) o pedido de registro dos títulos de fls. 13/15 e 18/19v, independentemente do cancelamento da

inscrição da locação em favor da Sorveteria JIV'S Ltda. *Se ainda for trazido aos autos a prova de que o contrato de locação se expirou*, determinarei ainda o cancelamento da inscrição, por princípio de economia processual” (fls. 36).

Tendo considerado, *por engano*, que o Ministério Público “opinará (ou) favoravelmente ao pedido” (item 8, fls. 36), adotou o MM. Juiz o entendimento do requerente, de que “a exigência do Sr. Oficial do Registro de Imóveis é *despecienda* (sic), porquanto irrelevante sob o ponto de vista de registro imobiliário, embora de grande vitalidade jurídica do ponto de vista de direito pessoal. Não existe também nenhuma antinomia entre a cláusula enunciativa de que o imóvel está livre e desembaraçado — *que obviamente se refere a direitos reais* — embora seja conhecido o entendimento de que o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação levado ao Registro Imobiliário confere à locação o caráter excepcional de prevalecer contra o terceiro adquirente. Mas isto não é motivo impeditivo para a inscrição ou transcrição imobiliária” (fls. 5/5v, item 5). E encerrou a Decisão: *Custas pelo requerente*” (fls. 36).

Observe-se, desde logo, que da respeitável Decisão, RECORRÍVEL, *não foi dada ciência ao Ministério Público* (cf. fls. 36), embora o Representante deste houvesse opinado *pelo atendimento da exigência* do Sr. Oficial. Não obstante, foi logo expedido Mandado para cumprimento da Decisão Judicial (fls. 38/39).

Apesar de atendida sua pretensão principal, o requerente apelou da Decisão, “na parte em que impôs ao Requerente os ônus das custas e deixou de aplicar o princípio da sucumbência” (fls. 40), sustentando, em Razões dirigidas ao “Conspícuo Sodalício” (fls. 41/43), que a “procedura tão *nefária*” (sic) para as partes (e que) lhes acarreta encargos plenamente dispensáveis”, e portanto, na forma dos arts. 31 (N.R.: responsabilidade da parte pelas despesas dos atos manifestamente protelatórios, impertinentes ou supérfluos), 14 e 16, do CPC (N.R.: “hipótese de abuso de direito”), “para a *cessação definitiva da prática tão malsã* há que se tomar providência consistente na responsabilidade do serventuário pelos prejuízos *incurtidos* à parte pela injusta violência” (fls. 42/43).

Concluiu seu Recurso com o pedido de “condenação do serventuário impugnante *ao pagamento das custas e da verba honorária, esta, indiscutivelmente devida, em bases generosas, ao humílimo patrono do Requerente pelo modesto trabalho desenvolvido no presente processo*” (fls. 43).

Sustentou o Recorrente que “urge seja posto cobro à *procedura* tão nociva para evitar sua reprodução. O uso do cachimbo provoca a *sinuosidade da boca*” (sic) . . . “Destarte, antes de sus-

citar exigência desfalcada de suporte fático ou legal, o serventuário “fundirá a cuca” (sic) a fim de não cair na esparrela do desembolso das custas e da verba honorária” (fls. 43).

O digno Representante do Ministério Público na primeira Instância só então teve vista do Processo, e, embora não tenha recorrido da respeitável Decisão contrária ao seu Parecer, opinou pela improcedência do Recurso, porque “as exigências apresentadas pelos Oficiais do Registro de Imóveis, se não cumpridas pelas partes, são apresentadas a este Juízo para a devida apreciação. Tal fato não significa que as mesmas, ao serem consideradas irrelevantes para o atendimento da pretensão, por este Juízo, acarretem para os Oficiais impugnantes o pagamento de custas e honorários advocatícios, em razão de sucumbência. As exigências refletem o zelo, o cuidado com que os oficiais encaram o registro imobiliário, no caso, não só no interesse das próprias partes, mas também para segurança da propriedade” (fls. 44/44v.).

Nesta 2.<sup>a</sup> Instância, o D. Procurador de Justiça, Dr. Hilton Massa, opinou pelo desprovimento do recurso, face à “ausência de conotação manifestamente protelatória, impertinente ou supérflua e de má fé. Honorários indevidos onde não há sucumbência” (fls. 50/51).

A egrégia Sétima Câmara Cível deste Tribunal, pelos votos dos Exmos. Desembargadores PLÍNIO PINTO COELHO (relator designado) e DÉCIO CRETTON, manteve a respeitável Decisão recorrida, pelo fundamento de que “não havendo má fé do Oficial de Registro de Imóveis ao levantar dívida quanto ao registro de título, não está ele sujeito ao pagamento de custas e, muito menos, de honorários dada a ausência de sucumbência” (fls. 55/57). Votou vencido o Relator, Exmo. Desembargador ITABAIANA DE OLIVEIRA, o qual dava provimento ao Recurso, porque “cabia ao Oficial ter mais cautela na interpretação dos assuntos ligados à sua serventia e não causar às partes situações que (sic) se impõe solução para (sic) o Judiciário. Basta ver que a dívida só tem lugar quando verificada a ilegalidade ou a invalidade do título (art. 215 do D. 4.857/39). Ora, se assim entendido pelo Juízo de 1.<sup>o</sup> grau, mais louvável (sic) que a parte, que trabalho se gastou (sic), para ultimar situações criadas pelo serventuário (sic), tenha o ressarcimento das custas que adiantou, como igualmente perante seu causídico, numa verba até mesmo que simbólica. Pois, daí enseja mais respeito às inteligências (sic) do Ofício” (fls. 58/59).

Face ao venerando Acórdão, entendeu o Requerente, ainda, de apresentar os presentes Embargos Infringentes, fundados no respeitável voto vencido, e com as Razões de fls. 63/68.

Nestas, dirigindo-se ao “Augusto Areópago” começou dizendo que “o manuseio dos autos *propicia azo à aferição da intranquilidade e quiçá da insegurança* que cerca a matéria *sub judice*, à luz da exegese imprimida pelos reinícolas”. Sustentou, então, que “o zeloso e douto Curador *tomou sucumbência por punição, data maxima venia.*”

Alegou, a seguir: “Ocorre que, conquanto invocasse o art. 31, do Código Processual, o Embargante *nanja* (sic), *em tempo* algum, conceituou como protelatório o ato ou a *procedura* do poderoso titular do 11.º Ofício de Imóveis. O ato praticado por SS., *rogata venia*, é *notoriamente supérfluo*, isto é, inútil, desnecessário, prescindível. Formulou-se *exigência ao arrepio da lei*, digna de um iniciante nas letras jurídicas” (fls. 63/64).

Depois de citações em favor de sua “tese”, o Embargante alegou: “Revelou o *portentoso* (sic) Serventuário desconhecimento rudimentar do que é Direito Real e Direito Pessoal”. Declarou que “*o objetivo do Serventuário era caçar alguns “tostões” com cancelamento cabalmente prescindível*”. E, depois de afirmar “*a carência de conhecimentos* de quem tirou o 1.º lugar no único concurso que o Governador Carlos Lacerda promoveu para o preenchimento da vaga de Oficial do 11.º de Imóveis” (fls. 65), “*concitou*, o Colendo Grupo a acolher os presetnes embargos para o efeito de prevalência do *axionímico* (sic) voto *escoteiro*” (fls. 66).

Pedindo desculpas ao egrégio Tribunal pela extensão deste Relatório, extensão esta que se comprovará, adiante, ter sido necessária em face da seriedade do problema enfrentado — passamos a dar Parecer sobre o Recurso.

E o fazemos opinando pela rejeição dos Embargos, e, ainda, pela cominação, ao recorrente, das custas do Recurso.

O Recurso do Embargante é improcedente e temerário pelos motivos seguintes.

1.º — Descabimento da cobrança de “Custas” e de “Honorários advocatícios”, do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, em processo de “Dúvida” julgada improcedente pelo Juízo competente.

O Requerente, tendo apresentado as escrituras de promessa e de venda definitiva, para registro, ao Sr. Oficial do 11.º Ofício do Registro de Imóveis, recebeu deste a exigência de, previamente ao atendimento do pedido, ser providenciado o cancelamento de inscrição de escritura de locação comercial do imóvel a uma firma, com cláusula de vigência no caso de alienação do prédio (cf. fls. 2 e Informação do Sr. Oficial, a fls. 27 v.).

Não se conformando com a exigência, o pretendente — ao invés de pedir ao Oficial que apresentasse a “Dúvida” ao MM. Juiz da Vara de Registros Públicos, na forma do disposto no art. 215, § 1.º, do Decreto n.º 4.857, de 1939, então vigente, resolveu retirar os documentos do Cartório, e dirigiu-se diretamente ao Juízo da Vara de Registros Públicos, requerendo que o MM. Juiz, face à alegada improcedência dos motivos de dúvida do Sr. Oficial, ordenasse o registro da escritura, independente de satisfação da exigência (cf.: inicial).

Essa praxe, de inversão da ordem estabelecida no Decreto referido, regulamentador dos Registros estabelecidos pelo Código Civil, tem sido admitida talvez como lembrança da legislação anterior, de 1928 (Decreto n.º 18.542, art. 207), que determinava a entrega da dúvida à parte, para que esta recorresse ao juiz competente. Mas, realmente, a inversão da ordem do procedimento não altera a essência do pedido, que é o de exame, pelo Juiz, da “Dúvida” do Sr. Oficial do Registro, levantada conforme o disposto nos arts. 215 e seguintes do Decreto 4.857.

Por isso, no processo formado, foi ouvido o Sr. Oficial do Registro o qual repetiu as Razões da sua “Dúvida” quanto aos registros pretendidos, deu Parecer o D. Representante do Ministério Público, e o MM. Juiz, por fim, decidiu a matéria, julgando improcedente a Dúvida e ordenando o registro das escrituras sem obediência à exigência do D. Oficial.

Ora, como ensinava, há mais de trinta anos, o então Juiz de Registros Públicos Dr. MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, em seu “Tratado” a respeito do assunto, na vigência do Decreto n.º 4.857, “o *dever* de suscitar dúvidas, em relação aos atos apresentados à inscrição, *representa* para o Oficial de Registro *uma ação estreitamente vinculada com a sua função e com a sua responsabilidade*”.

“No nosso sistema, em princípio, o *oficial não tem o direito propriamente dito de recusar a inscrição*, no sentido de decidir que ela não é possível de se tornar efetiva, *mas apenas suscita a dúvida, e ao Juiz é que compete decidir da sua procedência ou não*, ordenando ou recusando a inscrição” (“Tratado”, vol. II, n.º 259 pág. 369).

E quanto à natureza daquele “Processo de Dúvida”: “Além de administrativa a função deste Juízo, *administrativa é a natureza do presente processo* (processo de dúvida), de modo a excluir toda espécie litigiosa ou que afete o direito patrimonial de alguém pela contestação de qualquer das partes”. O acatado mestre cita Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, “confirmando o princípio de que: *a solução de dúvidas dos oficiais é mero pro-*

*cesso administrativo*, cuja decisão, à semelhança das sentenças denegatórias de falência, nunca transitam em julgado” (*Idem*, n.º 264, pág. 391).

Sobre as normas regentes daquele Processo, o ilustre mestre esclareceu:

“589. — Do Processo de Dúvida — O Código de Processo Civil (N.R.: refere-se ao Código de 1939) não estabeleceu qualquer princípio relativo ao processo de dúvida do Oficial do Registro. Prevalece, nesse caso, o disposto no art. 1.º do referido Código: “o processo civil e comercial, em todo o território brasileiro, reger-se-á por este Código, salvo o dos feitos por ele não regulados, que constituam objeto de lei especial”. Assim sendo, prevalecem as normas processuais estabelecidas na lei de Registros Públicos e que são as constantes dos arts. 216 a 221” (*Tratado*, vol. IV, págs. 216 a 221, *Tratado*, vol. IV, pág. 291).

Assim sendo, de acordo com o disposto no art. 53 do Cód. de Processo de 1939, vigente antes de janeiro de 1974, incumbia ao requerente o pagamento das custas do “processo administrativo”, não cabendo cogitação de pagamento de honorários advocatícios pelo fato de ter sido julgada improcedente a dívida.

Não mudou a situação, na vigência do atual Código de Processo Civil, e da nova Lei de Registro Públicos, vigente esta a partir de primeiro de janeiro do corrente ano (Lei n.º 6.015, de 31-12-73, com alterações).

Apenas mudou a denominação do “*processo administrativo de dúvida*”, para a de “*procedimento especial*” (arts. 270, 273, 1103, do CPC vigente), mas continuou da responsabilidade dos “interessados” o pagamento das despesas respectivas, na forma do disposto nos arts. 24 e 34 da mesma norma legal.

Até a época deste Recurso (26/novembro/1975), vigia a Lei de Registros Públicos de 1939 (Decreto n.º 4.857), mas, nem com a entrada em vigor da Lei n.º 6.015, sobre Registros Públicos, em 1.º de janeiro do corrente ano de 1976, mudou a situação. Os arts. 198 e seguintes desta Lei regulam a “declaração de dúvida”, do Oficial de Registro de Imóveis, e declaram expressamente: “Art. 204. A decisão da dúvida *tem natureza administrativa* e não impede o uso do processo contencioso competente”. E, em complemento: “Art. 207. No processo de dúvida, *somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado*, quando a dúvida for julgada procedente”.

Pelo exposto, parece-nos não haver dúvida razoável quanto ao descabimento no processo de dúvida de Oficial de Registro de Imóveis, de sua condenação em custas ou honorários de advogado, pelo fato de ter sido julgada improcedente a dúvida levantada.

No caso de abuso do Oficial em suas funções, caberia a abertura de *inquérito administrativo*, pela Corregedoria da Justiça, para aplicação ao Oficial, se comprovado o abuso, da pena administrativa cabível: repreensão, suspensão, etc. Mas são incabíveis tanto a cominação de “custas” como, ainda mais, a de “honorários de advogado”, em *processo administrativo*, ou *procedimento especial*, nos quais não há *partes* e, tão-somente, *interessados*.

2.º — Descabimento de qualquer punição de Oficial de Registro de Imóveis, pela oposição de *justificada Dúvida* em pedido de registro de título.

Condenação do recorrente nas custas do improcedente recurso.

Conforme relatado acima, o D. Representante do Ministério Público na primeira instância, apesar de ter opinado *pela procedência* da Dúvida do Sr. Oficial de Registro de Imóveis (fls. 33/33v.), não recorreu da respeitável Decisão que desprezou a impugnação do Oficial — da qual, aliás, só lhe foi dada vista quando chamado a opinar sobre a Apelação do interessado (fls. 44/44v.).

Por isso, a egrégia 7.<sup>a</sup> Câmara Cível apenas decidiu sobre o recurso do interessado (fls. 55/59), que visava unicamente impor ao Oficial de Registro o pagamento de custas e honorários de advogado. *Não examinou* — nem deveria examinar — a procedência ou improcedência da Dúvida levantada pelo Oficial. Na ausência de recurso do Ministério Público (único interessado, como fiscal da lei, além do requerente), a egrégia Câmara simplesmente não entrou no exame profundo dessa matéria, simplesmente aceitando o resolvido em primeira instância.

Ora, se houvesse reexaminado a matéria, parece-nos, *data venia*, teria decidido pela INTEIRA PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA, na forma do parecer do Representante do Ministério Público em primeira instância. É o que veremos a seguir, mesmo na ausência dos títulos apresentados a registro, já retirados dos autos.

Pois, segundo o narrado pelo próprio recorrente (fls. 2, itens 1-5), foi pedida ao Registro de Imóveis do 11.º Ofício a *transcrição* de escrituras de promessa de venda e de venda definitiva de prédio em relação ao qual constava *inscrição* anterior de locação comercial do imóvel a uma firma comercial (fls. 2, item 2).

Conforme informou — sem contestação — o D. Oficial do Registro de Imóveis, a pedido do Juízo, “o engano cifra-se a que na escritura definitiva o *vendedor alega que o imóvel está livre e desembaraçado DE QUALQUER ÔNUS, quando, de fato, existe a locação*. Cumpre, se vencida esta, ser cancelada por mandado, pois



não se sabe se a mesma foi renovada e ainda não registrada. Quanto a tudo o mais, o requerente tem razão e a existência da locação não obsta ao registro, *mas se existir, o imóvel não está livre e desembaraçado como consta da venda*" (fls. 27v.).

Retrucou o requerente: "a inserção, numa escritura, de cláusula enunciativa de que o imóvel está livre e desembaraçado *traduz tão-somente a inexistência de ônus reais*. Contrato de locação é direito pessoal. E o problema de respeitá-lo é matéria de economia interna (sic) entre adquirente e locatário. Refoge, portanto, da competência do Oficial" (fls. 29). Alegou também, sem apresentar provas, que "o prazo do contrato terminou. Se não houve prorrogação averbada, o contrato exauriu-se, acabou, terminou. *Ninguém está obrigado a cancelar o que acabou, o que não existe*" (*idem*).

O D. Curador, em exercício no Juízo, opinou: "a exigência do 11.º de Imóveis se prende ao cancelamento da locação inscrita, para efetuar os registros pretendidos. Contra essa exigência *insurge-se o requerente, alegando, entre outras coisas, que, ao que consta, o contrato ostenta lapso temporal já exausto e, portanto, inviável de ser oposto a quem quer que seja, máxime ao novel adquirente, tratando-se, inclusive, de locação não renovada*".

E concluiu seu Parecer: "Entende esta Curadoria que, *se a locação já expirou, impõe-se o cancelamento da respectiva inscrição, para a perfeição dos futuros registros, como pleiteia o requerente*" (fls. 33v.).

O MM. Juiz Auxiliar, em sua Decisão de fls. 35/36, declarou, erradamente, que o M.P. "opinou favoravelmente ao pedido" (da transcrição independente de prévio cancelamento da inscrição contraditória) — cf. item 8, fls. 26.

Confirmou o fato de que "nos autos *não existe prova de estar findo o prazo contratual, só havendo referência à existência da locação*" (*idem*, item 7).

Apesar disso, desprezou a Dúvida do Sr. Oficial considerando-a "*despecienda* (sic), porquanto *irrelevante sob o ponto de vista de registro imobiliário*, embora de grande vitalidade jurídica do ponto de vista de direito pessoal. Não existe também nenhuma antinomia entre a cláusula enunciativa de que o imóvel está livre e desembaraçado — *que obviamente se refere a direitos reais* — embora seja conhecido o *entendimento* (sic) de que o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação levado ao Registro Imobiliário confere à locação o caráter excepcional de prevalecer contra o terceiro adquirente. *Mas isso não é motivo impeditivo para a inscrição ou transcrição imobiliária*. De resto,

a hipótese é ainda mais tranqüila, vez que o novo proprietário se confunde com o co-titular do direito de locação — sócio que é da Sorveteria Jiv's Ltda.” (fls. 35/36).

Contraditoriamente, o MM. Juiz assim concluiu o Decisório: “Se ainda for trazida aos autos a prova de que o contrato de locação se expirou, *determinarei ainda o cancelamento da inscrição, por princípio de economia processual*” (fls. 36).

*Data venia*, se a Dúvida era “despicienda, porquanto *irrelevante sob o ponto de vista de registro imobiliário*” — não havia qualquer motivo para mandar cancelar a inscrição da locação, e muito menos “por princípio de economia *processual*”, eis que o cancelamento também deve obedecer a trâmites regulamentares, “mediante sentença definitiva ou documento hábil, ou ainda, a requerimento de ambas as partes, se capazes e conhecidas do oficial” (Dec. 4.857, de 1939, arts. 288/289 e arts. 248/250 da Lei nº 6.015, de 1973).

Acontece que, na forma do art. 293, do mesmo Decreto, vigente à época da Decisão (reproduzido, *ipsis litteris*, no art. 252 da Lei 6.015, de 1973), “o registro, enquanto não for cancelado, produzirá todos os seus efeitos legais, ainda que por outra maneira se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.”

Na verdade, o problema da permanência, ou do cancelamento prévio da inscrição do contrato de locação mercantil — face ao pedido de registro de título de venda de imóvel do qual constava a indicação de que o mesmo “estava LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUALQUER ÔNUS” — não era “despiciendo” nem “irrelevante.”

Em brilhante e aprofundado estudo publicado na Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça deste Estado (vol. 22, págs. 58/95), o ilustrado Juiz de Direito do Estado, Dr. JOÃO CARLOS PESTANA DE AGUIAR SILVA, bem sintetizou a “História”, os “Sistemas” e a “Atualidade” dos Registros Públicos no Brasil, e, em especial, o Registro de Imóveis.

Salientou o ilustre jurista que “é *communis opinio* ter sido A PUBLICIDADE, através dos tempos, a *ratio essendi* do aparecimento dos registros públicos em geral e do registro imobiliário em especial, como um imperativo da complexidade crescente da vida em sociedade”. Mais adiante, enfatizou, com toda a razão: “o fim primordial da publicidade sempre tem sido a *segurança* para todas as relações jurídicas imobiliárias” (págs. 58/59).

Depois de lembrar a evolução histórica do nosso sistema de registro imobiliário, o acatado Juiz e Professor reproduziu os “três princípios fundamentais”, adotados pelo nosso Direito na matéria,

consolidados no Código Civil; os princípios da PUBLICIDADE da CASUALIDADE e da PRESUNÇÃO, aos quais foi acrescentado, posteriormente, o princípio da CONTINUIDADE (pág. 78).

Sobre o princípio da PUBLICIDADE, mostrou o jurista que ele subdivide-se em Publicidade CONSTITUTIVA e Publicidade MERAMENTE DECLARATIVA. Bem esclarece o autor: “Pela primeira (publicidade constitutiva) a propriedade imóvel só se adquirir, *inter vivos*, com a transcrição do ato aquisitivo no registro de imóveis, segundo os arts. 530, n.º I, 531, 676 e 860, parágrafo único, do Código Civil. O mesmo se dá para a aquisição dos *direitos reais sobre imóvel alheio (jus in re aliena)*, que depende da *inscrição* (arts. 676 e 856, III e IV, do Código Civil), ou atualmente, em casos específicos, da *averbação* (art. 5.º do Dec.-lei n.º 58, de 1937, § 4.º, do art. 35 da Lei 4.591, de 19.12.64 e arts. 268 a 270, do recente Dec.-lei n.º 1.000, de 21.10.69, que dispuseram sobre os demais *jus in re aliena* dependentes de averbação” (pág. 78).

O comentarista completou sobre a publicidade que chamou de “meramente declarativa”: “A publicidade declarativa só objetiva o conhecimento de terceiros E A CONSEQUENTE PREVALÊNCIA ERGA OMNES PARA O ATO (partilha, . . . contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação do prédio, etc.” — loc. cit., pág. 78).

O estudioso jurista bem comentou, em seguida (item G), a “complexidade e pouca clareza de alguns dispositivos das leis reguladoras de novas relações jurídicas no direito imobiliário, como aquela que vimos na Lei 4.864” (fls. 88), assinalando, de modo especial, “a atribuição de eficácia real a um título qualquer relativo a imóvel”. Após enumerar uma série de novas leis atributivas de caráter de “direito real” a novos contratos, o autor se alinha entre os juristas que consideram *numerus clausus* os direitos reais, “delimitados em lei, como bem ponderou CLOVIS comentando o art. 674 e que tem como seguidores, dentre outros LAFAYETTE, EDUARDO ESPÍNOLA, PONTES DE MIRANDA e ORLANDO GOMES, não obstante existam juristas do valor de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO que, apoiados nas concepções de GENY e BONNECASE, entendam de modo contrário” (pág. 90).

Comentou o jurista, com elogios, a promulgação do Dec.-lei n.º 1.000, de 21-10-69, o qual, seguindo o projeto do ilustre atual Presidente do Tribunal de Justiça do Estado, Des. LUIZ ANTONIO DE ANDRADE, teve por escopo “a simplificação, modernização, correção de imperfeições já constatadas na prática e conciliação das leis que afetaram o registro imobiliário, para submetê-lo à égide do sistema até então vigorante” (pág. 91). O comentarista enumerou as principais novidades da nova lei, enfatizando: “Outrossim, acham-se (na lei) em perfeita harmonia a pu-

blicidade *meramente declarativa* de determinados atos levados a registro e a *publicidade constitutiva dos direitos reais*, seja pela TRANSCRIÇÃO (para aquisição do domínio), INSCRIÇÃO (dos ônus reais e direitos que afetam diretamente o domínio) ou AVERBAÇÃO (das alterações do registro às pessoas e aos imóveis respectivos”) (pág. 93).

Nesse Decreto-lei n.º 1000 era determinado, em seu art. 167, que, “no registro de imóveis será feito: a) a INSCRIÇÃO: . . . IX — do contrato de locação de prédio, no qual tenha sido consignada cláusula de vigência, no caso de alienação da coisa locada (Código Civil, artigo 1197)” . . . ; b) a TRANSCRIÇÃO: . . . II — dos títulos relativos aos direitos reais sobre imóveis, quer para a aquisição do domínio, quer para a validade contra terceiros” . . . ; c) a AVERBAÇÃO: . . . V — por cancelamento, da extinção dos direitos reais.”

Como é público e notório, houve tantas objeções e dúvidas quanto à aplicação daquele diploma legal que, após sucessivas prorrogações do prazo para sua entrada em vigor, foi ele substituído pela Lei n.º 6015, de 31-12-73, com as alterações das Leis n.º . . . 6.140 e 6.216, a qual passou a ter vigência a partir de 1.º de janeiro do corrente ano.

Nesta última regra legal sobre Registros Públicos, na parte referente ao Registro de Imóveis, foi introduzida mais uma simplificação: substituiu-se as expressões “transcrição” e “inscrição” pela denominação genérica de “REGISTRO”, e, nos termos do seu art. 168, “na transcrição genérica de *registro*, consideram-se englobadas a *inscrição* e a *transcrição* a que se referem as leis civis.”

Em seu artigo 167, especificou a nova lei: “No registro de imóveis, *além da matrícula*, serão feitos feitos: I — o registro: . . . 3) dos contratos de locação e prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada” . . . II — a *averbação*: . . . 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais . . .”

Dessa forma, face à nova lei, não mais importa a distinção, teórica, do caráter de direito “real” ou “pessoal” — esta com “*a consequente prevalência erga omnes para o ato*” (conforme bem salientou o ilustrado Dr. João Carlos Pestana de Aguiar Silva) — relativamente ao REGISTRO do contrato de locação de imóvel, para vigência no caso de alienação.

Direito *real* ou direito *pessoal*, o contrato de locação INSCRITO, ou, agora, REGISTRADO, enquanto não cancelado por meio de averbação, PREVALECE ERGA OMNES.

Em consequência, a Decisão do MM. Juiz indevidamente julgando improcedente a justa Dúvida do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, e mandando transcrever a escritura de compra e venda do imóvel “livre e desembaraçado de qualquer ônus”, sem que determinasse o simultâneo cancelamento da inscrição existente do

contrato de locação, efetivamente redundou em PERMANÊNCIA DE REGISTROS CONFLITANTES: o que menciona a ausência de qualquer ônus sobre o imóvel, e o que atesta a existência do ônus, de contrato de locação *prevalecendo erga omnes*, mesmo no caso de alienação.

Ora, a Lei nova, repetindo as anteriores, também consignou: "art. 252: O registro, enquanto não cancelado, *produz todos os seus efeitos legais*, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."

Dessa forma, a inscrição do contrato de locação do imóvel, apesar da referência, na nova transcrição, de que aquele bem estaria livre e desembaraçado de "qualquer ônus", CONTINUA EM PLENO VIGOR, *ERGA OMNES*. Constata-se, assim, uma inadmissível CONTRADIÇÃO, no Registro de Imóveis, entre os termos da TRANSCRIÇÃO, e da Correlata INSCRIÇÃO, relativos ao imóvel em causa.

Se é verdade, conforme alegou o recorrente, que o contrato de locação extinguiu-se pelo decurso de prazo sem renovação particular ou judicial, cumpria ter sido providenciada, simultaneamente à transcrição da venda, a averbação do cancelamento do contrato de locação inscrito. Como a isso se recusou o requerente, pela sofisticada argumentação indevidamente aceita pelo MM. Juiz em exercício na Vara de Registros Públicos, ocorre agora a inadmissível contradição mencionada.

Pelo exposto, opinamos pela rejeição dos Embargos e que, se assim for decidido pelos Egrégios Julgadores deste Grupo de Câmaras Cíveis, sejam extraídas cópias do Venerando Acórdão e deste Parecer, para remessa à Procuradoria-Geral da Justiça, a fim de que o D. Dr. Procurador-Geral possa ordenar as providências necessárias ao restabelecimento da ordem legal nos registros públicos em discussão, que é matéria de interesse público.

Rio de Janeiro, RJ, 3 de 12 de 1976

Maurício Parreiras Horta  
18.º Procurador da Justiça