

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS**

Julgado em

08/09/1983

FUNDAMENTO EM INCOMPETÊNCIA DA CIRCUNSCRIÇÃO — MEIO PROCESSUAL ADEQUADO PARA REMEDIAR O VÍCIO**RESUMO**

- ... No que diz com a competência da vara de Registros Públicos, está evidenciado nos autos que a controvérsia se restringe à irregularidade formal da inscrição no registro imobiliário, sob o prisma da competência territorial do notário para fazê-lo. Aliás, o assunto ficou preestabelecido com o julgamento proferido no CJ 207.467, no qual se decidiu (...): "Assim decidem, porque o pedido constante da presente ação, de modo claro e preciso, consiste no cancelamento da inscrição nº 16.040, do 12º Registro de Imóveis em razão de situar-se o imóvel objeto dessa inscrição no município e comarca de Guarulhos e, também, porque a mesma promitente vendedora já tinha alienado o mesmo imóvel a terceiro. Trata-se, pois, de pedido de natureza específica e relativo a matéria de competência da Vara dos Registros Públicos nos termos do artigo 38, nº I, do Código Judiciário reiterado no artigo 23, da Resolução nº 1, de 29 de dezembro de 1971. Em tais condições, não há dúvida que a competência para julgar a presente ação é, realmente, da Vara dos Registros Públicos". - Melhor sorte não cabe ao recurso, ao dizer violados os arts. 227 do Decreto nº 4.857/39 atual art. 212 da Lei nº 6.015/73. Resulta incontroverso que o imóvel não estava localizado na circunscrição do registro, como, também, acentua o venerável acórdão recorrido (...): "A prova trazida para os autos, sem tergiversações, notadamente a pericial que deve dominar porque não vulnerada pela crítica de mero subjetivismo da apelante, revela que o imóvel objeto da transcrição anulanda não se situava na Circunscrição Imobiliária onde se lavrou o ato notarial; derivadamente não pode ele subsistir, como bem demonstra a sentença na precisa colação dos dispositivos legais reguladores do registro". - Daí se vê que não resultou do acórdão a aplicação às avessas da norma registrária, senão que a sua aplicação no sentido próprio e afirmativo, no pressuposto de que se o registro não expressa a verdade, colhe proceder o pedido de prejudicado, pelo meio processual próprio, a sua retificação. - Quanto à legitimação ativa "ad causam" diz a recorrente que a autora, sendo apenas titular de parte ideal do terreno, que é foreiro, não possui "ius in re" sobre a área, o que lhe tira a legitimação ativa para a causa. Ora, nesse tema não se deteve a decisão recorrida, mas é de ver que o litígio se estabeleceu em torno da inscrição do imóvel, e fora da área competente, em prejuízo da autora a validade da transcrição, no pertinente ao "jus in re", que não foi posto em causa. - Dados os precisos extremos da causa, a clareza do pedido e o dispositivo sentencial, tudo centrado em nulidade formal do registro por incompetência da circunscrição, não há cogitar de eventual extrapolação dessas lindes a repercutir sobre o domínio, nem de admitir erro de qualificação dos fatos, suscetível de correção. - "Recurso não conhecido." Julgado em 09-09-1983 Revista Trimestral de Jurisprudência. Fevereiro 1984 - Vol. 108 - Pág. 858 EMFOR 441

EMENTA

O cancelamento da inscrição de compromisso de compra e venda, em sede contenciosa, é o meio processual adequado para remediar o vício formal de incompetência da circunscrição registrária, "ratione loci" e para suscitar a competência da Vara de Registros Públicos, posto que não há questão sobre o domínio.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência