

PARECER S/N.º JESN

Lei n.º 6.739, de 5 de dezembro de 1979 — Âmbito de sua aplicação — Título nulo e título inexistente. Cancelamento administrativo de registro imobiliário.

— I —

O PEDIDO

1. Trata-se de petição de SIMAQ S/A — Comercial de Materiais, Máquinas e Motores, pleiteando o cancelamento da matrícula e do registro de imóvel dito rural, de sua propriedade, no 4.º Ofício do Registro Geral de Imóveis, efetuados com base em escritura pública qualificada como inexistente e nula, materialmente falsa porquanto comprovadamente firmada por pessoa já falecida à data de sua lavratura.

2. Fundamenta sua pretensão na Lei Federal n.º 6.739, de 05-12-1979, que dispõe em seu artigo 1.º:

“A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor Geral da Justiça, são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o artigo 221 e seguintes, da Lei n.º 6.015, de 31-12-1973, alterada pela Lei n.º 6.216, de 30-6-1975.”

Entende, assim, que pode e deve a pessoa jurídica de direito público do Estado do Rio de Janeiro, provocada pela interessada, requerer tal providência à autoridade competente, em qualquer caso, mesmo em se tratando de imóvel de propriedade particular.

3. No que se refere à reportada legislação, supostamente, o artigo 1.º teria criado a possibilidade, por via administrativa, em jurisdição voluntária, através do Corregedor Geral da Justiça, do cancelamento de registro fundado em título nulo de pleno direito, enquanto a jurisprudência predominante, em termos, somente tem admitido tal efeito por força de sentença judicial, em processo de jurisdição contenciosa (ac. unânime da 1.ª Turma do STF, RE 90.530-RJ, Rel. Ministro XAVIER DE ALBUQUERQUE, RTJ, vol. 94, p. 345).

4. Ocorre, que a pretendida exceção à regra geral tem o objetivo, apenas, de propiciar situação mais confortável para a defesa

do patrimônio imobiliário das pessoas jurídicas de direito público — e que a rigor consiste em transferir o ônus do exercício do direito de ação, daquele que fundadamente se apresenta como legítimo proprietário prejudicado, para o titular do registro cancelado administrativamente.

Tal medida, pois, não tem caráter geral, nem beneficia as pessoas jurídicas de direito privado, como a seguir se demonstrará.

5. A prevalecer a interpretação da Requerente, qualquer interessado, invocando a referida legislação — como ora o faz — poderia se dirigir a qualquer pessoa jurídica de direito público (União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas Autarquias) para, examinada a pretensão em juízo preliminar, ser formulado requerimento próprio à Corregedoria Geral da Justiça, a fim de obter-se o pleiteado cancelamento do registro.

Porém, se efetivamente esse fosse o espírito da lei, evidente que o particular poderia diretamente dirigir-se à Corregedoria com tal propósito, independente de qualquer interveniência, até porque essa pré-condição infringiria a independência e harmonia dos Poderes, ao sujeitar o acesso ao Poder Judiciário à manifestação prévia de representante de pessoa jurídica de direito público.

6. A finalidade da invocada legislação está expressa na justificativa do respectivo Projeto de Lei, apresentado pelo então Ministro da Justiça PETRONIO PORTELLA, com a Mensagem n.º 106, de 1979 (338 na origem):

“O Ministério Público Federal acompanhou diversas correções levadas a efeito pelos Corregedores Gerais da Justiça dos Estados do Amazonas, Pará e Acre, em Cartórios de Registro de Imóveis da Região. Constataram-se sérias irregularidades e ilegalidades em matéria de registro e matrícula de terras, tendo por objeto áreas pertencentes à União, situadas na Faixa de Fronteiras, na Faixa de Segurança Nacional e em reservas indígenas.

Com o objetivo de acudir, com urgência, às gravíssimas situações constatadas *in loco*, concernentes à alienação de terras públicas feita, sob as mais variadas formas de fraude, em detrimento do patrimônio da União e, mesmo, dos Estados, propôs o Procurador-Geral da República uma solução legislativa, solicitando a este Ministério a redação definitiva de anteprojeto de lei, a respeito do assunto (*Diário do Congresso* de 23-10-1979, p. 2.563).

E a análise sistemática do texto da lei revela que efetivamente a sua redação se ateve a tal propósito:

- a expressão “a requerimento da pessoa jurídica de direito público” (artigo 1.º), induz de plano que a pretensão é deduzida em causa e interesse próprio, e não como substituto processual de qualquer particular;
- a interpretação, elaborada pelo Requerente, comportando extensão de especial e funda relevância, não poderia ser fruto de meras impressões sibilinas, mas deveria decorrer de texto ou referência expressas na lei, inocorrentes na hipótese;
- a legitimação passiva da pessoa jurídica de direito público, prevista o artigo 3.º, para a ação proposta pela parte interessada, visando a anulação do cancelamento obtido com base no artigo 1.º — sem menção a qualquer outro interessado — reforça a convicção de que o registro, no caso, diz respeito somente a autor e réu nominados;
- o artigo 4.º, § 2.º, faz referência apenas aos registros e matrículas abrangidos pelos artigos 1.º e 2.º da lei, que envolvam interesses de pessoa jurídica de direito público, para efeito de ciência àquelas entidades, de irregularidades apuradas em inspeção ou correição; ora, se o favor da lei fosse geral, não haveria porque fazer tal restrição;
- não há como pretender que a lei houvesse criado um juízo prévio, atribuído a todas as pessoas jurídicas de direito público — concomitante e indistintamente — como condição de viabilidade do encaminhamento de pretensão de particular, cujo destinatário último seria a Corregedoria da Justiça, interferindo, pois, em prestação jurisdicional voluntária, de forma não sistemática e pouco ortodoxa, conseqüência necessária da exegese defendida no expediente de fls. 2.

Tudo, portanto, conduz a que a legislação em apreço tem aplicação limitada aos bens imóveis do patrimônio próprio das pessoas jurídicas de direito público — *interpretatio facienda est ut se sequatur*... — dentro precisamente da intenção do legislador, manifestada na aludida Mensagem ao Legislativo, conjugada com a interpretação sistemática e a análise teleológica de seus dispositivos.

A QUESTÃO SUBJACENTE

7. Isto posto, permito-me algumas considerações sobre a questão que determinou o expediente em apreço, sem dúvida da maior relevância e significação para a proteção da propriedade privada.

A hipótese é clássica: serviu de fundamento aos registros que se pretende cancelar, título inexistente, ou seja escritura pública à qual faltou a assinatura do legítimo proprietário, já falecido a época de sua lavratura.

Dispõe o artigo 214, da Lei 6.015 de 31-12-1973:

“As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-nos independentemente de ação direta”.

A respeito a Curadoria dos Registros Públicos da Comarca de São Paulo assim se manifestou, através de seu ilustre titular JOSÉ CARLOS CAMARGO FERRAZ:

“Nos termos do artigo 214 da L.R.P., “as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”.

Muito se discute sobre a abrangência de tal dispositivo. E, a nosso ver, a falta de uma interpretação sistemática tem ensejado conclusões contraditórias, que não se justificam ante a clareza da lei.

Indaguemos das coisas mais simples.

Que são as nulidades de pleno direito?

Ensina CLÓVIS: são as nulidades absolutas, insanáveis, previstas no Código Civil, a saber:

Art: 145. É nulo o ato jurídico:

- I) Quando praticado por pessoa absolutamente incapaz (art. 5.º).
- II) Quando for ilícito, ou impossível, o seu objeto.
- III) Quando não revestir a forma prescrita em lei (arts. 82 e 130).
- IV) Quando for preterida alguma solenidade, que a lei considere essencial para a sua validade.
- V) Quando a lei taxativamente o declarar nulo ou negar efeito.

Ora, tais nulidades devem ser pronunciadas, de ofício, pelo Juiz, podendo ser alegadas por qualquer interessado ou pelo Ministério Público, segundo a regra do art. 146 do Código Civil.

Nítido nos parece o entrelaçamento entre estes dispositivos da lei civil e a regra contida no art. 214 da Lei dos Registros Públicos. Observou-o, com a habitual perspicácia, SERPA LOPES, em seu trabalho, ao comentar idêntica prescrição do ab-rogado Regulamento dos Registros Públicos (4.º v., p. 357, comentários ao art. 229).

Daí resulta que a nulidade plena deve ser decretada de plano no Direito Civil e no Direito Registral.

Por outro lado, ao fazer a distinção entre nulidades formais do registro, nulidades mistas e nulidades oblíquas, SERPA LOPES enseja a falsa impressão de que certas nulidades plenas (as oblíquas, inerentes ao título causal) não podem ser reconhecidas administrativamente, exigindo ação direta para desconstituição do título.

A inferência é errônea, já o dissemos, pois ao estudar as nulidades oblíquas o tratadista cuida, apenas dos atos anuláveis. *In verbis*: "O erro, o dolo, a simulação e a fraude inerem ao contrato ou aos contratantes, e somente obrigamente os seus efeitos se fazem sentir no Registro de Imóveis" *Tratado dos Registros Públicos*, inciso 720).

Como se vê SERPA LOPES enumera, tão-somente, os atos anuláveis, elencados no art. 147 do Código Civil.

Por exclusão, os atos nulos (art. 145 do Código Civil), quer digam respeito ao registro, quer iniquem o título, tornam aplicáveis as disposições do art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Se assim é no que tange às nulidades absolutas, com maioria de razão se aplica o art. 214 da Lei n.º 6.015/73 aos atos jurídicos inexistentes, conceituados como aquele "a que falta um pressuposto material de sua constituição" (CAIO MÁRIO).

Exemplo típico de ato inexistente é o negócio jurídico em que falta a manifestação de vontade do dominus.

Temos, pois, que as nulidades absolutas, bem como os atos jurídicos inexistentes autorizam o cancelamento administrativo do registro, não havendo distinguir quando tais defeitos concernem ao registro ou ao título".

(excerto in Comentários à Lei de Registros Públicos, ANTONIO MACEDO DE CAMPOS, ed. 1981, 3.º v., p. 423).

No mesmo sentido FRANCISCO DE PAULA PENA REBOUÇAS, Juiz de Direito Auxiliar do Desembargador Corregedor Geral de Justiça do Estado de São Paulo:

"É preciso acentuar que este caso não guarda identidade absoluta com hipóteses análogas, já apreciadas nesta Corregedoria, onde vingou a tese do cancelamento administrativo. A escritura objeto do processo n.º 9/76 era ato forjado uma vez que posterior ao falecimento do outorgante.

No Processo n.º 27/76 cuidou-se de anular transcrição decorrente de escritura lavrada em procuração falsa", (in Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, n.º 3, 1977, p. 143).

E no Rio de Janeiro, o MM. Juiz da Vara de Registros Públicos HUGO BARCELLOS, na dúvida em que foi suscitada Recreio dos Bandedantes Imobiliária S/A, (Processo n.º 62.735, 9.º Registro Geral de Imóveis), assim despachou:

"Cancele-se na forma dos artigos 145 e 146 do Código Civil, combinado com o artigo 214, da Lei n.º 6.015, os registros calcados em títulos inexistentes, por isso que, na forma do parágrafo único do artigo 146, pronuncio a sua nulidade absoluta (Id quod nostrum est sine facto nostro ad alium transferi non potest).

Ora, no caso, trata-se precisamente não de nulidade, mas de ato inexistente, insuscetível de produzir quaisquer efeitos jurídicos: ou seja, como nos precedentes citados, atos forjados, escrituras falsas e títulos inexistentes, posteriores ao falecimento do outorgante.

O ato inexistente não é senão uma simples aparência, que se pode afastar demonstrando que ela não reveste qualquer realidade (a respeito KARL SALOMO ZACHARIAS, *Cours de Droit Civil*, Paris, 1839-1846, Tomo II, p. 309, HENRY CAPITANT, *Introduction à l'Etude du Droit Civil*, n.º 276, p. 319-320).

Embora haja divergência quanto à divisão clássica de atos jurídicos nulos e inexistentes — entendendo parte da doutrina que os primeiros abrangeriam os segundos sem outras distinções — a verdade é que, sob o ponto de vista prático, a distinção se impõe, pois, enquanto nenhum efeito poderá a qualquer momento decorrer do ato inexistente, o ato nulo pode ter, em certos casos, a sua aplicação integral ou parcial, imediata ou mediata, espontânea ou submetida a certos acontecimentos (*Revue trimestrielle de Droit Civil*, Paris, Recueil Sirey, 1914, Tomo XII, p. 67).

O ato inexistente não constitui título algum, e muito menos justo título, capaz de transmitir a propriedade ou sequer de gerar quaisquer efeitos jurídicos protegidos por presunção *juris tantum*.

A Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo, no recurso CG n.º 09-76 (*Diário da Justiça do Estado*, 3-4-76), teve a oportunidade de decidir o seguinte:

"A legislação dos Registros Públicos ampara o decisório do Juízo *a quo*, dispondo que às nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta" (artigo 214 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei n.º 6.216, de 30 de junho de 1975).

A norma reproduz o que já dispunha o artigo 229 do antigo Regulamento dos Registros Públicos (Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939), sob cuja égide foi proferida a decisão.

Ainda recentemente, esta Corregedoria Geral admitiu, em caso análogo, a anulação administrativa de ato do registro imobiliário, mediante aplicação daquele dispositivo de lei (Recurso C.G. n.º 8-76, Comarca de Monte Alto).

Em abono do entendimento supra existem diversas decisões jurisprudenciais (v.g. RT 376.217 e 440.240).

De todo evidente a nulidade absoluta do título aquisitivo de (...) cujo reconhecimento judicial não depende de ação direta, porque existe, nos autos, prova documental de que o alienante faleceu em 9 de maio de 1916 e, assim, não poderia outorgar procuração ao sr. (...) em 20 de novembro de 1983, na extinta comarca de Una.

A invalidação das transcrições ns (...) constitui consequência natural da nulidade, de pleno direito, da transcrição n.º (...) da qual aquelas derivaram.

De nenhum valor o argumento do recorrente de que os titulares das transcrições derivadas não tiveram oportunidade de defender seus interesses, antes da decisão recorrida, porque tal assertiva está destruída pela prova documental existente nos autos, além de que subsiste íntegro o vínculo obrigacional que, em decorrência das transações, ligou o recorrente às pessoas com as quais negociou.

São Paulo, 29 de março de 1976.

(a.) Dr. ANTONIO GALVÃO FURQUIM REBOUÇAS — Juiz Auxiliar."

"Acolho o parecer e nego provimento.

Trata-se, rigorosamente, de ato inexistente, a escritura forjada para dar início à seqüência de transcrições no Registro de Imóveis, na qual surge como outorgante pessoa falecida e que, por isso mesmo, não podia ter conferido os poderes de representação que serviram à sua lavratura. Faltando-lhe o requisito essencial do consentimento impossível de ser manifestado por pessoa morta (Código Civil, art. 10), o ato jurídico não chegou a existir, pelo que não gerou efeitos. 2464).

Ao contrário do que pareceu ao recorrente, deu-se a intervenção da autoridade administrativa, fundada no art. 214, do Regulamento do Registro Público, baixado com Lei número 6.015/73, e não um procedimento contencioso que exigisse a integração da lide e pudesse criar cerceamento de defesa. Nessa esfera, a subsistência do ato foi defendida pelo antecessor, no plano do direito material, o que não impede a atividade subsidiária dos sucessores, quando se julguem em condições de sustentar, no plano judicial, quaisquer direitos.

A verdade procurada veio à tona com a certidão de óbito de fls. (...), perfeitamente identificado o morto pela indicação do cônjuge, que é o mesmo figurante na apócrifa escritura de mandato de fls... De resto, seria mesmo fantástico e estaria a clamar por demonstração concreta, que um adquirente por título datado de 1901 (fls...) pudesse estar vivo em 1973, em condições de ser representado na escritura de que se beneficiou o recorrente.

A mencionada certidão de óbito encerrou o interesse probatório, dispensando toda e qualquer outra diligência, porque a questão ficou circunscrita à inexistência da indagação relacionada com domínio de posse, que não chegam ao exame.

São Paulo, 31 de março de 1976.

(a.) Dr. ACÁCIO REBOUÇAS — Corregedor-Geral da Justiça".

Ato nulo e ato inexistente
Desnecessidade de reconhecimento
Judicial do ato inexistente

9. Vale a pena enfatizar com energia, que no caso não se trata de nulidade absoluta, mas sim de ato jurídico inexistente ao qual, mais do que o pressuposto material da sua constituição, falta o próprio ato, porquanto falsa a identidade do seu suposto signatário e ausente a manifestação de sua vontade.

Ora, confira-se na doutrina os delineamentos do ato inexistente:

"O ato inexistente será aquele que não pode produzir efeitos, porque faltando alguns dos seus elementos essenciais, nunca existiu". (BRANDÃO CAVALCANTE, *Tratado de Direito Administrativo*, v. II, p. 282, 1942).

"Um ato é inexistente quando lhe falta um elemento tão essencial, que não há necessidade de o anular: não se pode senão verificar que, na realidade, não há ato" (MARCEL WALINE, *Droit Administratif*, 8.^a ed. 1959, p. 410-411).

"O ato inexistente é insuscetível de convalidação; e a ninguém obriga, independente de prévio juízo, ou ato declaratório". (LAFAYETTE PONDÉ. "O ato administrativo, sua perfeição e eficácia", in RDA p. 29/30).

"Ato inexistente, entendem os Doutores, não se confunde, de modo algum, com ato nulo, uma vez que aquele, o ato inexistente, conforme exemplos fartos e corriqueiros, só se identifica mediante a constatação de total incompetência funcional ou jurisdicional por parte de quem, como pretensa autoridade, o tenha cometido. Ato inexistente é, *verbi gratia*, sentença proferida por quem não seja titular de jurisdição; sentença não assinada pelo juiz que a tenha prolatado; escritura pública lavrada por quem não se ache legalmente investido nas funções de tabelião; *escritura não assinada pelo outorgante ou pelo outorgado*. (RENÉ MOREL, in *Traité Elementaire de Procedure Civile*, p. 442 e 447; CARNELUTTI, *Instituzione*, 307; NICOLA JAEGER, *Diritto Processuale Civile*, 383; REDENTI, *Profili Pratici*, 518 — in *Jurisprudência Brasileira*, v. 29, p. 269).

10. Ressalte-se que as considerações em contrário em geral são dirigidas ao ATO NULO — que supostamente exige a declaração judicial da nulidade em processo contencioso — e não ao ATO INEXISTENTE, — como é o caso — que é destituído de conteúdo e de efeitos, independentemente de qualquer provimento judicial.

A doutrina nacional é incisiva, com PONTES DE MIRANDA:

"Existir, valer e ser eficaz são conceitos tão inconfundíveis que o fato jurídico pode ser, valer e não ser eficaz, ou ser, não valer, e ser eficaz. As próprias normas jurídicas podem ser, valer e não ter eficácia (H. KELSEN, *Hauptprobleme*, 14). O que não se pode dar é valer e ser eficaz, ou valer, ou ser eficaz SEM SER; porque não há validade ou eficácia do que não é". (*Tratado de Direito Privado*, parte geral, 2.^a ed. t. IV, 1954, p. 15).

A respeito CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA preleciona de forma magistral:

"Negócio jurídico inexistente é aquele a que falta um pressuposto material de sua constituição. Não é o mesmo que nulidade porque no ato nulo estão presentes os pressupostos de fato em virtude dos quais o ato chega a formar-se, porém frustra nos resultados, dada a contração de alguma disposição de ordem pública.

Analisadas comparativamente as diversas hipóteses, acentuam-se as diferenças. A incapacidade absoluta do agente induz a nulidade do ato, porque há uma declaração de vontade, embora defeituosa. Houve uma emissão volitiva, e, pois o ato inexistente; mas é nulo, porque imperfeita aquela. Se ao invés do consentimento defeituoso, não tiver havido consentimento nenhum, o ato é inexistente. Ao contrário da nulidade, em que a declaração de vontade conduz à ineficácia por desconformidade com as predeterminações legais, a inexistência advém da ausência de declaração de vontade. Quando o objeto é ilícito ou impossível, o ato é nulo; mas se inexistente objeto, será inexistente o ato. São hipóteses diferentes, pois em um caso o objeto existe, mas a relação jurídica deixa de se constituir por sua afronta à lei, à moral, aos bons costumes, ou por ser aquele inatingível; no outro caso, não se forma o ato, por ausência total de objeto. A falta de observância do requisito formal leva à nulidade; o ato foi celebrado, mas não produz efeitos por inobservância da solenidade. Se em vez de celebração por forma diferente, faltar a própria realização do ato, é inexistente (...). Há, portanto, uma linha viva de separação, perfeitamente identificável, na extremação do negócio jurídico inexistente. E há também interesse na sua conceituação, não sob aspecto puramente doutrinário, como ainda prático, porque, se o ato anulável requer pronunciamento a pedido do interessado; se o ato nulo exige declaração ju-

dicial, ainda que *ex officio*, o ato inexistente, por se não ter chegado a constituir, é vazio de conteúdo, independentemente de qualquer provimento.

Costuma-se objetar que o ato inexistente não deixará de ser uma aparência de ato, que há mister seja desfeita, e, para tanto, requer-se um decreto judicial, o que (concluem) induz equivalência entre a nulidade e a inexistência. Não nos parece, porém, assim. Teoricamente, há uma diferenciação positiva entre a inexistência e a nulidade. E praticamente os efeitos diferem. Se o ato é nulo, esta ineficácia tem de ser apurada, ainda que por via travessa, como se lê no art. 146, parágrafo único, do Código Civil, e foi explanado em o n.º 109, supra. O ato inexistente não pode produzir qualquer efeito, independentemente de um pronunciamento da inexistência. Um contrato de compra e venda de um imóvel de valor superior à taxa legal é nulo se não revestir a forma pública, mas o juiz terá de proferir um decreto de nulidade. Faltando, porém, a própria realização do contrato o juiz poderá, pura e simplesmente, isentar o pseudocomprador de uma prestação.

(Instituições de Direito Civil, v. I, § 112, 1961, p. 452 a 454). a 454).

MM. DE SEPRA LOPES, citando PLANIOL-RIPERT e ESMEIN relaciona os traços característicos da inexistência do negócio jurídico:

- "a) — é independente de declaração judicial;
 - b) — toda a pessoa pode alegá-la;
 - c) — é completamente vazio de efeitos;
 - d) — impossibilidade de confirmação;
 - e) — impossibilidade absoluta de prescrição;
- (...)

Na verdade, é indubitável que a ausência de consentimento não pode ser considerada simplesmente uma nulidade absoluta, senão tomá-la como um ato inexistente, se aquele a quem se imputar a autoria do ato jamais nele interveio (...). A controvérsia não é nova. LAURENT entendia desnecessária a exigência de sentença judicial, por isso que, no caso de contrato inexistente, não haveria matéria para a nulidade, porque não se anula o nada. A doutrina clássica estabelece três situações que podem assim ser resumidas:

- a) — toda nulidade deve ser, em regra geral, pronunciada por um julgamento;

- b) — em se tratando de um ato inexistente, a sua ineficácia independe de qualquer declaração judicial;
- c) — uma terceira situação é a que distingue as nulidades textuais das virtuais". (Curso de Direito Civil, v. I, p. 507, 515, 516, 1957).

WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, referindo-se a MARIO GUIMARÃES, *Estudos de Direito Civil*, p. 71, em curta síntese:

"A rigor nem carece ser declarada a sua ineficácia por decisão judicial, porque o ato, em verdade, jamais chegou a existir, nem é possível invalidar o que não existe. Ato inexistente é o nada. A lei não o regula porque não há necessidade de disciplinar o nada" (Curso de Direito Civil, v. 1.º, p. 276, 1967).

Sobre o assunto ainda J. M. DE CARVALHO SANTOS:

"Na doutrina moderna, admite-se a distinção entre ato nulo e inexistente, aceitando-se como certo, por conseguinte, que o ato pode ser inexistente, nulo ou anulável. O ato é inexistente, sem dúvida alguma, quando lhe falta um elemento essencial à sua formação, de tal sorte que se não pode conceber o ato, dada a ausência daquele elemento.

Logo, fere à vista, a inexistência é coisa bem diversa da nulidade, por isso que, se o ato é inexistente, a lei não tem necessidade de anulá-lo, por isso que, em verdade, ele não chegou a se transformar em verdadeiro ato, não chegou a ter realidade. Não existiu senão em aparência e como não existe em realidade, não pode ser anulado. Nesse sentido a inexistência é até incompatível com a nulidade.

WINDSCHEID já afirmava que o negócio jurídico, que é nulo, não existe em direito, mas de fato existe. É um corpo sem alma; mas, nem por isso, deixa de ser um corpo (Pandecte, cit., v. 1, n.º 2).

Se assim é, como realmente se verifica, o ato inexistente não chega nem a ser um corpo sem alma, porque, em verdade, ele não chega a ser um corpo, não passando de um nada. E como nada que é, não podia entrar nas cogitações do legislador". (Código Civil Brasileiro, Interpretado, artigo 145, p. 228, 228, 1950).

A esta altura, entendo ser possível estabelecer, com séria convicção, que a escritura de venda do indigitado imóvel, tendo como

outorgante pessoa já falecida, constitui ato inexistente, cuja desconstituição ou reconhecimento independe de sentença judicial em processo contencioso.

IV

O registro não purga os vícios do título causal e muito menos convalida títulos inexistentes, mesmo em relação a terceiros de boa fé.

11. A matéria em epígrafe merece especial consideração, para afastar quaisquer dúvidas quanto aos efeitos das sucessivas alienações ocorridas.

E isto porquanto as teses da propriedade aparente, e da intocabilidade de terceiro adquirente de boa fé, estão hoje, em princípio, definitivamente superadas, salvo seja as aquisições convalidadas pela USUCAPIÃO, o que não é o caso.

A matéria foi exemplarmente tratada por VIRGÍLIO DE SÁ PEREIRA e SORIANO NETO, em obras que desde então consolidaram a hoje pacífica jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, segundo nos dá notícia magnífico acórdão da lavra do Ministro HUGO AULER:

"A segunda daquelas teses foi defendida por VIRGÍLIO DE SÁ PEREIRA, para quem "na transcrição cumpre distinguir a substância e a forma. A primeira reclama capacidade no alienante para alienar, e no adquirente, para adquirir, e conseqüentemente, legitimidade no título. A palavra título não significa aqui um escrito, um instrumento, mas um ato jurídico. Para que esse ato jurídico constitua um justo título, é preciso que seja translativo da propriedade, isto é, capaz de fazer adquirir a propriedade (*Manual do Código Civil Brasileiro*, de PAULO DE LACERDA, v. VIII — Direito das Causas — Rio, Ed. Jacinto, 1924, n.º 32, p. 128). E foi por essa razão que o egrégio CLOVIS afirmou que "o sistema adotado pelo Código Civil, quanto à transcrição, é que ela prova a transcrição do domínio; mas essa prova não é absoluta e indestrutível, constitui uma presunção *juris tantum* (art. 859)" (...). No mesmo sentido é a opinião de GONDIM FILHO, como se verifica do seguinte trecho:

"Qual a posição do terceiro que, levado por semelhante presunção, recebeu o bem de quem não era proprietário do mesmo? Que não adquiriu o domínio, segundo o nosso direito, é de maior evidência, tendo sido assim lesado pelo procedimento do alienante a quem favoreceu a pre-

sunção do legislador. É que a transcrição, como dizia MERLIN, não é um novo título nem dá mais força ao ato ou contrato; ele é válido por si mesmo (*Questions de Droit*, "expropriation forcée"). Os atos de alienação de imóveis não produzem efeito sem a transcrição, mas, cumprida esta formalidade, os efeitos que decorrerem são dos próprios atos e não da transcrição. O que de tudo resulta é que o Código Civil não seguiu orientação nenhuma, nem aumentou a relativa segurança de que gozava o terceiro adquirente no direito anterior" "(Transcrição e Domínio no Código Civil", in *Revista de Direito*, v. 68, p. 257). Por sua vez, outra não é a conclusão a que chegou JOSÉ AUGUSTO CESAR, como se pode verificar da seguinte passagem, após citar o § 4.º do art. 1.º do Decreto n.º 169-A, de 19 de janeiro de 1840:

"O Código Civil alterou a citada regra do Decreto n.º 169-A prescrevendo no artigo 859: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa cujo nome se inscreveu ou transcreveu". Segue daí que o adquirente se torna proprietário por força exclusiva da transcrição, independentemente de título válido? Não, certamente. A presunção do art. 859 cede à prova em contrário; ela não constitui prova formal absoluta de domínio. Nos termos do art. 860, o verdadeiro titular do direito real pode exigir o cancelamento de uma transcrição injustificada, isto é, de uma transcrição que não se baseia em título legítimo, para o efeito de restabelecer a justa situação" ("*Registro de Imóveis*", in *Revista dos Tribunais*, v. 81, p. 414).

Em seguida, SORIANO NETO, em uma excelente obra sobre a publicidade material do registro imobiliário e os efeitos da transcrição, empostou com muita felicidade o problema, quando atingiu as seguintes conclusões: "a transcrição e a inscrição, quer em relação às partes quer em relação a terceiros, de boa-fé ou má-fé, não constitui legitimação formal do inscrito e, conseqüentemente, não purgam os vícios do título, nem suprem a faculdade de disposição, em uma palavra, não liquidam o domínio ou outro qualquer direito real. O terceiro de boa-fé, que, confiado nos assentos do Registro Imobiliário, contrata o título oneroso ou gratuito sobre a aquisição de um imóvel ou de direito real sobre ele, não adquire com sua transcrição ou inscrição, o domínio ou direito real, se o alienante que figura, ali, como titular, não o é na realidade; a aparência do registro cede o passo à verdadeira situação jurídica. A retificação, que o art. 860 do Código Civil confere ao verdadeiro titular prejudicado com a

transcrição ou inscrição inexata, pode ser feita ainda que sacrifique interesses de terceiros de boa-fé, que antes dela adquirirem o direito real do inscrito, injustamente, como titular.

(...) No sentido da tese de que trata para o adquirente de má-fé como para o adquirente de boa-fé, é *juris tantum* a presunção do art. 859 do Código Civil em face da exceção contida no art. 860 do mesmo diploma legal, é pacífica, iterativa predominante a jurisprudência do Excelso Supremo Tribunal Federal, como se pode verificar dos venerandos acórdãos proferidos no Recurso Extraordinário de 17 de dezembro de 1941; no Recurso Extraordinário n.º 16.454, de 3 de abril de 1950; e nos Embargos no Recurso Extraordinário n.º 10.182, de 24 de julho de 1950 (Arquivo Judiciário — v. LXII, p. 405-406; LXXXVI, p. 359-360; v. XCIV, p. 313-314; XCVII, p. 280-281)'. 281)'.
(

E essa orientação prevalece com toda atualidade no Supremo Tribunal Federal, consoante acórdãos unânimes proferidos no Recurso Extraordinário n.º 85.223-MG, 1.ª Turma — Relator Ministro SOARES MUÑOZ, in *Revista Trimestral de Jurisprudência*, v. 98, p. 202-213, em 09-10-1979, e no Recurso Extraordinário n.º 91.820-RJ, 1.ª Turma, Relator Ministro RAFAEL MAYER, in *Revista Trimestral de Jurisprudência*, v. 93, p. 1.353-1.356, em 18-12-1979, cuja íntegra seria fastidioso transcrever.

Mas isto, ressalte-se por oportuno, no caso de compra e venda a *non domino*. Que será dito, então, quando nem compra e venda houve, a partir da escritura forjada, inexistente, sem a assinatura do outorgante, comprovadamente falecido?

— V —

CONCLUSÃO

12. Nesse ponto vale a pena retornar à Mensagem n.º 106, de 1979, que encaminhou o Projeto da Lei n.º 6.739, de 05-12-1979, no seguinte trecho:

“O anteprojeto cuida dos registros inexistentes e não dos registros imobiliários nulos, já disciplinados pela vigente Lei de Registros Públicos e cujo cancelamento depende de decisão judicial.

A aquisição da propriedade imóvel, no Brasil, se compõe de dois momentos de igual magnitude: a investidura e a transcrição, ou seja, em primeiro lugar, a existência de

título que consubstancie o direito ao domínio e seja considerado registrável pela lei brasileira; e, em seguida, o registro de tal título pelo Oficial competente.

Levado, pois, a registro, título formalmente válido — a conter direito inscrivível e classificado, o título, por lei, como registrável — o assento concernente gerará a presunção *juris tantum* de domínio a favor de quem apontado, no título, como proprietário. E tal presunção deverá ser destruída, por prova hábil, perante o Juízo competente, o qual, reconhecida a nulidade do registro, ordenará se o cancele.

Liga-se, pois, o registro juridicamente existente mas eventualmente nulo, a um todo, um conjunto-título hábil e registro — do qual se infere a presunção *juris tantum* de domínio, — ser derrubada em processo contencioso. Esta a ilação facilmente tirada da leitura dos arts. 530, I e 676 do Código Civil.

Em contrapartida, levado a registro documento que não configure a transferência da propriedade imóvel, ou, ainda, título não tido como registrável pela lei nacional, o registro dele não consubstanciará a aquisição do domínio, nem dará lugar a presunção deste. Faltante o título hábil, não terá ocorrido a investidura, fase indispensável da aquisição do domínio, e o assentamento realizado, no livro 2, pelo Oficial, implicará em erro administrativo manifesto, afora não gerar, para o pretense beneficiário, direito qualquer, nem presunção alguma.

Em tais hipóteses de erro evidente do serventuário, quando relativas a imóvel rural, propõe o anteprojeto se possa desfazer a transcrição por ato (provimento) do Corregedor-Geral da Justiça”.

Ora, isto posto, verifica-se que a lei em apreço — restrita às pessoas jurídicas de direito público — *data venia* não é tão inovadora assim: porque a qualquer interessado, como já se viu, nas circunstâncias apontadas é válido, perante a autoridade judiciária competente, obter o desfazimento do registro, independente de ação direta, nos termos do pré-falado artigo 214, da Lei n.º 6.015/73.

A respeito WALTER CENECEVIVA:

“A prova que permite a excepcional forma de retificação, por nulidade de pleno direito, deve ser estreme de dúvida, dependendo de decisão judicial (...).

O oficial efetua cancelamentos, em geral, mediante requerimento, regularmente instruído pelo interessado, ou

ordem do juiz. Há normas específicas para o cancelamento de hipoteca (art. 251) e de matrícula (art. 233), além de outras, esparsas pela lei. *A decisão judicial que o determina pode ter feição contenciosa ou administrativa. Pronunciada pelo juiz corregedor, com caráter administrativo, será exequível quando transitar em julgado, embora não adquira qualidade de coisa julgada; esgotados os recursos ou não opostos no prazo, a decisão transita em julgado, mas, por sua natureza não jurisdicional, deixa de assumir o característico de imutabilidade próprio da coisa julgada. Decisão, portanto, foi vocábulo bem empregado neste artigo, como manifestação do juiz que pode não corresponder a exercício típico de jurisdição*". (in *Lei dos Registros Públicos Comentada*, 1983, p. 463 e 541, § 660).

13. Passo, portanto, a concluir

a) Tem-se como certo que o ato inexistente independe de qualquer provimento judicial, para ser reconhecida a sua ineficácia, princípio geral de Direito. O que, na prática, significa apenas inverter o ônus da propositura da ação, passando a iniciativa ao titular do direito considerado inexistente. E, na verdade, tal efeito prevalece em relação a todo e qualquer direito cuja validade e eficácia se propugna. Apenas, na hipótese, *afasta-se* a preliminar de que o ato deveria ser respeitado *tout court* sem considerações quanto à sua validade, ou seja, deixando de gerar imediatamente efeitos eficazes, até que seja desconstituído, ou confirmado, através de providência jurisdicional.

b) Considere-se, pois, que, se o ato inexistente nenhum efeito produz, é óbvio que ele não constitui o título a que se refere o artigo 167 da Lei de Registros Públicos, suscetível de registro, e fundamento de matrícula.

c) Se não poderia ser registrado, a conclusão inafastável é que o registro pode ser desfeito diretamente, por decisão em jurisdição voluntária na Vara de Registros Públicos, ou Corregedoria quando for o caso, na forma do artigo 214, da Lei de Registros Públicos.

d) Pretender que o "sistema de registro" ou o "direito registral" impõe solução diversa, é confundir conceitos, fazendo prevalecer normas restritas de registro sobre princípios gerais de Direito.

e) O argumento de que o Oficial não poderia negar o registro, face a sua exatidão formal, aparentemente de

alguma expressão, na verdade não é significativo. O que está em causa não é o procedimento do Oficial diante de um título que se apresenta com as suas características formais exatas. Mas sim o procedimento da autoridade judiciária competente, em jurisdição voluntária, diante do fato incontestável de que tal título, aparentemente válido, é *inexistente*, vg. pela circunstância de ter sido firmado por alguém já falecido.

f) O que se sustenta, pois, é a simples inversão da iniciativa da ação, diante de fato material gravíssimo, providência aconselhada diante das facilidades que ensejam a falsificação de uma escritura pública, em contraposição às dificuldades para o desfazimento do registro, ou seja *sempre* exigido o seu cancelamento através de processo judicial contencioso.

g) O artigo 1.º, da Lei n.º 6.739, de 25-12-1979, é de aplicação restrita ao patrimônio imobiliário das pessoas jurídicas de direito público.

h) No caso subjacente cogita-se de título inexistente, com a conseqüente nulidade de pleno direito do registro imobiliário respectivo, que, em tese — malgrado eventuais opiniões em contrário — pode e deve ser desfeito por via administrativa, independente de processo contencioso, prestação a ser pleiteada pelo interessado perante a autoridade judiciária própria.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 1984.

José Eduardo Santos Neves
Procurador do Estado

VISTO

Aprovo o parecer do Procurador JOSÉ EDUARDO SANTOS NEVES:

Peço envio à requerente a fim de que fique ciente do desfecho dado a seu requerimento.

Após, arquite-se.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1984.

Eduardo Seabra Fagundes
Procurador-Geral do Estado

Processo n.º E-14/32.108/84

R. Dir. Proc. Geral, Rio de Janeiro, (37), 1985