

REGISTRO DE IMÓVEIS

CANCELAMENTO

Julgado em

18/05/1979

"HABITE-SE" — CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DESTE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

RESUMO

- A tese acolhida pelo acórdão recorrido é a de que, embora invalidado pela Administração Pública o "habite-se", sob o fundamento de ter sido ele concedido sem a observância das posturas municipais, o pedido de cancelamento no Registro de Imóveis da averbação da construção e demais atos consequentes não pode ser feito em processo de jurisdição voluntária, sem audiência dos proprietários - muitos dos quais terceiros a quem tinham sido alienadas unidades de conjunto -, mas, sim, em processo contencioso, tendo em vista a circunstância de que o registro de imóveis não se destina simplesmente à publicidade, mas é modo de aquisição da propriedade, e, portanto, é parte integrante do sistema desta, em nosso direito. - Em outras palavras - expressamente nesse sentido, aliás, houve declaração de voto vencedor, nos embargos infringentes, pelo Desembargador GRACCHO AURÉLIO (...) -, o acórdão recorrido entendeu que a Administração pode decretar a nulidade de seus próprios atos, mas, se o ato administrativo foi registrado, a nulidade dele tem de ser verificada pelo Poder Judiciário, antes que este determine, no âmbito de sua competência, se ela ocorreu realmente, o que só poderá ser feito em processo contencioso. - Assim decidindo, o acórdão em causa não dissentiu da Súmula 473, primeira parte ("A Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos"), porquanto não negou essa faculdade à Administração, mas, somente, entendeu que, para ocorrer o cancelamento de registro público feito com base no ato administrativo anulado, seria mister a verificação prévia, em processo judicial contencioso, da legitimidade dessa anulação, não bastando em simples requerimento em processo de jurisdição voluntária. Essa circunstância, de natureza processual, não é abrangida pelo teor da Súmula 473, razão por que inexistente a divergência alegada. - Por outro lado, a circunstância de ter o acórdão recorrido, para a proteção de terceiros de boa fé, considerado, implicitamente, que, no caso, o ato de cancelamento do alvará de habitação ("habite-se") não é documento hábil para instruir pedido em processo de jurisdição voluntária, uma vez que precisa ser examinado até no tocante à sua legitimidade, não nega vigência, evidentemente, ao artigo 250, III, da Lei 6.015/73, o qual se limita a estabelecer que "far-se-á o cancelamento: ... III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil." - Finalmente, a questão constitucional da quebra de harmonia entre os Poderes do Estado (art. 6º da Constituição Federal) não foi ventilada no acórdão recorrido, razão por que lhe falta o indispensável prequestionamento (Súmula 282 e 356). - Em face do exposto, não conheço do presente recurso. Julgado em 19-05-1979 Revista Trimestral de Jurisprudência. Outubro, 1979 - Vol. 90 - Pág. 282 (*) "A Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial". ("EMENTÁRIO FORENSE", Nº 255) EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1980. Ano XXXII. Nº 379

EMENTA

Não dissente da Súmula 473(*), nem nega vigência do artigo 250, III, da Lei 6.015/73, acórdão que exige que o cancelamento da averbação, no Registro de Imóveis, do "habite-se", concedido anteriormente e depois anulado pela Administração Pública, se requeira, não em processo de jurisdição voluntária, mas, sim, em processo contencioso, onde, com a audiência de todos os interessados, se possa examinar a ocorrência de causa justificadora dessa anulação.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência