

Loteamento - Imóvel - Identificação por demarcação - Registro de terceiros por alienação do confrontante - Ineficácia - Cancelamento - Desnecessidade - Ministério Público - Apelação

Ementa: loteamento. Imóvel identificado por demarcação. Registro de terceiros por alienação do confrontante. Ineficácia. Desnecessidade de ato material de cancelamento. MP. Apelação.

- O MP é parte legítima para atuar e recorrer em processo de dúvida do Registro de Imóvel.

-Se o confrontante alienou lotes que não faziam parte do seu quinhão, qualquer matrícula e registro são atos ineficazes e não carecem de cancelamento material.

- Identificado o imóvel e estando preenchidos os requisitos do loteamento, não se lhe pode negar o registro.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.233442-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: 1º) Ministério Público do Estado de Minas Gerais - 2ºs) Espólio de Jorge Ferraz e espólio de Istria Zauli Ferraz - Apelado: Oficial do Cartório do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - Relator: DES. ERNANE FIDÉLIS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Belo Horizonte, 16 de junho de 2009. - *Ernane Fidélis* - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo 2º apelante, o Dr. Jacob Lopes de Castro Máximo.

DES. ERNANE FIDÉLIS - Trata-se de duas apelações. Abordarei, em primeiro lugar, a que foi apresentada pelo Ministério Público.

1ª apelação.

Para efeito de se indagar sobre a legitimidade de atuação e recursal do MP, há de se fazer, no presente caso, a seguinte distinção: a duplicidade de matrícula e registro pode importar em questionamento sobre a possibilidade de se fazer o registro do loteamento, bem como também se questionar sobre o direito, porventura existente, para os que anteriormente o registraram. Na

primeira hipótese, creio que o MP, como fiscal da lei, tem plena legitimidade de atuar no feito e de recorrer, já que sua atuação tem por finalidade a observância da prática de ato de interesse público, que é o ato registral; na segunda hipótese, não tendo autorização de agir como substituto processual de possíveis prejudicados, não teria legitimidade de atuação nem de recurso. Por tais razões, seu recurso deve ser recebido, quando demonstrada está sua preocupação apenas com a validade formal do ato.

DES. EDILSON FERNANDES - De acordo com o Relator.

DES. MAURÍCIO BARROS - De acordo com o Relator.

DES. ERNANE FIDÉLIS - Admito que S. Ex.^o tem plena razão, quando afirma que necessário se faz dar fim a esta novela, mas, com a vênia devida, no meu modesto entender, julgo que a novela, na realidade, existe, porque está sendo mal interpretado o direito.

Em preliminar, deve-se observar que S. Ex.^o, o oficial do Registro de Imóveis, ao invés de suscitar dúvida, e até de certa forma deselegante, solicitou provimentos judiciais, como se estivesse a fazer corrigendas à atuação judicial, determinando ao Julgador procedimentos que entende corretos, como se fosse autoridade hierarquicamente superior ao próprio juiz. No entanto, se há decisões contraditórias que não está a entender, bastaria o pedido de esclarecimento, e não a requisição de ordem de ação, especificando o comportamento judicial necessário.

Não há nenhuma autoridade do senhor oficial do registro em determinar que o juiz expeça mandado e faça rebusco procedimental, próprio da atividade registral, e não judicial.

Lamenta-se que S. Ex.^o não se atenha à afirmação de que tem dúvida de fazer ou não o registro do loteamento, que é sua única função.

Lembra-se, no direito brasileiro, principalmente depois da célebre polêmica entre Soriano Neto e Filadefo Azevedo, que a transcrição não gera presunção absoluta de propriedade, mas apenas relativa. Neste caso, a questão de cancelamento de registro é decorrência de reconhecimento ou não de direito, e nunca confirmação ou não de que o direito existe. Neste caso, conforme bem expresso no art. 214 da Lei 6.015/73, consideram-se inválidas as transcrições, independentemente de ação direta, desde que a nulidade seja de pleno direito.

O art. 214, acima citado, é sintomático, porque, embora se referindo à nulidade de pleno direito, fala em invalidação, independentemente de ação direta, o que quer significar que, desde que se dispense processo para desconsiderar o ato, este é inteiramente ineficaz. Se inefi-

caz, torna-se de evidência palmar que qualquer ato material de supressão de expressões de registro é irrelevante. Considerados ineficazes, os registros é como se não existissem, embora possam até enfeitar a prateleira documental do cartório.

Está havendo interessante informação de que, julgada a demarcação entre dois prédios e devidamente registrada nos termos do art. 167, inciso XXIII, da Lei de Registros Públicos, apenas aquela estaria na disciplina da transcrição. No entanto, como bem foi asseverado pelo d. Sentenciante, à f. 395,

A dúvida pronunciada pelo ilustre e digno Oficial de Registro de Imóveis é com relação à hipótese de possível duplicidade de registros e matrículas sobre uma única base territorial. A princípio, parece-me superada essa dificuldade, uma vez que o imóvel no seu todo já se encontra registrado no nome do espólio.

Outro não podia ser o entendimento, porque, declarada a constituição dos imóveis confrontantes, com a linha de confrontação estabelecendo a indiscutibilidade dos limites da propriedade do espólio, poderia ter até ocorrido alienações parciais anteriores, mas, evidentemente, para serem válidas, realizadas pelo real proprietário, e não pelo confrontante, cujo domínio estaria além da faixa demarcatória reconhecida. No caso, se alguma venda houve, patrocinada pelo referido confrontante, seria a *non domino* e, conseqüentemente, com ineficácia tal que chegaria às barras da própria inexistência.

Quanto ao aspecto registral, pois, para se reconhecer o domínio exclusivo do suscitado, nenhum ato material precisa ser praticado, mesmo porque sem qualquer finalidade prática é cancelar o que não existe; basta que se considere inexistente o que, aparentemente, teve forma de existência.

Quanto ao aspecto processual, ainda que se pudesse atribuir interesse na suscitação da dúvida e na apelação, que, evidentemente, seria dos terceiros prejudicados, certo é que a coisa julgada não beneficia nem prejudica o terceiro. No entanto, como bem lembra Enrico Túlio Liebman, se, entre o terceiro e as partes, há relação de direito material que seria prejudicada, evidente que o terceiro não deixa de se submeter aos efeitos da decisão:

O prejuízo que dela recebem é prejuízo legítimo, e a coisa julgada entre as partes se refere a eles como coisa julgada relativamente a eles. Pressupõe isso, todavia, subordinação do terceiro à parte, subordinação que é determinada pelo direito substantivo e se explica pela própria estrutura da relação jurídica e pelas relações dos vários sujeitos acerca da mesma relação, pelas conexões e interferências entre mais relações jurídicas, em virtude das quais as vicissitudes de uma influem sobre as da outra, isto é, quando a referência em determinada relação, se encontra o terceiro em relação subordinada relativamente à parte, a esta cabe a

legitimação processual exclusiva para aquela relação, e a decisão, intervindo nesta última, é também para o terceiro plenamente vinculante (*Eficácia e autoridade da sentença*. 2. ed. Forense, p. 93).

É como se o não proprietário perdesse a reivindicatória, sofrendo seu locatário, em consequência, o efeito da decisão no seu contrato de locação.

Na hipótese em julgamento, se, em ação demarcatória, processada e julgada entre as partes legitimadas, ou seja, entre os confrontantes, estabeleceu-se, pela linha demarcada, a propriedade de cada um, qualquer ato de disposição que tenha um deles realizado com referência à parte que não é de seu quinhão se prejudica, porque perde a base fática de direito material, ou seja, o pretense domínio de quem alienou.

No caso dos autos, pois, o que importa é que o titular do domínio solicitou em cartório o registro de loteamento de imóvel, identificado em todo único, como sendo de sua exclusiva propriedade.

Todos os requisitos para o loteamento estão formalmente preenchidos. Neste caso, se o imóvel é devidamente identificado e se encontra dentro da limitação legalmente traçada, não há que se negar o registro na forma da lei, e, se algum terceiro se julgar com direito de fazer prevalecer algum ato registral que lhe diz respeito, que discuta, em procedimento próprio, a ele referente, sua pretensão, não se estendendo tais prerrogativas nem ao oficial do registro nem ao órgão do MP, pelo que, nestes termos, nego provimento ao recurso.

Sem custas, por ser recurso do MP.

DES. EDILSON FERNANDES - Sr. Presidente. Registro que ouvi, com bastante atenção, a brilhante sustentação oral proferida pelo Dr. Jacob Lopes de Castro Máximo e que recebi do ilustre advogado substancial memorial, ao qual dediquei a mesma atenção.

Embora reconhecendo o zelo do ilustre representante do Ministério Público de 1º grau, o voto que V. Ex.ª acaba de proferir esgota toda a matéria sob o aspecto jurídico e didático, de forma que qualquer acréscimo que se fizesse, agora, seria absolutamente ineficaz.

Assim, adotando inteiramente os fundamentos do voto ora proferido, também nego provimento ao recurso.

DES. MAURÍCIO BARROS - Sr. Presidente. Também nego provimento ao recurso, pedindo permissão a V. Ex.ª para adotar os fundamentos de seu judicioso voto que contém, na verdade, uma aula a respeito da matéria discutida no feito.

DES. ERNANE FIDÉLIS - 2ª apelação.

Pouco se tem a dizer sobre a apelação dos suscitados, porque o procedimento é de dúvida, sendo impróprio para exame de qualquer pretensão de cancelamento de ato registral, ainda que inútil e ineficaz, pelo que nego também provimento ao recurso.

Custas, pelo apelante.

É o meu voto.

DES. EDILSON FERNANDES - De acordo.

DES. MAURÍCIO BARROS - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

...