

PARECER - NULIDADE DE PLENO DIREITO EM REGISTRO PÚBLICO

AUTOS Nº024/95

MM. Juiz,

Trata-se de procedimento inominado visando a decretação de nulidade de retificação promovida pela Sra. Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, Maria Raimunda Pereira de Santana, que, em 05/11/92, alterou a área do imóvel pertencente a José Henrique Ferreira do Nascimento de 38.000 m² para 90.000 m² sem observar as formalidades legais aplicáveis à espécie.

O requerente, *in casu*, é o Município de Itapitanga, que comunica a este Juízo a nulidade do ato jurídico em razão da retificação promovida no registro do imóvel ter acrescentado à propriedade de José Henrique Ferreira do Nascimento terrenos ditos de propriedade do município.

Valeu-se o Município de procedimento inominado para comunicar e provar, através dos documentos apensados, a prática de ato nulo de retificação, provocando, assim, o juízo administrativo competente para que declare de imediato, nos termos do art.214 da Lei de Registros Públicos, a nulidade de pleno direito.

Embora o art.214 da Lei nº6.015/73 permita ao Juiz decretar de ofício a nulidade de pleno direito de ato de registro, tornando desnecessária a própria ação direta, temos que, nesses feitos, o interessado deve ser ouvido em atenção ao princípio do contraditório e da ampla defesa, consagrado no art.5º, inc.LV da Constituição Federal de 1988.

Neste sentido, é a lição do ilustre Walter Ceneviva, in “Lei dos Registros Públicos Comentada”, p.404, 13ª edição, ed. Saraiva, 1999:

“O interessado será sempre notificado, ante a garantia do direito de defesa, da plenitude do contraditório, da dialeticidade do processo e do direito de resposta”.

Tendo o interessado, Sr. José Henrique Ferreira do Nascimento, se manifestado nestes autos (fls.36/41), consideramos respeitado o princípio constitucional.

Feitas estas considerações iniciais, partimos, na qualidade de curador dos registros públicos, para a análise da validade do ato de retificação promovido pela Sra. Oficiala.

Verifica-se que, em 06/09/89, foi lavrada escritura de compra e venda de um imóvel urbano de extensão de 38.000 m², constando como outorgantes compradores o Sr. José Henrique Ferreira do Nascimento e sua esposa (fls06/07 e 28).

Em 05/11/92, a partir de levantamento planimétrico feito por empresa particular e de declarações do Sr. José Henrique Ferreira do Nascimento e de alguns ex-proprietários, foi promovida pela Sra. Oficiala Designada a retificação da área do imóvel registrado, que passou a contar com 90.000 m².

Conforme certidão exarada pelo Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, a retificação da área foi realizada sem qualquer procedimento judicial prévio (fl.31).

Pronunciando-se sobre a nulidade apontada pelo Município de Itapitanga, o Sr. José Henrique Ferreira do Nascimento, às fls.37/39, confirma que a retificação foi promovida a partir das suas declarações e de documentos apresentados à Oficiala, sem que tenha havido despacho judicial.

Ocorre que as retificações em registros devem ser feitas mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, poderá corrigir, com a devida cautela (art.213, §1º da LRP).

E, nos termos do art.213, § 2º da Lei de Registros Públicos, “se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento, em 10 (dez) dias, todos os confrontantes e o

alienante ou seus sucessores, dispensada a citação destes últimos se a data da transcrição ou da matrícula remontar a mais de 20 (vinte) anos”.

In casu, tratando-se de retificação que comportou alteração de área de imóvel – alteração em grande proporção, vale salientar! – imprescindível a observância do procedimento previsto nos arts.212 e 213 da Lei de Registros Públicos.

É o ensinamento da jurisprudência:

27019042 – AÇÃO DE NULIDADE DE RETIFICAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO – ALTERAÇÃO DOS LIMITES DO IMÓVEL – SE HOUVE ERRO NO PRIMITIVO REGISTRO IMOBILIÁRIO, A RETIFICAÇÃO QUE VISA ALTERAÇÃO DAS DIVISAS E CONFRONTAÇÃO DO IMÓVEL DEVERÁ SER FEITA ATRAVÉS DE PROCEDIMENTO PRÓPRIO PARA TAL MEDIDA, VIA PROCESSO CONTENCIOSO, EM CONFORMIDADE COM OS ARTIGOS 212 E 213 DA LEI 6.015/73 – Apelação desprovida. (TJRS – AC 598340214 – RS – 18ª C.Cív – Rel. Des. Jorge Luís Dall’agnol – J. 29.04.1999)

O prévio procedimento judicial, portanto, é formalidade essencial à validade do ato de retificação de área de imóvel.

Para a validade do ato jurídico é indispensável que ele possua, nos termos do art.82 do Código Civil, agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei.

Complementando o art.82, o art.145 do Código Civil descreve vícios que contaminam fatalmente o ato jurídico, tornando-o absolutamente nulo.

Ao retificar registro público para acrescentar área de imóvel sem observar as formalidades impostas pelos arts.212 e 213 da Lei nº6.015/73, a Sra. Oficiala incidiu em vícios que maculam fatalmente o ato jurídico (art.145, incs. III e IV do CC), praticando, assim, ato nulo de pleno direito.

Dispõe o art.214 da Lei de Registros Públicos: “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”.

Comentando o citado dispositivo legal, leciona Walter Ceneviva:

“Há nulidade de pleno direito quando o negócio jurídico ofende princípios básicos do ordenamento ao qual está subordinado, ‘garantidores dos mais valiosos interesses da coletividade’. É nulo o ato jurídico quando: I – praticado por pessoa absolutamente incapaz; II – ilícito ou impossível o seu objeto; III – não revestir a forma prescrita em lei; IV – preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade; V – a lei taxativamente o declarar nulo.” (op. citada, p.403)

Assim, diante da prova documental acostada, que evidencia a realização pela Sra. Oficiala de retificação de área de imóvel sem observância das formalidades legais, urge o reconhecimento da nulidade do ato.

Pela semelhança com a hipótese *sub judice*, válida a transcrição de julgado do Superior Tribunal de Justiça nos autos de Recurso Especial nº163226, em 08/05/00: 16053852 JCCB.145.III JCCB.145.IV – DIREITO CIVIL – REGISTROS PÚBLICOS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – NECESSIDADE DE DESPACHO JUDICIAL – ARTS. 213 E 214 DA LEI 6.015/73 – ERRO DE FORMA – NULIDADE DE PLENO DIREITO – ART. 145, III E IV, CC – DESNECESSIDADE DE AÇÃO JUDICIAL – PRONUNCIAMENTO ADMINISTRATIVO – POSSIBILIDADE – PRECEDENTES DO TRIBUNAL – RECURSO PROVIDO – I – Ao proceder à retificação de registro de imóvel sem pronunciamento judicial e sem que tenha

havido erro evidente, o oficial cartorário exorbita de sua competência, tornando o ato nulo de pleno direito, por inobservância da lei. II – A falta de "despacho judicial" que determine a retificação do registro de imóvel constitui erro de forma, tornando o ato nulo de pleno direito (art. 145, III e IV, CC), cuja declaração independe de ação judicial, a teor dos arts. 213, § 1º, e 214 da Lei de Registros Públicos. (STJ – RESP 163226 – (199800074830) – MT – 4ª T. – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJU 08.05.2000 – p. 00096)

Em face do exposto, opina o Ministério Público, na qualidade de curador dos registros públicos, pela declaração de nulidade do ato jurídico de retificação promovido pela Sra. Oficiala, para que volte a constar na escritura pública a extensão inicial de 38.000 m² do imóvel pertencente a José Henrique Ferreira do Nascimento. É o pronunciamento.

Itapitanga, 28 de março de 2001.

MÁRCIA RABELO SANDES
Promotora de Justiça (Em Substituição)