

## REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA

PROCESSO N.º 66.871

### VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A. de P. apresentou ao 8.º Ofício do Registro de Imóveis, para registro, escritura de divisão de terras em que figuram como outorgantes-outorgados C. I. R. e outros. Fê-la acompanhar de certidão com força de formal de partilha extraída dos autos do inventário dos bens deixados por C. R. de P.

C. R. de P., filha de sua homônima acima referida, houvera, por morte de sua mãe, 1/14 (um quatorze avos) de uma grande área de terras, de conformidade com a certidão extraída dos autos do inventário respectivo, tendo esta área sido posteriormente dividida nos termos da escritura que se quer registrar.

O Sr. Oficial suscitou dúvida nos seguintes termos:

- a) os lotes em questão não estavam registrados naquela Serventia;
- b) a cadeia de transmissões não se mostrava regular uma vez que alguns dos herdeiros segundo o primeiro título não compareceram ao ato através do qual foram as terras divididas;
- c) o título não continha a caracterização e as confrontações do imóvel objeto da divisão.

O interessado, alegando a condição de herdeiro de C. R. de P., a filha, pediu fossem registrados apenas dois dos lotes que a ela tocaram por força da divisão, uma vez que a sua herança se cingia aos mesmos.

Tendo em vista a primeira observação do Sr. Oficial, apresentou certidões negativas do 3.º, do 4.º e do 6.º Ofícios, visando a comprovar que não estavam registrados em qualquer Serventia.

Já depois de suscitada a dúvida, que foi impugnada, realizou-se, por sugestão do Sr. Oficial, vistoria dos lotes em questão para o fim de serem apuradas suas características e confrontações, tendo sido anexado aos autos o laudo respectivo.

Mais tarde, após pronunciamento do Sr. Tabelião do 8.º Ofício de Notas, no qual foi lavrada a escritura cujo registro é pretendido, considerou o Sr. Oficial do 8.º Ofício do Registro de Imóveis inteiramente esclarecida a questão pertinente à cadeia de transmissões, admitindo que todos os herdeiros haviam comparecido ao ato divisorio.

Atendendo a uma última observação do Sr. Oficial, trouxe o suscitado aos autos certidão negativa do 1.º Ofício do Registro de Imóveis no concernente aos dois lotes, o que levou o Serventuário a afirmar que não estavam os mesmos registrados em nome de quem

quer que fosse, acrescentando que, no decorrer do feito, haviam sido cumpridas todas as exigências formuladas.

Este o caso sobre o qual se espera o pronunciamento do Ministério Público.

Algumas questões prévias da maior importância se põem.

A primeira delas é a de se saber se, no processo de dúvida, que os processualistas querem que seja só procedimento, pode unicamente ser debatida matéria que diga respeito a sua procedência ou improcedência, ou não.

Tem-se sustentado inexistir óbice a que o juiz, mesmo verificando a procedência da dúvida, examine, em acréscimo, a matéria pertinente às exigências só supríveis judicialmente. Argumenta-se, nesse sentido, que o art. 198 da Lei de Registros permite que o interessado requeira ao oficial que suscite dúvida quer na hipótese de não se conformar com a exigência quer na de não poder satisfazê-la. Em decorrência da última cláusula, o processo só se encerraria de pronto com a verificação da improcedência pois, no caso de procedência, seria lícito ao interessado suprir as exigências para as quais fosse necessária a intervenção judicial.

Sob o regime anterior, do Decreto n.º 4.857, de 9-11-39, essa opinião teve a adesão da autoridade de Serpa Lopes, no seu magnífico *Tratado dos Registros Públicos*, Livraria Jacinto, Rio de Janeiro, 1942, vol. IV, pág. 291, que a fundava na economia processual.

Sem embargo da máxima autoridade do eminente jurista, ousamos afirmar equivocado o seu ensinamento. De feito, estabelecia o art. 218 do Decreto em apreço que "decidindo o juiz que a dúvida procede, o respectivo escrivão remeterá, *incontinenti*, certidão do despacho ao oficial, que cancelará a apresentação, declarando, nas linhas deixadas em branco, que a dúvida foi declarada procedente e arquivará a sobredita certidão". A lei não podia ser mais clara. Reconhecida a procedência da dúvida — e ela era inequivocamente procedente no caso, aludido por *Serpa Lopes*, da divergência de metragem — nada mais havia a fazer senão julgá-la, determinando-se o cancelamento da prenotação.

O que estava claro no dito Decreto manteve-se claro na lei atual. O art. 203 da Lei n.º 6.015, de 31-12-73, delimita com precisão o conteúdo da decisão de acolhimento e da de rejeição. No tocante à primeira, prescreve que "os documentos serão restituídos à parte independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação". Não se poderia, assim, ter estatuído com maior limpidez que, procedendo a dúvida, não tem cabimento o prosseguimento do feito para o fim de serem supridas as exigências formuladas com apoio na lei. O processo de dúvida, desse modo, é um remédio que se dá ao requerente do registro para opor-se às exigências ilegais do oficial. Nele aprecia-se unicamente a legalidade da exigência.



Cumpra destacar, ainda, que o art. 205 da Lei de Registros estatuiu 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". A inteligência do dispositivo em questão tem sido debatida. Estamos em que cessação automática não seja cessação independente de qualquer ato, mas cessação independente de requerimento do prejudicado. Acreditamos seja indispensável o ato judicial de desconstituição porquanto somente o juiz poderá apreciar a legalidade das exigências formuladas. De nenhum modo, porém, podemos aceitar a tese de que a desconstituição da eficácia da prenotação só é possível se verificada a negligência do interessado. Fora assim e cada desconstituição teria de ser objeto de processo próprio em que fosse citado o apresentante do título prenotado de modo a lhe dar oportunidade de fazer prova de sua diligência. As prenotações se eternizariam, o que, evidentemente, a lei buscou evitar. Portanto, o art. 205 da Lei de Registros estabeleceu *como regra* uma duração certa para a eficácia da prenotação — trinta dias — tendo obviamente em vista a possibilidade de serem prejudicados terceiros, quiçá portadores de títulos mais antigos que o prenotado. A permanência da eficácia da prenotação por todo o lapso de tempo em que tem curso o processo de dúvida é, pois, excepcional. Dilatar-se o sentido do art. 198 conduz ao alargamento dessa disposição excepcional, o que contraria os princípios de hermenêutica. Se o registro depende de providências que só o juiz pode deferir, cumpre ao interessado requerê-las em processo próprio, submetendo a duração da eficácia da prenotação ao prazo previsto no art. 205.

A menção que se faz no art. 198 ao cabimento da dúvida no caso de não poder o interessado satisfazer as exigências, diante do exposto, deve ser entendida como uma permissão a ele para que, mesmo concordando com o oficial, submeta a hipótese à apreciação do juiz sem qualquer fundamentação, o que está em consonância com o teor do art. 199.

Diz-se, outrossim, ainda em abono da tese outrora sustentada por *Serpa Lopes*, que o art. 200 da Lei de Registros não veda a juntada de quaisquer documentos e o art. 201 do mesmo estatuto não impede sejam requeridas diligências de qualquer espécie, o que comprovaria ser lícito discutir-se não apenas a procedência da dúvida mas outras questões pertinentes ao registro. O argumento, com todo o respeito pela opinião de seus fautores, é dos mais fracos. A instrução de um feito está submetida ao alcance da matéria que pode ser debatida. Se, como se viu, não se há de questionar senão sobre a procedência ou improcedência da dúvida, toda prova que não vise a esse fim é impertinente.

Em síntese, ao permitir-se que outras matérias sejam tratadas no processo de dúvida, violam-se não só as prescrições atinentes ao rito, como, por via indireta, a disposição do art. 205 da Lei de



Registros, uma vez que a eficácia da prenotação se protraí indefinidamente em hipótese que a lei não permite.

No que diz respeito às deficiências do título na caracterização dos imóveis e bem assim da indicação dos confrontantes, desde o momento em que se admitiu a necessidade de vistoria, reconheceu-se que a dúvida era procedente ao menos no particular. Nessa parte, pois, não havia como prosseguir, com a realização da vistoria, o que impede sua homologação.

De todo modo, é importante salientar que, mesmo preferida uma interpretação mais larga do disposto no art. 198, no sentido de que seria lícita a feitura da vistoria no presente feito, não se pode ir ainda mais longe para entender que ao juiz é dado deferir o registro. Admitindo-se que as deficiências de um título possam ser supridas por vistoria — questão que adiante se apreciará — a atividade jurisdicional, esteja-se no âmbito da jurisdição *stricto sensu* ou da jurisdição voluntária, há de se cingir à realização e homologação, se for o caso, da perícia, ficando o deferimento do registro a cargo do oficial. É que a atividade jurisdicional se rege pelo princípio da necessidade, segundo o qual só cabe a intervenção do juiz estritamente dentro dos limites em que se faz indispensável uma providência a seu cargo. Se a realização e homologação da vistoria bastam, inviável se torna que o juiz vá além e defira o registro. O processo de registro integra a função administrativa seja pelo ângulo material seja pelo ângulo subjetivo. Embora para os oficiais do Registro de Imóveis seja muito cômodo despirem-se das responsabilidades que a lei lhes entregou, não pode o juiz, por outro lado, agasalhar essa reprovável conduta, que atenta até mesmo contra o princípio da tripartição dos poderes e representa invasão absoluta de função.

Ainda há que examinar outra questão prévia.

Pretendendo o suscitado registrar dois lotes que não constavam dos assentamentos da Serventia, levou ao oficial certidões negativas de três cartórios anteriormente competentes, deixando de fazê-lo com relação a um outro, o que só providenciou no curso do processo de dúvida (fls. 69). É manifesta a irregularidade desse proceder. Embora o art. 200 da Lei de Registros permita ao interessado a juntada de documentos, não é lícito senão, por via documental, demonstrar a impertinência da exigência feita pelo oficial. De outra forma, estar-se-ia violando o já referido princípio da necessidade da tutela jurisdicional. Em outras palavras, não é dado ao interessado optar pelo cumprimento de exigências perante o oficial ou perante o juiz. Deve fazê-lo perante o primeiro, só recorrendo ao segundo se lhe for exigido o que não couber. Cumprir exigências em juízo significa deslocar para o Judiciário o próprio processo de registro, que só pode ter curso perante o oficial.

Nessa linha de raciocínio, a rigor, a primeira observação feita pelo Sr. Oficial, atinente à inexistência de registro relativamente aos imóveis em apreço na Serventia, não deve ser examinada no presente

feito. A juntada do documento de fls. 69 foi, ao que pensamos, irregular, cabendo seu desentranhamento. Se, por economia processual, se admitir que, cumpridas as exigências em juízo, seja apreciada a matéria que deve ser primeiro examinada pelo oficial, estar-se-á definitivamente substituindo-se a atuação dele pela do juiz.

Opinamos, destarte, por que não se conheça da dúvida nessa parte.

Apesar de tudo o que dissemos, vamos analisar as questões de fundo diante de todos os elementos de convicção carreados para os autos.

Cogitemos, pois, da questão de se saber se, no sistema atual, é lícito o registro do primeiro título.

Como não se ignora, ao tempo em que vigia o Decreto n.º 4.857, de 1939, o tema não oferecia material para maiores discussões porquanto o art. 244 estabelecia que, inexistindo título registrado, deveria a cadeia sucessória começar com o último anterior ao Código Civil salvo se este não estivesse obrigado a registro segundo o direito então vigente, quando começaria com o primeiro após o Código Civil.

O art. 195 da Lei n.º 6.015, de 1973, prescreve, porém:

*“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.”*

Aduz o art. 228:

*“A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”*  
(Os grifos são nossos).

A simples leitura dos dispositivos em questão deixa evidente que a Lei n.º 6.015, de 1973, exige, como requisito, quer para a abertura da matrícula, quer para o registro de um título, que haja título anterior registrado e que se aperfeiçoe a cadeia de transmissões existente entre o último registrado e o que se quer registrar. Veda-se, assim, o registro do primeiro título. Não há como fugir dessa conclusão, devendo-se consignar aqui ter sido mérito do Sr. Oficial Substituto do 4.º Ofício do Registro de Imóveis, J. R. F. da S., ter chamado a atenção, em inúmeros feitos, para o ponto.

A disposição, assinala-se, merece encômios. Impõe-na a segurança dos registros públicos. O registro do primeiro título, admitido no regime do Decreto n.º 4.857, de 1939, sempre foi fonte de litígios porquanto é impossível a prova cabal de que um imóvel não esteja



registrado em nome de outrem. Basta que esteja registrada maior porção da qual tenha sido desmembrado de fato o imóvel cujo registro é pretendido, ao tempo em que não se exigia o desmembramento por via administrativa, e se suporá erroneamente inexistir registro. Nada mais natural, pois, que se tenha colocado um parâmetro nessa situação geradora de insegurança.

Há de se apreciar, então, problema da mais alta indagação em matéria de registros, qual seja o de se saber qual a lei, no tempo, que os regula.

Aluda-se, antes, a que o título cujo registro se pretende data de 24-5-1915, época em que os registros eram regidos pelo Regulamento a que se referia o Decreto n.º 370, de 2-5-1890. De acordo com esse estatuto nem todos os títulos estavam sujeitos a registro. O art. 237 excluía expressamente “as transmissões, *causa mortis* ou por testamento” e “os atos judiciários”. Daí que não fosse pressuposto do registro de um título a perfeição da cadeia de transmissões até o transmitente. O art. 235 estabelecia, por outro lado, que o registro não induzia prova de domínio. Num sistema ainda assaz precário como este, é óbvio que, embora faltasse disposição expressa, nada impedia o primeiro registro relativamente a determinado imóvel.

Após essas considerações, cumpre passar-se à questão de direito intertemporal.

A lei, segundo o § 3.º do art. 153 da Constituição Federal, não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. A luta contra a retroatividade da lei é secular. A Constituição de 1891, por exemplo, vedava aos Estados e à União, no art. 11, item 3.º, “prescrever leis retroativas”. A Constituição de 1967 referiu, como antes haviam feito as Constituições de 1934 e 1946, a ato jurídico perfeito e direitos adquiridos. Na verdade, manteve-se o princípio inserido na Constituição de 1891 (que sofreu solução de continuidade apenas durante a vigência da de 1937), esclarecendo-se o que se deve entender por lei retroativa. Lei retroativa, assim, é a que ofende o ato jurídico perfeito, o direito adquirido ou a coisa julgada.

Cabe, então, indagar-se o que sejam ato jurídico perfeito e direito adquirido.

A lei incide sobre fatos previamente enunciados (fato único ou conjunto de fatos). Conseqüência da incidência sobre esses fatos é o ingresso deles no mundo jurídico. De suportes fáticos que eram passam a fatos jurídicos. Chama-se a esse plano do mundo jurídico plano da existência. Dos fatos jurídicos irradiam-se efeitos, e já se está no plano da eficácia. Os direitos e os deveres, as pretensões e as obrigações, as ações de direito material e exceções e suas respectivas situações passivas pertencem ao plano da eficácia.

Proteger-se o “ato jurídico perfeito” da incidência da lei nova, ou seja, da lei que passa a vigor depois que o ato se tornou jurídico

em decorrência da sua entrada no mundo jurídico, significa tão-somente impedir-se que a lei nova apague essa entrada dele no mundo jurídico. Em outras palavras, veda-se que a lei nova diga que um ato que existiu nunca tenha existido. Ato há que existem e não produzem efeitos, como os atos nulos, ineficazes ou ainda não eficazes. Em matéria de eficácia, eles se equiparam aos inexistentes. A preservação da existência de um ato, sem preservar-se a sua eficácia, é, pois, bem fraca. Na verdade, a principal, senão única, consequência, é a de estabelecer o princípio de que o ato não-deficiente não é atingido nesse aspecto pela lei nova — *tempus regit actum*. Por isso se teve de lançar mão de outro conceito, agora do plano da eficácia — os direitos adquiridos. É sobre eles que há de se concentrar nosso estudo.

Primeiramente devemos salientar que o tema, no que diz respeito aos registros públicos, pode ser abordado sob dois aspectos: o do direito real e o do direito ao registro. Este último direito, conquanto pouco lembrado, inequivocamente existe. De feito, se existe o dever do Estado de registrar os títulos que lhe são apresentados, desde que atendam aos requisitos legais, existe o correspondente direito ao registro, do qual emanam a pretensão ao registro, poder de exigir o cumprimento do dever, e a ação (de direito material) de registro, poder de impor o cumprimento do dever (Sobre a ação de direito material, cfr. *Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado*, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1974, 4.<sup>a</sup> ed., vol. V, págs. 477 e segs.)

Se o direito real já nasceu independentemente de registro, lei nova que imponha o registro para o nascimento do direito real ou imponha requisitos para o registro que inexistiam na lei antiga não o atinge, vale dizer, não o faz fenecer. Assim, se em determinado sistema jurídico alguém adquiria a propriedade, por exemplo, através do contrato de compra e venda, sobrevindo lei nova que preveja que a aquisição da propriedade depende do registro, não extinguirá o direito de propriedade já nascido, sem ser retroativa, ou, em outras palavras, sem violar direito adquirido.

Questão diversa é a de se saber se há violação de direito (adquirido) ao registro, cujo nascimento temos de determinar no tempo. Três momentos chamam a nossa atenção: o da criação do título, aquele em que o título é levado a registro e o momento do registro. Desde que se admitiu a existência de um direito ao registro, o último é facilmente excluído. O nascimento do direito, é evidente, tem de ser anterior ao cumprimento pelo sujeito passivo do dever correspondente. Sobram, pois, os dois outros.

Suponha-se primeiro que o direito nasça com a criação do título. Nesse mesmo momento já seria exigível, do Estado, o registro, o que vale dizer que a pretensão teria nascido *ab initio*, isto é, juntamente com o direito. “O prazo da prescrição começa decorrer desde que nasce a pretensão”, enuncia *Pontes de Miranda (Tratado*



de *Direito Privado*, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 4.<sup>a</sup> ed., 1974, vol. VI, pág. 148). Os que se filiarem a essa corrente terão de admitir, pois, que, passados vinte anos, poderia o Estado opor exceção de prescrição, recusando-se a efetuar o registro. Terão de aceitar, outrossim, que o registro se faça exatamente de acordo com o direito vigente à época da criação do título sob pena de ser violado o direito de registro, que já estaria adquirido. No caso em tela, por exemplo, em que o título é anterior ao Código Civil, nada impediria o registro *independentemente de aperfeiçoar-se a cadeia sucessória*.

A outra posição é a de se considerar que o suporte fático do nascimento do direito ao registro se integra de dois elementos: título + apresentação ao oficial. Preferimo-la. Com efeito, o Estado prometeu que registraria *os títulos que lhe fossem apresentados*. Antes da apresentação, pois, não nasceu o direito.

De todo o exposto resulta a seguinte conclusão: a lei nova regula o registro dos títulos não apresentados ao oficial, com a ressalva dos efeitos já produzidos. (Não nos ocupamos, por ocioso na espécie, da difícil questão dos efeitos não-produzidos mas que se tenham de produzir).

Examinemos, então, o caso dos autos. A incidência dos arts. 195 e 228 da Lei n.º 6.015, de 1973, por certo não ofende o direito real de que os interessados seriam titulares. Outrossim, se do ato divi-sório decorreram efeitos, estes estão resguardados. Mas não há que se falar em violação a direito ao registro, uma vez que não nascido. Do momento em que se passou a exigir para a matrícula e para o registro de um título que haja título anterior registrado, somente escaparam da disposição nova os títulos que, ao tempo em que começou ela a vigor, já tinham sido apresentados ao Registro de Imóveis, o que não ocorreu com o que é objeto do feito.

Portanto, a dúvida é procedente na parte que acabamos de tratar, ressalvada a preliminar de não-conhecimento.

Passemos ao problema da deficiência do título no pertinente à caracterização dos lotes e das suas confrontações.

Já se viu que a incidência imediata da lei nova atinge os títulos ainda não apresentados a registro. É incontroverso, por outro lado, que o título cujo registro se pretende não atende aos ditames da Lei n.º 6.015, de 1973. Para supri-los realizou-se a vistoria. Põe-se, então, a questão de se saber se ela é meio hábil ao fim visado.

Estabelece o art. 225 do referido diploma: "Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do



lado par ou lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário”.

Eis aí os requisitos que os *títulos* não de conter. Esse dispositivo não é excepcionado por outro que permita que o título deficiente possa ser completado por elementos exteriores. E não o é por razões de segurança do registro imobiliário. Como, assim, pretender-se que vistoria supra as deficiências do mesmo? Aliás, logo surge uma dificuldade: a vistoria seria registrada, averbada ou o quê? Registrá-la é impossível, porque o que se registra é o título; não nos permite mesmo o inciso I do art. 167. Averbá-la também é inviável uma vez ter-se-ia de proceder, antes, a um registro irregular. A questão, ao que se vê, não tem solução dentro do direito.

Destarte, também nesse ponto procede a dúvida, ainda que vencida a preliminar.

Não custa observar, contudo, que, no caso presente, sequer foram ouvidos os confrontantes.

Chegamos, por fim, à última questão. Arguiu o Sr. Oficial a irregularidade da cadeia de transmissões ante o confronto dos dois títulos que instruem os autos. Posteriormente, às fls. 66, reconheceu-lhe a regularidade, principalmente em face dos esclarecimentos prestados às fls. 64 pelo Sr. Tabelião do 8.º Ofício de Notas. A dúvida, no ponto em referência, tinha sido oposta em termos incisivos, isto é, que não permitiam que posteriores esclarecimentos viessem a pô-la abaixo. Vamos verificar, pois, se a brusca mudança de atitude do Sr. Oficial encontra justificativa.

Ao final da escritura está dito que P. de L. assinou-a a rogo dos cinco primeiros outorgantes-outorgados, seguindo-se a declaração de que só a firmaram do próprio punho P. R. de P., J. I. R., J. F. de P. e C. A. de P., que eram segunda, terceiro, quinto e sexta figurantes. Visando a compatibilizar essa contradição, o suscitado mesmo inseriu no título, junto à margem, uma anotação em que dá conta de que a assinatura a rogo havia sido aposta em nome do primeiro, quarto, sétimo, nono e décimo outorgantes-outorgados. Quanto ao oitavo, ressaltou na impugnação de fls. 28/9 que, embora não tenha comparecido ao ato, fora sua mulher autorizada por alvará judicial a praticá-lo por ele, o que está de fato referido no título. A anotação, porém, para que pudesse ter efeito, precisaria ter sido realizada *pelo tabelião com a devida ressalva*. Informação do mesmo, nos autos, de que uma anotação, como a inserida no título, corresponde à verdade seria inócua, mesmo porque efetuada *fora do título*. Ocorre, em acréscimo, que, no caso, o Sr. Tabelião limitou-se a dizer, às fls. 64, que não foram colhidas as impressões digitais dos cinco primeiros outorgantes-outorgados, e aduziu até que a rogo *deles* assi-

nara P. de L., jamais tendo endossado, pois, a veracidade do teor da anotação em pauta.

Caberia, então, indagar-se se, independentemente da dita anotação, poder-se-ia considerar a escritura firmada por todos os que constam como figurantes, levando-se a contradição apontada à conta de erro material.

A questão não precisa, no entanto, ser enfrentada, porquanto o confronto dos dois títulos deixa evidenciado que três dos condôminos não compareceram ao ato divisório. Afora o marido de uma das herdeiras, de nome J. I. R., só há na escritura em apreço mais um figurante com esse prenome — J. F. de P. — quando deveria haver dois, o viúvo da C. R. de P., a mãe, cujo nome é justamente J. F. de P. (fls. 7 e 14v.), e um dos filhos dele, também chamado J. (fls. 12v.), que pode ter sido homônimo do pai. Também não estiveram presentes P. (fls. 13v.) e E. (fls. 14). Sendo pressuposto essencial da divisão “a unanimidade de todos os interessados” (*Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado*, Editor Borsoi, Rio de Janeiro 1955, vol. III, pág. 128), emerge a ineficácia do ato em relação aos ausentes, circunstância essa que, por única que fosse, impediria o registro.

Assim, a dúvida igualmente procede no concernente à alínea *b* das razões respectivas.

Não se pode, por último, diante de todo o exposto, deixar de estranhar a manifestação do Sr. Oficial às fls. 66, que está a merecer explicações.

Este o nosso pronunciamento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 1979.

RONALDO DE MEDEIROS E ALBUQUERQUE  
Promotor de Justiça