

**PROCESSO DE DÚVIDA.** O Ministério Público é parte legítima para recorrer. É condição legal da transcrição o registro prévio do título anterior, salvo se este, constituído antes do Código Civil, não estava sujeito àquela formalidade.

**Francisco de Paula Azevedo Veiga**  
Procurador da Justiça

1. Através do recurso interposto, o Dr. Promotor Público se insurge contra a decisão que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis quanto à transcrição de uma escritura pública de compra e venda em que figura como comprador o agravado.

2. Preliminarmente, cumpre notar que, face à norma geral estatuída no Diploma Processual Civil (art. 820), o recurso admissível, na espécie, e, atualmente, o de apelação, eis que o vigente Código de Organização Judiciária deixou de prover, como apelo cabível em casos como o dos autos, o agravo de petição, que havia sido estabelecido no art. 211 do anterior Código (Lei n.º 5.256, de 2/8/66), quando, então, exercera o Estado a competência delegada pelo art. 220 do Decreto n.º 4.857, de 9/11/39.

E no sentido do cabimento do recurso de apelação interposto da decisão que resolve dúvida argüida por Oficial do Registro de Imóveis, já decidiram essa Egrégia Câmara, ao julgar a apelação cível n.º 16.621/1971, oriunda de Pelotas, e o Excelso Pretório, por sua 1.ª Turma (in "Rev. Trim. de Jurisp.", vol. 57/793).

Assim, — e por já ter o recorrido contramintado o apelo, — parece-nos que este deva ser admitido e mandado processar, nesta instância, como apelação.

3. Quanto a preliminar de não conhecimento do recurso levantada pelo recorrido, é manifesta a sua improcedência, já que

entre as atribuições do Eg. Conselho Superior da Magistratura não está compreendida a de julgar apelos como o presente, consoante se vê do disposto no art. 35 do Regimento Interno desse Tribunal.

4. Desprocede, também, a outra prefacial alegada pelo recorrido, posto que, a nosso ver, em se tratando de feitos concernentes ao registro imobiliário, regido por normas de ordem pública, cabe a intervenção do órgão do Ministério Público, cuja legitimidade para recorrer, em processo de dúvida suscitada por oficial do Registro de Imóveis, já foi admitida em acórdão dessa Colenda Câmara (in "Rev. Jurídica", vol. 35/257 e 258).

Cumpra aduzir que, em julgamento no qual a Suprema Corte, por sua 1.<sup>a</sup> Turma, unanimemente, não conhecera de recurso extraordinário interposto por Oficial do Registro de Imóveis, o eminente Min. Luiz Gallotti, como relator, depois de manifestar, em seu voto, que estava "com a douta Procuradoria Geral em que o oficial de registro não é parte legítima para recorrer", salientou que "o que lhe cabe é suscitar a dúvida, a qual, resolvida pelo juiz, pode dar ensejo a recursos das partes interessadas ou do Ministério Público, mas não do próprio oficial" (in "Rev. Forense", vol. 129/83 e 84).

E, em tal caso, ao emitir parecer, invocado naquele voto, o preclaro jurista Temistocles Cavalcanti, então Procurador Geral da República, assinalou que "a intervenção do oficial na controvérsia em torno à validade dos títulos sujeitos a registro é limitada, reveste-se de relativa passividade, imposta pela própria condição do oficial e o papel que desempenha no ato do registro", acrescentando que "por isso mesmo se impõe a intervenção do Ministério Público como fiscal da lei e dos interesses a serem por ele protegidos" (in obr. e vol. citados, pág. 84).

Aliás, o art. 95, inc. II, da Lei Estadual n.º 5.256, de . . . . 2/8/66, que, nessa parte, não foi revogada pelo atual Código de Organização Judiciária, atribui aos Curadores de Registros Públicos e Fundações a incumbência de "oficiar nos pedidos de retificação de erros de registro de imóveis, nas ações de retificação e nos processos de dúvida, podendo recorrer à superior instância".

5. No tocante ao mérito, verifica-se que a dúvida suscitada funda-se em que a escritura cuja transcrição se pretende (fotocópia de fls.) é omissa quanto à qualificação das partes e à origem do imóvel (fls.).

Com referência à primeira omissão, o impugnante, ora recorrido, através de procurador, sem que o respectivo instrumento de mandato conste dos autos, limitou-se a juntar certidão de

nascimento de um filho do casal vendedor, o que, evidentemente, pelos dados que aí se contém, não veio a preencher, de modo integral, os requisitos exigidos no art. 247, itens 6.º e 7.º, do Decreto n.º 4.857, de 9/11/39, com a alteração introduzida pelo Decreto n.º 5.318, de 29/2/40.

Mas, ainda que não se considere tal lacuna impeditiva da pretendida transcrição, por constituir, segundo entendimento de Serpa Lopes, simples irregularidade a ausência das especificações do domicílio, profissão e residência das partes contratantes (in "Tratado dos Registros Públicos", 2.ª ed., vol. IV, pág. 350), — resta a examinar a outra omissão indicada, que apresenta maior relevância.

A tal propósito, acolhendo fundamento expendido na impugnação de fls., o decisório a quo entendeu que o registro da escritura em questão, para ser efetivado, não está subordinado à prévia transcrição do título anterior, cuja obrigatoriedade foi estabelecida pelo Decreto n.º 18.542, de 24/12/1928, que é posterior à referida escritura, lavrada em 7/7/1922 (fls.).

Entretanto, como sustentou o zeloso Dr. Promotor Público em seus bem elaborados parecer de fls. e arrazoado de fls., com invocação ao disposto no art. 244 do Decreto n.º 4.857, de 9/11/39, assim como nos arts. 530, I, e 859, ambos do Código Civil, e com arrimo nas lições de arestos dos nossos pretórios, mister seria, para tornar possível a transcrição pretendida, que o suscitado demonstrasse que fora registrado o título anterior ou que este, se constituído antes do Código Civil, não estava sujeito a registro, conforme a legislação então vigente, o que, todavia, não ocorreu.

É certo que, com as suas contra-razões, o recorrido juntou a certidão de fls., para provar que do Registro Imobiliário não consta o imóvel de que trata a questionada escritura. Conquanto esta mencione o lote n.º 33 e aquela certidão se refira ao lote n.º 36, vê-se, porém, que se cuida da mesma gleba de terras, pois o segundo documento alude à área de 250.000m<sup>2</sup>, "com os característicos constantes da escritura de fls. dos autos".

Em tal situação — a de não figurar o imóvel no Registro Imobiliário, — consoante o magistério de Serpa Lopes, invocado nas aludidas contra-razões, além do caso em que não é exigida a transcrição do título anterior por não estar este legalmente sujeito à tal formalidade à época em que foi feito, — o que, todavia, não resultou demonstrado nos autos, como já se viu, — pode ocorrer outra hipótese em que seja dispensável a referida transcrição: "não se ter notícia do título anterior, ou impossibilidade

em obtê-lo, por haver desaparecido, ou ter sido destruído, ou qualquer outra causa que torne impossível sua exibição" (in obr. e vol. citados, pág. 405).

Nessa hipótese, o emérito tratadista aconselha, "como norma de conduta do juiz, que, ao conhecer do processo de dúvida passe a investigar sobre a origem do direito do alienamento, pesquisando a razão da falta do título anterior, a causa de sua não apresentação, precipuamente exigindo a prova negativa do Registro Imobiliário, quanto a não se encontrar o imóvel transcrito ou inscrito em nome de qualquer outra pessoa, pesquisa essa que deverá remontar até o período inicial do registro, se antes não for encontrada qualquer transcrição ou inscrição.

"Apurado, por esses elementos, não a ausência absoluta do título anterior, senão relativa, queremos dizer, deduzida das circunstâncias que o título possivelmente existiu mas que, pelo curso do tempo ou por outra causa qualquer, veio a extraviar-se, sendo impossível a sua restauração, a transcrição, preenchidos esses requisitos e tomadas essas cautelas, pode ser ordenada, independente do registro do título anterior" (in obr. e vol. citados, págs. 407 e 408).

Sucedee, porém, que, na espécie dos autos, não consta da escritura de fls. referência ao título de aquisição do imóvel pelos outorgantes vendedores e nem sequer informou o recorrido sobre a natureza e a data desse título, se é ou não impossível exibí-lo, não se sabendo, assim, a causa de não ter sido apresentado.

Diante, pois, da ausência de quaisquer diligências ou esclarecimentos em torno da origem do direito do casal alienante, não se nos afigura cabível a transcrição da escritura de fls.

6. Destarte, opinamos por que, preliminarmente, se admita e mande processar como apelação, nesta instância, o recurso interposto e, no mérito, seja dado provimento ao mesmo, para que se julgue procedente a dúvida suscitada.

Porto Alegre, 22 de maio de 1972.