

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Primeira Câmara Cível

Apelação n.º 31.666/84

Apelante : José Machado Ribeiro

Apelado : Espólio de Severo Rocha

Relator : Des. Renato Manéschy

Registro de Imóveis. Transcrição.

Sendo causal no direito brasileiro o sistema do registro imobiliário, faltando a causa, inexistente a transcrição que, em qualquer tempo, pode ser tornada sem efeito.

ACÓRDÃO (*)

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º 31.666/84, em que é Apelante José Machado Ribeiro e Apelado o Espólio de Severo Rocha:

Acordam os Juizes da 1.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento à apelação para julgar procedente ambas as ações, declarada a ineficácia da transcrição de que dá notícia a certidão de fls. 7, que deverá ser cancelada, e a falsidade do mapa de fls. 9 da ação declaratória de falsidade em apenso, condenado o réu nas custas e honorários de advogado de 20% sobre o valor das respectivas causas, devidamente consignado.

Remetam-se as peças indicadas à Procuradoria-Geral de Justiça, para os fins indicados no parecer do dr. Procurador de Justiça. Tratam-se de ações visando, a primeira, à anulação de transcrição no Registro de Imóveis, relativa a uma gleba de terras situada no 1.º Distrito do Município de Casimiro de Abreu, constante da certidão de fls. 7, efetuada em 1953, que não observara os requisitos legais, inexistindo título hábil que a justifique, e a segunda objetivando a declaração de falsidade de mapa que teria servido a conestar aquela transcrição.

A sentença apelada, sob o fundamento de que, anulada a transcrição, o imóvel voltaria ao domínio dos alienantes, DeJames Theobaldo Forny e sua mulher, sem qualquer benefício para o autor, pois aqueles nenhuma iniciativa tomaram no sentido de anular a citada transcrição, e ninguém pode pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei, julgou extintos ambos os processos, por ausência de pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular e pela mais absoluta falta de legitimidade e interesse do autor.

Apela o autor, insistindo na existência do interesse e pedindo a reforma da sentença.

A decisão de primeiro grau limitou-se à extinção do processo, sem julgamento do mérito, mas a causa está madura e aquele pode e deve ser examinado nesta superior instância, consoante reiterado entendimento desta Câmara.

(*) O parecer da d. Procuradoria de Justiça junto à Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro encontra-se publicado, na íntegra, na Seção de Pareceres, p. 163.

O § 1.º do art. 515 do Código de Processo Civil veio consagrar orientação jurisprudencial que se firmara na matéria.

O primeiro ponto a ser focalizado é do interesse do autor na pretendida anulação da transcrição, que a sentença lhe negou sob o fundamento de que, reconhecida a nulidade ou inexistência de tal transcrição, o imóvel voltaria simplesmente ao domínio dos pretensos alienantes, sem qualquer benefício para o autor.

Como bem assinalou o ilustre dr. Procurador de Justiça, a planta tida como descritiva do imóvel da transcrição impugnada não corresponde à área objeto da mesma, e foi com base nela que o apelante se viu vencido em ação possessória, fundada na exceção de domínio reconhecida em favor da autora daquela ação.

O interesse do recorrente decorre da confusão possibilitada pela transcrição impugnada, inclusive pela ausência da descrição da área do imóvel nela mencionada, o que leva ao risco de sua propriedade ser atribuída a outrem, ante a indefinição de lindes, e sujeita a ter sua posse questionada, como o foi, mediante a apresentação de planta outra, não correspondente à averbada.

Inegável, portanto, o interesse do autor na pretendida anulação.

Quanto ao mérito, é de ser dado provimento ao recurso para julgar procedente ambas as ações, como bem mostra o parecer do dr. Procurador de Justiça, que fica fazendo parte integrante da presente decisão.

O que resultou perfeitamente demonstrado, é que a transcrição em causa se fez sem que a ela correspondesse qualquer título válido, e que a planta averbada, representativa da área objeto da transcrição, é falsa.

Sendo causal no direito brasileiro o sistema do registro imobiliário, faltando a causa, inexistente a transcrição, que, em qualquer tempo, pode ser tornada sem efeito. Inexistindo o título que sirva de fundamento ao registro, que lhe dê causa, pressuposto material de sua existência, trata-se de arremedo de ato a que se reduz, sombra que se esvanece, vista de perto, na lição de *Clóvis Bevilacqua*.

Dá-se, pois, provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 1988.

Des. Pedro Américo Rios Gonçalves
Presidente s/voto

Des. Renato Maneschy
Relator