

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Julgado em

18/12/1978

QUANDO É DESNECESSÁRIA A REMESSA DAS PARTES ÀS VIAS ORDINÁRIAS

RESUMO

- ... A pretensão do apelante, Condomínio do Edifício ..., é de ver registrada no Cartório do Registro de Imóveis, a sua escritura de convenção aprovada em assembléia Geral de Condôminos representando mais de (2/3) dois terços dos proprietários de apartamentos. - A objeção oficial é a de que os títulos de aquisição dos apartamentos nº 401 e 602, transcritos no Cartório, atribuem aos adquirentes uma vaga na garagem para cada um, resultando daí, segundo entende, a possibilidade de lesão ao direito dos proprietários dos referidos apartamentos, o registro da referida Convenção porque o seu art. 39, § 3º contém disposição, restritiva ao direito de propriedade ao assentar que a ocupação da garagem se fará por ordem de chegada. - Entende, pois, o servidor suscitante que os proprietários daqueles dois apartamentos, têm direito, ao uso exclusivo de uma vaga na garagem, em detrimento de todos os demais dezoito proprietários. -

..... - No caso dos autos, verifica-se a perfeita legalidade das normas instituídas pela Convenção do Condomínio apresentada, regulando o uso das coisas de uso comum, entre estas, a garagem, à qual não se pode contrapor uma transcrição resultante de evidente erro funcional, corrigível pelo próprio servidor, como dispõe a lei e ministra o eminente SERPA LOPES, interpretando o art. 228 do Decreto 4.857/39: "O título está certo; certo o direito, na forma e na substância, mas a discordância entre o título e o registro decorre de erro havido na feitura deste, erro devido tão somente à falta do funcionário, equívoco ou negligência." - "Em todos esses casos, desde que o teor do título, objeto de inscrição ou transcrição, denuncia inequivocamente, o erro cometido, o Oficial pode, "ex-officio", proceder a retificação" (Tratado, vol. IV, pág. 342). - - O Dec. 4.857, reproduzindo o art. 860 do Código Civil, acrescentou-lhe algo em seu art. 227: "por meio de processo contencioso", ou seja, por ação de retificação, ressaltando o que dispõe o art. 228 que admitia a corrigenda pelo próprio oficial dos erros cometidos na tomada de indicações constantes dos títulos, "com as devidas cautelas" consagrando o texto seguinte, art. 229, a regra segundo a qual, somente nos casos de nulidade absoluta, seria dispensada a ação direta, isto é, o procedimento contencioso e jurisdicional propriamente. - O mesmo caminho não seguiu a lei 6.015/73, que em seu art. 212, ao reproduzir o art. 860 do Código Civil, também acrescentou-lhe algo: "por meio de processo próprio", ficando assim redigido: "Art. 212 - Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio". - Não exigindo a ação direta, que processo seria este? O administrativo, embora sob supervisão judicial, como se constata do art. 213, somente ressaltando a hipótese de prejuízo a terceiro, o que inócorre "in casu", visto que no que tange ao apartamento 401, o erro foi claro e evidente do oficial do Registro de Imóveis, erro material, sem que interviesse qualquer manifestação de vontade das partes contratantes. O oficial extraiu do texto aquilo que dele não constava, tratando-se, pois, de erro evidente, que poderia ter sido corrigido por ele mesmo, ainda mais que a lei se refere a prejuízo de terceiro e não das partes contratantes. - Mas o legislador foi ainda mais longe em forma textual, em tais casos, ao dispor no § 1º do referido art. 213, que a retificação se fará mediante despacho judicial, ressaltando também a hipótese de erro evidente, corrigível pelo próprio oficial. - Somente na hipótese de impugnação fundamentada o juiz remeterá as partes para as vias ordinárias, como dispõe o § 4º do mesmo artigo, o que inócorre na espécie, porque no que tange ao apartamento 401, em que houve impugnação, se cuida de erro funcional evidente, como já disse, suscetível de correção pelo próprio servidor e não de erro decorrente de errônea manifestação da vontade. Quanto ao apartamento 602, em que a captação da vontade das partes se fez com errônea manifestação da vontade da

cláusula, não houve impugnação alguma. Não há que se falar em impugnação alguma. Não há que se falar em impugnação fundamentada, que se presume, deva ser séria, capaz de exigir pesquisa profunda de fato e de direito, ou que se possa depender de instrução probatória, perícias e outros atos jurisdicionais, o que incorre na espécie

EMENTA

Não se tratando de erro evidente, a retificação do erro se fará por despacho judicial, a requerimento dos interessados, ouvido o representante do Ministério Público, ressalvado o prejuízo de terceiro não contratante, salvo impugnação fundamentada que autorize a remessa dos interessados às vias ordinárias.