

REGISTRO IMOBILIÁRIO. FUNÇÃO ADMINISTRATIVA  
JURISDICIONAL DO PROCESSO DE REGISTRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA — SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N.º 5.066 — VOLTA REDONDA

Apelante : Delcy de Oliveira Coelho e s/ mulher

Apelado : Sr. Oficial do Reg. de Imóv. da 2.ª Circuns. da Comarca de Volta Redonda

Relator : Exmo. Sr. Des. *Thiago Ribas Filho*

*Registro Imobiliário e o Provimento n.º 74/83 da Egrégia Corregedoria de Justiça. Função administrativa jurisdicional do processo de registro. Princípio da intangibilidade em respeito à cadeia causal das transcrições, cuja continuidade se compatibiliza com a ficha real. Validade plena da inserção imobiliária precedente, o que só ser precatado pela lei anterior e atual. A matrícula visa ao aperfeiçoamento, sem o condão revogador do sistema registral antecedente, até porque perduram inalteráveis as regras do C. Civil. Provimento do apelo.*

PARECER

Dúvida inversa suscitada pelo casal-Apelante frente ao Oficial do Registro de Imóveis do 2.º Ofício, da Comarca de Volta Redonda, eis que tiveram obstado o registro do lote de terreno da Avenida Manacás, n.º 432, adquirido em 03-01-66, dantes situado no outrora 8.º distrito do Município de Barra Mansa, onde se encontra registrado desde 1952, mas presentemente integra o território do Município de Volta Redonda, competente para a inserção registral, porque no Registro Imobiliário de origem encontram-se esgotados os espaços, impondo-se, por consequência, o cumprimento do Provimento n.º 74/83 da Corregedoria-Geral da Justiça.

Assinalam, e nisso há confirmação do Oficial-suscitado, que inexistem elementos caracterizadores do imóvel no registro anterior para abertura da nova matrícula do imóvel, segundo o disposto no art. 227 da Lei n.º 6.015, de 1973 (fls. 2/4 e 14/20).

Procederam-se diligências junto ao antigo Registro Imobiliário de Barra Mansa, o qual se houve por dar histórico pertinente ao registro do lote questionado (fls. 60/61), requisitando-se planta do respectivo loteamento que lhe deu causa à Prefeitura Municipal de Volta Redonda, encontrando-se esta a fls. 67.

O MP externou-se pela inacolhida da dúvida, conseqüentemente indeferimento do pretendido registro (fls. 72v), sendo nesse sentido a decisão proferida (fls. 74/75).

Tempestivo recurso dos Suscitantes (fls. 77/79), com o MP se pronunciando adversamente ao apelo (fls. 83).

Equivocou-se o Magistrado na parte dispositiva de seu decisório, dando pela procedência da dúvida, quando em verdade a *desacolheu* (fls 75).

Negando abertura da matrícula do imóvel à falta de elementos caracterizadores, nos termos da Lei n.º 6.015, de 1973, remeteu os interessados às vias ordinárias para solução do impasse.

Não se solveu nada, apenas se negou tudo aos Apelantes, conduzindo-os, isto sim, a um verdadeiro *impasse* absoluta impossibilidade jurídica ao desiderato perseguido, porque, a não ser pela vereda administrativa do registro, não os tentam eles qualquer outro procedimento contencioso à consecução da matrícula.

Vejamos:

Os Apelantes exibem escritura pública de aquisição do lote de terreno n.º 432, da Avenida Manacás, com metragens e confrontantes declinados, bem como precisa indicação da transcrição do mesmo no Registro de Imóveis da 2.ª Circunscrição de Barra Mansa, no Livro 3-B, fls. 217, sob o n.º 1.986 (fls. 6/7).

Exibiu, por igual, a certidão da transcrição em nome do casal alienante, mas sem precisar as características de quaisquer dos muitos lotes desmembrados da área denominada "Retiro", dantes localizada em zona rural do Município de Barra Mansa, empós incorporada, em zona urbana, do criado Município de Volta Redonda (fls. 8/9). Exibiram, ainda, detalhada certidão da Prefeitura Municipal de Volta Redonda, indicando as características do aludido lote, suas dimensões e confrontações (fls. 13), o que de resto se acasala com a *planta* do loteamento remetido pela mesma Municipalidade, atendendo requisição judicial (fls. 66/67).

O Oficial do Registro Imobiliário de Barra Mansa, por sua vez, relata ao Juízo o histórico que ensejou o loteamento, sem ter sido formalizado, conquanto resultasse sua inserção naquele registro, obra de seus antecessores, nele inserido o lote testilhado, desrevestido de características (fls. 60/61).

A nosso sentir, impor aos Apelantes a purgação dos erros que não foram seus é apená-los sem culpa.

Certo ou errado, há uma transcrição imobiliária, mesmo com deficiências, nisso iniciando uma cadeia registral.

Não estivesse esgotado o livro de transcrições do primitivo Cartório de Barra Mansa (fls. 8v, *in fine*), não teria aplicação as normas do Provimento n.º 74/83 da Eg. Corregedoria da Justiça, e, em tal circunstância, ter-se-ia operado o registro perseguido sem maiores controvérsias.

Ora, no terreno das impossibilidades, cumpre distinguir duas espécies, ou hipóteses: de um lado, a impossibilidade material; do outro, a impossibilidade jurídica. Na primeira, dá-se quando uma situação de fato é inatingível, por impossibilidade científica ou física; na segunda, quando ocorre taxativa objeção na ordem legal, não dedutível, mas objetivamente deduzida, já que só a lei cria a impossibilidade jurídica, e não o intérprete.

No caso, inoocorre, a nosso ver, uma ou outra, eis que o lote existe, ainda que irregular tenha sido sua constituição por desmembramento de área maior (logo, fisicamente existe); por outro lado, a Lei n.º 6.015, de 1973, ao diverso do que vem entendendo muitos, em exegese extremada, não alterou a situação jurídica dos registros constituídos anteriormente ao seu advento, até porque se o fizesse atentaria contra preceito constitucional que resguarda o direito adquirido, a par de atingir o ato jurídico perfeito.



É sabido que os atos do registro de imóveis se assentam no princípio da intangibilidade, em respeito à cadeia causal, ostentando caráter de publicidade legal e autenticidade, e como instrumento de segurança do mundo das relações imobiliárias projeta-se oponível *erga omnes*, d'isso significando, "como foram efetuados, devem permanecer", como ditou o antigo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em aresto magnífico que nos legou a sapiência do saudoso Des. *Rodrigues Silva*:

*"O registro é o meio através do qual a aquisição se aperfeiçoa (art. 530, CC), obedecendo sua cadeia causal (art. 241, Dec. 4.857, de 1939 e da Lei n.º 6.015/73), sendo certo que os atos do Registro Imobiliário são por natureza intangíveis. Como foram feitos, devem permanecer".*

(FC 30.314, "DJ", 22-3-74, p. 4).

Sempre se entendeu assim, desde o advento da Lei n.º 601, de 18-11-1850, seguindo-se das subseqüentes, n.ºs 1.237, de 24-9-1864; Decreto n.º 370, de 2-5-1890; o Dec. n.º 4.857, de 1939 e, finalmente, 6.015, de 1973.

O que importa no encadeamento das diversas sucessões é a individualização da coisa, o que decorre da continuidade dos registros, de modo a estabelecer a origem histórica e cronológica do domínio certo, seguro, visível e inquestionável.

Esse princípio da continuidade registral, que se denomina por "trato real", tem plena compatibilidade com a adoção do "fólio real", ou "ficha real", segundo comando da anterior transcrição (*ex-vi* dos arts. 197 e 226, da Lei n.º 6.015/73), sendo por essa razão a necessidade de se apresentar o registro anterior na abertura da nova *matricula* — (art. 224), sendo certo que o diploma anterior (art. 214), como o atual (art. 225), desenganadamente, precatam o registro-matriz, a fim de não se quebrar a cadeia causal do domínio, princípio da imutabilidade individualizadora do imóvel.

Julgado do Tribunal de São Paulo põe pingos nos "is": "existente uma transcrição imobiliária, inadmissível que a mesma se deixe de atribuir plena validade, porque nesse sentido a ordem legal" ("Rev. Tribs.", 441/74).

Enquanto não cancelado, o registro preexistente perdura produzindo todos os efeitos jurídicos, presumindo-se pertencer em nome de quem se acha transcrito (art. 859, C. Civil).

A nova Lei de Registros, repita-se, em nada alterou os direitos decorrentes dos títulos de domínio transcritos na vigência da lei revogada. O que ocorreu foi o aperfeiçoamento da técnica registral, sem alterar a substância da sistemática imobiliária, inexistindo — pelo menos não conhecemos — qualquer disposição que proíba a matrícula de imóveis como dantes transcritos ou inscritos, mesmo que estes se apresentem deficientes, conquanto nesse sentido são comuns as objeções dos Oficiais imobiliários, compreensivelmente se resguardando de eventuais responsabilidades por seus atos (arts. 196 e 228, da Lei n.º 6.015).

O registro anterior, mesmo com suas falhas, garante a continuidade registral. Se assim não fora, infinidade de propriedades ficariam desregistradas com risco para todo o comércio jurídico das negociações imobiliárias, desprovidas de qualquer elo de segurança.

Seria o caos.

A matrícula, que a tantos assusta, não introduziu sistema imobiliário diverso do revogado, até porque as regras que lhe dão indumentária jurídica são ditadas pelo Código Civil, as quais perduram inalteráveis.

Como técnica registrável a matrícula objetiva a futura cadastração, aperfeiçoamento para melhor e maior segurança, mas não se erigindo em biombo à situação preexistente, consubstanciada em ato jurídico perfeito.

No caso, os Apelantes têm legítimo direito de obter a abertura da matrícula com os elementos do registro anterior na nova Circunscrição do Registro Imobiliário (fls. 8), ao qual se acresce, para melhor individualização, a certidão expedida pela Municipalidade local dando as características e confrontações do respectivo lote de terreno (fls. 13), o que se conjuga com a planta igualmente exibida oficialmente ao Juízo (fls. 67).

O processo de registro se contém na função administrativa jurisdicional, e a missão desta é solver, e não complicar.

Urge que se ponha termo à "via crucis" dos Apelantes.

Pelo provimento do apelo, opinamos.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 1987.

**ELLIS HERMYDIO FIGUEIRA**  
Procurador de Justiça