

**TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, AUSÊNCIA DE
TÍTULO. INEXISTÊNCIA (*)**

Tribunal de Justiça

1.ª Câmara Cível

Apelação Cível n.º 31.666/84

Apelante : José Machado Ribeiro

Apelado : Espólio de Severo Rocha

Civil. Registro de Imóveis. Transcrição. Ausência de título. Inexistência. Nulidade, absoluta, de pleno direito. Imprescritibilidade.

A transcrição imobiliária, a que não corresponda qualquer título, inexistente juridicamente, porque, ato causal, lhe falta substrato material indispensável. No mínimo, gera nulidade absoluta de pleno direito, a prescindir de ação direta para ser pronunciada (art. 214 da Lei de Registros Públicos), em ambos os casos imprescritível.

Tem interesse em ver proclamada sua ineficácia, lato sensu, quem seja titular de direito de propriedade de área no local, que, pela imprecisão, de limites na transcrição, possa ser molestado em seu direito ou posse.

É cabível ação declaratória de falsidade de documento, planta não coincidente com a do registro, que instruiu interdito possessório trânsito em julgado, com vistas à propositura de ação rescisória por falsidade de prova.

Usucapião inocorrente.

Provimento do apelo.

PARECER

1. Da r. sentença de fls. 89/92, que julgou extintos, sem julgamento de mérito, este processo, relativo à ação de anulação de transcrição em Registro Público, e o em anexo, concernente à ação declaratória de falsidade de documento (mapa dito averbado à margem da transcrição imobiliária), propostas pelo recorrente contra o Espólio recorrido, apela, tempestivamente, aquele, mediante as razões de fls. 98/103, contrariadas às fls. 105/10.

2. O ilustrado Promotor de Justiça opinou pela confirmação da sentença (fls. 115/16), mesmo sentido em que se pronunciou o digno Procurador de Justiça então perante essa E. Câmara, Dr. José Murad Lasmar, em intervenção a fls. 120/21, ratificada a fls. 149/50. Houve por bem, todavia, a C. Câmara converter o julgamento em diligência para determinar realização de perícia no imóvel; para que se procedesse a exame da planta arquivada no RGI e para determinar que o autor juntasse os originais de seus títulos (fls. 152).

(*) O Acórdão da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro proferido na Apelação Cível nº 31.666 encontra-se publicado, na íntegra, na Seção de Jurisprudência, p. 188.

Atendida a última das diligências com a juntada, pela litisconsorte admitida (fls. 309), dos documentos às fls. 153/199, realizou-se a perícia, vindo os laudos do perito a fls. 235/38, e dos assistentes técnicos, respectivamente, do apelante, a fls. 267/73, e da litisconsorte a fls. 256/59.

Retornaram os autos ao M.P., havendo este Procurador de Justiça solicitado se oficiasse ao Cartório do 5.º Ofício de Notas da Comarca da Capital, para informar se nele foi lavrada a escritura de que dá notícia da transcrição pretendida invalidar (fls. 7), e que lhe serviu de base, vindo a resposta negativa a fls. 311.

3. Voltando os autos para o parecer final, impõem-se, para a adequada colocação da matéria, traçar-se retrospecto dos fatos e dos processos:

I — Os Fatos e a Causa

4. Em 17.08.83, o A. propôs, na Comarca de Casimiro de Abreu, a presente ação contra o Espólio R., postulando, com base no art. 216 da Lei n.º 6.015/73 e arts. 227 e segs. do Decreto-Lei n.º 4.857/29 (antiga Lei de Registros Públicos), a anulação da Transcrição n.º 1.048, realizada em 3.10.1953, no Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca, 1.º Ofício, da compra de uma gleba de terras por Severo da Rocha, e da averbação, em julho de 1931, à margem da mesma, de uma planta, relativa à sua área, de 311 alqueires geométricos.

Alegou o A. não haver aquela transcrição atendido aos requisitos legais que sobre ela impediam, à época, vindo a atingir direito seu, de propriedade, no local.

Em 19.10.83, distribui, ainda o A., naquela mesma Comarca, ação declaratória de falsidade, por continência, em anexo, contra o Espólio R, do mapa, a fls. 9 daqueles autos, que instruiu ação possessória (interdito proibitório convertido em reintegração), intentada pela inventariante do Espólio, Deocalina Pereira da Rocha, viúva de Severo da Rocha, contra o apelante, julgada procedente em ambas as instâncias (fls. 291/98 e 288/90), em que se invocou a exceção de domínio para o desate da lide.

5. Contestando a fls. 44/50, o R. suscitou preliminares de carência de ação e litispendência, transferida a primeira para o mérito e rejeitada a segunda (saneador a fls. 66), propugnando pela improcedência da ação, invocando ainda posse trintenária sobre o imóvel cuja transcrição se pretende invalidar.

Na ação declaratória, a par de reiterar a preliminar de carência de ação, por falta de interesse do A., suscitou a de coisa julgada relativamente ao interdito possessório.

6. Após manifestação do A. e de pretendido substituto processual do R. (fls. 71), rejeitado como tal, permanecendo na qualidade de seu assistente (fls. 83/4), foi realizada a audiência de instrução e julgamento (fls. 83/5), prolatada a sentença recorrida (fls. 89/92), que, por reputar carecer o A. de interesse na anulação demandada, eis que sequer documentos anexara de eventual direito seu lesado, deu por extintos ambos os processos sem julgamento de mérito.

Enunciou, ainda, que, se assim não fosse, militar a favor do R. o usucapião extraordinário.

7. Em suas razões de apelação, sustenta o A. a preclusão do despacho saneador, que considerou as partes legítimas e, no mérito, ser titular de domínio na área em questão, em cadeia sucessória que remonta a mais de 60 anos, havendo sido prejudicado pela transcrição, em nome do recorrido, no local, de título inexistente, a qual serviu de arrimo para a elaboração do mapa que instruiu a ação possessória contra si julgada procedente, cujas decisões demonstram seu interesse.

Contra-arrazoou o R. prestigiando os fundamentos da sentença e argüindo ainda a prescrição da ação, real, pelo decurso de mais de 15 anos da transcrição.

8. Nessa E. Câmara, o eminente Relator, em despacho a fls. 126, determinou juntassem o apelante certidão do registro anterior àquele cuja nulidade pretende seja pronunciada, o que atendeu a partir de fls. 131 *usque* 148, e anexasse o apelado a escritura lavrada no 5.º Ofício de Notas, que teria servido de base à transcrição, e a escritura particular que constou, naquela (fls. 7), ter sido apresentada ao Oficial para registro, assim como certidão da procuração por instrumento público outorgada pela alienante, também referida naquele registro (fls. 7).

Não atendeu o recorrido à determinação.

II — O Direito

9. Como exposto, a viúva e inventariante do Espólio R. havia tentado interdito possessório contra o ora A., alegando turbacão, que se entendeu consistir em esbulho, de parte do imóvel objeto da transcrição de fls. 7, que ora se pretende invalidar, como se vê, reitere-se, da decisão que o julgou procedente, por cópia, a fls. 291/98, de 10.9.82, confirmada pelo v. aresto de fls. 288/90, da 1.ª Câmara Cível do E. Tribunal de Alçada Cível, havendo, ambos decisórios, invocado a exceção de domínio em favor da requerente do interdito. Naquele v. julgado, fixou-se dever o vício do título, denunciado pelo R., ser discutido em ação própria (fls. 288).

Concluiu o laudo pericial apresentado em 1980, naquela ação, estar a área ocupada pelo R., ora recorrente, compreendida na planta, nela anexada, a fls. 9 do processo em apenso, dada como averbada à margem da transcrição (fls. 12) e levantada com base na descrição desta constante (fls. 39 dos autos em anexo). Daí a ação declaratória de falsidade do citado mapa, a igual promovida.

10. Quanto à *preliminar* de preclusão do despacho saneador, suscitada pelo recorrente, não prospera.

Destarte, como refuta o Espólio apelado (fls. 106) e ressalta o ilustre Promotor de Justiça (fls. 116), a preliminar de carência de ação, argüida pelo R. na contestação, foi transferida para o mérito, no saneador, por confundir-se com ele (fls. 66), não havendo como falar em preclusão da matéria.

Como bem assentou essa E. Câmara no julgamento da Apelação Cível n.º 35.874, em aresto da lavra do eminente Des. *Renato Maneschy*, para operar-se a preclusão consumativa das argüições preliminares, faz-se mister sejam explicitamente decididas no saneador, que resta irrecorrido, inobstante a regra do § 3.º do art. 267 do C.P.C. Não foi o que se deu na espécie, donde não se poder falar em ferimento do art. 471 daquele diploma adjetivo.

11. No *mérito*, várias questões põem-se ao exame e reflexão do julgador.

11.1. Inicialmente, suscita o apelado, em suas contra-razões, a final (fls. 110), que, se não decretada a extinção do processo com esteio no art. 267, n.ºs IV e VI, do C.P.C., cuja confirmação se impõe, haveria se operado prescrição, eis que, dado o registro pleiteado invalidar de 1953, esta ação só veio a ser proposta 30 anos após, quando o prazo máximo para as ações reais é de 15 anos.

Examine-se, por primeiro, essa temática.

11.1.1. Preceitua o art. 216 da Lei de Registros Públicos (n.º 6.015/78), no que, a outro modo, reitera o disposto no art. 227 da anterior (Dec. n.º 4.857/39), poder ser o registro retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, haja vista a sua eficácia, estabelecida no art. 859 do Cód. Civil, donde a regra do art. 252 do primeiro dos diplomas citados.

11.1.2. Na espécie, comprovou-se, mediante a resposta do 5.º Ofício de Notas da Capital, Cartório em que consta da transcrição de fls. 7, haverem sido lavradas a escritura de compra e venda, que embasou o registro, em que figuram como alienantes DeJames Theobaldo Forny e s/mulher Herminia Magalhães Machado Forny, e adquirente Severo Rocha, assim como a procuração por ela outorgada ao marido, não terem sido celebrados aqueles atos, nada figurando, a respeito de sua prática, no 5.º Distribuidor.

Aliás, o laudo pericial, a fls. 244, já consignava a inexistência daqueles atos.

11.1.3. Está-se, portanto, diante de transcrição a que não corresponde qualquer título.

Resta verificar como enquadrar a hipótese.

11.1.4. Prescreve o art. 214 da vigente Lei de Registros Públicos, no que está ainda a reiterar o estatuído no art. 229 da anterior, invalidarem, as nulidades de pleno direito, o registro, uma vez provadas, independentemente de ação direta.

Importante, pois, examinar se desta previsão se cuida e as conseqüências que gera.

11.1.5. Antes, porém, importa remontar à classificação mais abrangente dos atos jurídicos, no plano de sua ineficácia *lato sensu*, que, consoante a mais moderna e acatada doutrina, a par dos negócios inválidos (nulos e anuláveis) comporta os inexistentes, a que falta pressuposto material de sua constituição (Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições*, vol. 3, 1971, 112, pág. 384; Galvão Telles, *Manual dos Contratos em Geral*, Lisboa, 1965, n.º 163, pág. 332; e diversos outros abalizados juristas, cumprindo registrar a observação de Clóvis, *Teoria Geral do Direito Civil*, 7.ª ed., 1955, p. 240, que os incluiu em seu Projeto primitivo, de serem, quando muito, a sombra de um ato, que se desvanece, desde que a consideremos de parte).

Serpa Lopes, que, em seu *Curso de Direito Civil*, vol. I, 5.ª ed., 1971, acolhe a categoria (n.º 355, p. 446), a admite, por igual, no plano da ineficácia em sentido amplo dos registros imobiliários (*Tratado dos Registros Públicos*, vol. IV, 5.ª ed., p. 716), dizendo inexistentes aqueles a que faltam pressupostos materiais indispensáveis à sua própria existência.

Em sua profunda obra *Sistema de Nulidades dos Atos Jurídicos*, For., 2.ª ed., 1981, o culto Desembargador Francisco Pereira Bulhões Carvalho, após dissertar magistralmente sobre o tema, diz emergir o ato como inexistente, quando concorre alguma das circunstâncias seguintes: a) falta material de declaração da vontade; b) falta total de objeto; c) falta total de forma legal (p. 140 — grifo nosso).

11.1.6. Cumpriria, ante as lições dos doutos, indagar: na situação vertente, considerando-se aquela caracterização, se evidenciaria a inexistência do registro?

Cumpra, primeiro, fixar-se a natureza e essência do registro em nosso sistema jurídico. A despeito de inúmeras obras do mais denso teor, poucas a versaram com a proficiência e profundidade da tese de Cátedra do Prof. Clóvis Paulo da Rocha, *Eficácia da Transcrição*, 1958, onde, após, com precisão e minúcias, analisar os sistemas dos ordenamentos jurídicos afins, basicamente o germânico, nosso direito anterior e o vigente, as controvertidas posições doutrinárias, conclui — não adotar o Cód. Civil brasileiro o princípio da eficácia jurídico-material do alemão.

E ensina (p. 107), *in verbis*:

"A transcrição em nosso direito é causal, não é abstrata. É causal porque para a sua efetivação é necessário a apresentação do título que autoriza a modificação jurídica real, como, *verbi gratia*, a compra e venda, a permuta e a doação" (grifo nosso).

.....

"Em sendo causal, é de acentuar que a nulidade ou anulação do ato causal invalida a transcrição; ao contrário do que ocorre no direito alemão, em que, sendo abstrata a inscrição, a nulidade ou anulação do ato causal não contamina o registro".

Esta, a orientação de nossa jurisprudência, como registra *Serpa Lopes (Curso de Direito Civil)*, vol. VI, 1964, n.º 346, p. 530).

11.1.7. Em assim sendo, inexistindo o título que sirva de fundamento ao registro, que lhe dê causa, pressuposto, portanto, material de sua existência, haveria que falar ser ele nulo ou meramente inexistir no plano de direito, arremedo do ato a que se reduz, sombra que se esvanece, vista de perto, na bela e precisa linguagem de *Clóvis?*

Quer parecer, sem nenhuma afronta à nossa sistemática jurídica, nem à eficácia do registro, enquadrar-se o ato na categoria dos inexistentes.

E, neste caso, prescinde mesmo da ação para ser tal declarado pelo magistrado, na diferença ministrada pela doutrina, inserindo-se, dentre os atos insuscetíveis de serem alcançados pela prescrição (Des. *Bulhões, ob. cit.*, p. 138; *Serpa Lopes, Curso*, vol. I, *cit.*, n.º 355, p. 477, onde reporta-se à doutrina alienígena a propósito da impossibilidade absoluta de prescrever). Pois, uma vez que não chegou a constituir-se, revela-se o ato vazio de conteúdo, independentemente de qualquer provimento judicial (*Caio Mario, Instituições*, vol. I, *cit.*, p. 365).

Ao dele (do ato inexistente), porém, tomar conhecimento, no discutir-se eventual efeito, que não produz, pode o Juiz reconhecê-lo como daquela espécie.

É o que, s.m.j., há de passar-se no caso em julgamento.

11.1.8. No entanto, a não se conceber desta forma, há considerar-se o disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos, a dispensar o pronunciamento da nulidade de pleno direito da ação direta.

A expressão remonta, entre nós, ao Regulamento 737/1830, que seguiu os passos da doutrina francesa (*Toullier*), como o demonstra, com insuperável maestria, o Des. *Bulhões de Carvalho*, na *ob. cit.* (pp. 66 e segs.). E sustenta consistir aquela nulidade menos em uma espécie desta, mas antes diz com a forma pela qual a mesma pode ser pronunciada. Assim, quando a prova da nulidade for manifesta, a nulidade, seja absoluta ou relativa, deve ser considerada de pleno direito (p. 72). Ao ver dos juristas franceses cujos ensinamentos inspiraram a classificação das nulidades em pleno direito ou por rescisões, naquele Regulamento, a perseverarem, ambas seriam sobretudo modos pelos quais a nulidade pode ser pronunciada.

A de pleno direito quando foi manifesta do próprio instrumento ou prova literal sem caráter de apreciação do juiz. As segundas, dependentes de ação, quando carecerem de investigação do fato para ser comprovada e apurada sua existência (p. 53).

Assim há de interpretar-se a nulidade de pleno direito, nos termos em que prevista no art. 214 da LPP, a saber, nos consecutórios de sua natureza, pode,

quando absoluta, ser pronunciada pelo Juiz *ex-officio*, pode ser alegada independentemente de prova de prejuízo, não pode ser relevada pelo juiz e pode ser alegada por todos aqueles que provam o interesse na declaração (regras do Regulamento 737/1850, arts. 686 a 689, *apud Bulhões de Carvalho*, p. 150).

11.1.9. E, no mínimo, por esses motivos, a não se reputar inexistente o registro, há por essa forma de considerá-lo.

Nesta parte, em matéria de atos nulos, conquanto defendida a imprescritibilidade dos mesmos, ergue-se, todavia, quem a ela se oponha (*cf.*, a propósito, *Serpa Lopes, Curso*, vol. I, cit., n.º 357, p. 449), ao aludir à controvérsia, discorrendo que, enquanto a nulidade absoluta, a despeito das opiniões, entre nós de *Clóvis* e *Carvalho Santos* (nota 125, *ibidem*), pelo menos em se tratando de inexistência, é perpétua (*quod ab initio vitium est, non potest tractu tempore convalescere*), salvo o caso especial do casamento celebrado por juiz incompetente, a anulabilidade é suscetível de convalescer pela prescrição.

No sentido da imprescritibilidade das ações de reconhecimento de nulidades absolutas enfileiram-se ainda *Amorim Filho, Carlos da Rocha Guimarães (Prescrição e Decadência, Forense, 2.ª ed., p. 185, citando o primeiro), Galvão Telles (Manual dos Contratos em Geral, p. 334, salientando não se compadecer a fixação de prazo com a gravidade da nulidade, sendo este um dos sinais distintivos da anulabilidade)*, e, no Direito Italiano, *Piga (Nullità, in Nuovo Digesto Italiano)*.

Na hipótese, ausente o título, requisito fundamental para a transcrição (art. 247, 9.º, do Decreto 4.857/39, vigente à época), configurar-se-ia nulidade de pleno direito, e absoluta, exclusivamente formal, inerente ao próprio registro, na classificação e exemplos de *Serpa Lopes (Tratado de Registros Públicos, vol. IV, 5.ª ed., n.º 718, pp. 358 e segs., em especial, à p. 361, letras a e d)*, prescindindo de ação direta para ser pronunciada.

E, acrescentar-se-ia, imprescritível, dada a gravidade do vício.

11.1.10. Por essa razão, ao demais, não há como ter-se prescrita a ação ora proposta, dispensável para a declaração da nulidade, a entendê-la concorrente, que se qualificaria como absoluta e de pleno direito, da transcrição sem base causal.

De rejeitar-se, pois, a prescrição suscitada.

11.2. No tocante à aduzida ausência de interesse por parte do A., que levou o MM. Juiz a *quo* a havê-lo como carecedor da ação, extinguindo o processo sem julgamento do mérito, é de ponderar-se que tal não sucede.

Efetivamente, não havia o mesmo juntado com a inicial, nem no curso do processo em primeiro grau, documentos que demonstrassem a titularidade de direitos seus relativamente à área situada no local questionado, em ordem a que se pudessem tê-lo como prejudicado pela transcrição do imóvel em nome do Espólio R.

No entanto, em se tratando de ato inexistente, carece de comprovar-se prejuízo ou mesmo interesse. E, na hipótese de nulidade de pleno direito, viu-se, uma de suas características (subitem 11.1.9) é, exatamente, independência de prova, a igual, de prejuízo, podendo ser invocada por quantos tenham interesse na declaração. Em se cuidando de nulidade absoluta ainda, identificada por alguns com a de pleno direito (*Planiol* e larga doutrina — *cf. Des. Bulhões Carvalho, ob. cit.*, p. 116), mais se destaca a nota de poder ser argüida por qualquer interessado, em contraposição à relativa, em que o direito à sua declaração judicial não pertence a todos que revistam aquele interesse.

11.2.1. Mas, atendendo ao r. despacho de fls. 126, o apelante fez juntar seus títulos, por cópias (fls. 131/47), cujos originais foram anexados pela litisconsorte (fls. 150/69), pelos quais se verifica (e é elucidativo o esquema de fls. 170), ser o apelante proprietário, em condomínio, com a litisconsorte, Dra. Leila Fraga (cf. compra e venda a fls. 161/63, de julho de 1983, com promessa de cessão anterior, de 1977 — vide registros a fls. 164 e 166), de quem adquiriu, inicialmente, direitos e, após, o domínio de metade de 86 alqueires em que se constituía o imóvel rural designado, genericamente, por Ribeirão Tenar, cortado pelo córrego Tenal e ribeirão do rio Macaé em Casimiro de Abreu (mapa a fls. 253), por ela adquiridos de Francisca Serrador de Andrade e outra, meeira a primeira, herdeira a segunda (fls. 168/69), no Espólio de Gilberto Augusto de Andrade. Consta a anterioridade desse domínio das certidões, do RGI, por cópias a fls. 131/32.

11.2.2. Por outro lado, com base em planta tida, nos autos da ação possessória, como descritiva do imóvel da transcrição pretendida invalidar, que não corresponda, porém, à área objeto da mesma (cf. conclusões do laudo pericial a fls. 249, ilustrado pelos mapas a fls. 253), teve o apelante aquela ação julgada procedente, contra si, com base, repita-se, na exceção de domínio reconhecida à A. (vide sentença a fls. 232, *in alto*, sobretudo, e fls. 233).

E, demais disso, aquela planta, que se identifica com a ampliada a fls. 253, invade, assim como a exclusiva (fls. 11 da possessória e de situação a fls. 253), a área do apelante (fls. 238 e 248, *in fine*, no laudo), a qual coincide com seus títulos (fls. 237 e mapa a fls. 253).

Patente, destarte, o interesse do recorrente que, pela confusão possibilitada pela transcrição indigitada, inclusive pela ausência de descrição da área do imóvel nela mencionada, propiciada pela absoluta falta de título, vê sua propriedade sob risco de ser atribuída a outrem, ante a indefinição de lindes, e sujeita a ter sua posse questionada, como o foi, na ação em apenso, mediante a apresentação de planta outra, não correspondente à averbada, ante a imprecisão do registro destituído de título.

Não há, pois, como negar-lhe interesse, impondo-se, nesta parte, reformar a r. sentença apelada, para julgar-se o mérito da ação, que pode e deve ser apreciado nessa E. instância encontrando-se a causa madura para tanto (§ 1.º do art. 515 do C.P.C.).

11.3. E, nesta parte, não assiste razão ao R., eis que resultou comprovado não se fundar a transcrição de fls. 7 em qualquer título (ofício de fls. 311 e conclusões do laudo pericial a fls. 244/45). É ideologicamente falsa, fazendo e mister apurar-se a ocorrência do respectivo delito.

A não havê-la como inexistente, deve ser declarada nula, porque, causal, não pode subsistir sem o ato jurídico que enseje a transferência do domínio.

Neste sentido, opina esta Procuradoria de Justiça.

11.4. Importa ainda destacar que, diversamente do que assevera a sentença apelada, não se verifica usucapião, por alegada posse trintenária da área correspondente ao ato registral, ao menos relativamente ao A. Destarte, o laudo pericial, a fls. 246, consigna indenticar-se a área ocupada pelos apelantes com a descrita nos respectivos títulos.

Não há falar, pois, em usucapião, quando a posse do imóvel está com seus donos.

12. Ainda no mérito, torna-se imperioso apreciar agora a ação declaratória de falsidade do mapa, a fls. 9 do processo em anexo, que instruiu a possessória.

12.1. Primeiramente, cumpre refutar o argumento, deduzido na própria sentença, de que, em respeito à coisa julgada no interdito, não poderia o A. pleitear a declaração de falsidade da planta que a instruiu, cabível apenas mediante a rescisão do *decisum*.

Não bem assim.

O preclaro Desembargador e Professor *Barbosa Moreira*, em seus *Comentários ao Cód. de Proc. Civil, Forense*, vol. V, 1974, n.º 67, p. 117, a propósito da falsidade da prova como fundamento da Ação Rescisória, declara poder sua apuração ter sido feita previamente em processo criminal ou qualquer outro cuja decisão definitiva proclame falsa a prova, reportando-se à idêntica opinião de *Frederico Marques*.

No mesmo sentido, a lição de *Luís Eulálio Bueno Vidigal* em seus *Comentários ao Cód. de Proc. Civil, RT.*, vol. VI, 2.ª ed., pp. 121/27, após dissertar largamente sobre idêntica compreensão no Direito anterior e comparado.

Nenhuma ofensa, portanto, se vislumbra à coisa julgada, sendo lícita a declaratória de falsidade de documento como preparatória da ação rescisória, onde os fatos nela provados, não aquela prova, é que será o fundamento da sentença.

12.2. E, examinando o aludido mapa, que o perito na ação possessória reputou elaborado com base na descrição do registro inquinado de ineficaz, *lato sensu* (c. fls. 39, n.º 2, dos autos em apenso), e o R. o confirma (fls. 48, *in fine*, destes), a que corresponde a planta ampliada de fls. 253, verifica-se, do laudo do perito, nestes autos, primeiro, conflitar, aquele mapa, com outro (fls. 11 da possessória, retratado na planta de situação a fls. 253); segundo, não corresponder, em absoluto, o que se observa nitidamente, da projeção ainda no mapa elaborado pelo perito a fls. 253, à planta que concerniria à descrição do registro (sentidos diametralmente opostos). Esta, sua conclusão a fls. 238 e 248.

Por conseguinte, como representativo da área objeto da transcrição, revela-se o mapa falso. E se impõe seja assim declarado, prevalecendo aquela.

III — Conclusão

13. Ante o exposto, invocando os áureos suplementos dos eminentes integrantes dessa E. Câmara, é o parecer do M. P. por que, rejeitada a preliminar da preclusão do despacho saneador. Se dê provimento ao apelo, para, reformando-se a sentença de primeiro grau, pronunciar a inexistência ou, se assim não o entender, a nulidade da transcrição de que dá notícia a certidão de fls. 7, e, conseqüentemente, da averbação da planta a que nela se procedeu, declarando-se, outrossim, falso o mapa da fls. 9 da ação declaratória de falsidade em apenso.

Requer este Procurador de Justiça se extraiam cópias das peças a seguir enumeradas e que sejam remetidas à Procuradoria-Geral de Justiça para fins de apuração de ilícito criminal: fls. 7, 89/92, 128/87, 153/87, 253/48, 252/3, 288/98, 304/5, 311 destes autos, deste parecer e do acórdão que vier a ser prolatado; fls. 215, 9 e 35/41 da ação declaratória de falsidade em apenso.

É, s.m.j., o pronunciamento desta Procuradoria de Justiça.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 1988.

Luiz Roldão de Freitas Gomes
Procurador de Justiça