

AGGRAVO Nº 130

Relator: O Snr. Desembargador Galdino Siqueira

AGGRAVANTES : JOSÉ ALBANO DA ROSA E OUTROS

AGGRAVADO : JUÍZO DOS REGISTROS PÚBLICOS

ACCORDÃO DO CONSELHO DE JUSTIÇA DE FLS. 651

Vistos e relatados estes autos em que são agravantes José Albano da Rosa e outros, e agravado o Banco de Crédito Móvel. O agravado promoveu, no 99.º Ofício do Registro Geral de Imóveis a inscrição de terrenos que adquiriu, por escritura pública de 3 de Fevereiro de 1891, constituintes das fazendas de Camorim, Vargem Pequena e Vargem Grande, formando um só bloco e que alega situadas nas freguezias de Jacarepagua e Guaratiba, instruiu do seu pedido com os docs. de fls. 7 a 121 v. do 12 vol. destes autos, para os fins do Decreto-lei nº 58 de 10 de Dezembro de 1937, desde que, "em liquidação amigável, está retalhando esses imóveis, deles desmembrando sítios que são vendidos a prestações e à vista (fls. 133 a 321). Ouvido o 12.º Promotor de Registros Públicos, requereu que o agravado dissesse sobre as impugnações, deferindo e marcando o Juiz o prazo de 10 dias. O agravado em longo arrazoado, apreciou e criticou as impugna-



170

3

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 2 -

ções, juntando grande copia de documentos manuscritos, impressos e fotograficos, que se vêm de fls. 2 a 232 do 2º vol. dos autos. O 1º Promotor emitiu longo parecer, terminando por declarar que convicto estava de que o agravado era dono e possuidor das terras cujo registro pedia, mas da Fazenda Vargem Grande deviam ser destacadas glebas de determinados reclamantes, uns por terem provado dominio, outros posse reconhecida por sentença judicial, em ação de despejo. Entendia ser necessario se procedesse, por perito nomeado pelo Juiz, a uma vista — ria, exame pericial ou o que melhor nome tivesse, para que, após as investigações e verificações in loco, declarasse se a planta das propriedades do Banco, apresentadas por este para ser registrada, estava ou não de acôrdo com os titulos que suia, reconhecidos pela Promotoria como legaes, e na afirmativa, levantando, para ser junta aos autos, copia da referida planta, em escala reduzida, assinalando as áreas de terras, de dominio e posse de outrem, e na negativa, levantando uma planta das propriedades do Banco, com os seus verdadeiros limites e confrontações, do acôrdo com os titulos, assinalando tambem as glebas de terra a serem destacadas (fls. 234 a 262 do 2º vol.) Pelo impugnante Manoel Ferreira Lara foi pedida vista dos autos para dizer sobre os novos documentos oferecidos pelo agravado, por desconhecel-os e não poder examinal-os em cartorio, visto o processo aí não parar, informando o escrivão que estava, ora



- 3 -

com o Banco, ora com o Promotor, ora com o Juiz (fls. 264). Pelo despacho de fls. 272, o Juiz deferiu o pedido do Promotor, mandando se fizesse a vistoria pedida, nomeando peritos, e que se designasse dia e hora, com ciência da parte e do requerente, e quanto ao pedido de vista do reclamante, de acordo com o Promotor, indeferia-o, "por isso que a vista não condizia com o processo administrativo em apelo, além de que, a ser deferido, sendo 30 os impugnantes, a todos devia atender, eternizando-se o processo, sujeita cada audiência a uma solução". Com fundamento em cerceamento de defesa (Cod. do Proc. Civil, artº 1133, nº V), o impugnante desatendido, bem como outro não atendido também, José Albano da Rosa, se agravaram, negado, porém segundo ao recurso, extraída carta testemunhável, não lhe foi dado provimento. A' fls. 314 vê-se petição de tres impugnantes, contra a vistoria, por não cabível em processo reconhecido como de natureza administrativa, e quanto ao modo por que se ia fazer. Mantido o despacho que a determinou, foi realizada, com a presença do advogado do agravado e do Promotor, que ofereceu quesitos, apresentando o perito o laudo e plantas de fls. 327 e 333 - 336. Falou o Promotor de fls. 340 a 343, proferindo o Juiz a decisão de fls. 347 a 351, mandando se fizesse o registro, de acordo com o ofício do órgão do Ministerio Publico e planta levantada na diligencia da vistoria, julgando procedentes quatro das impugnações apresentadas, respeitados assim os



J. O. P. - TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 4 -

direitos decorrentes daquelas impugnações. Dessa decisão, e com fundamento no artº 2, § 2º do cit. Decreto-lei nº 58, é que se interpuzeram tempestivamente os agravos, minutados, contraminutados pelo Banco e pelo Promotor, mantida a decisão agravada pelo despacho de fls. 627-638. De fls. 641 a 649, emitiu longo parecer o Procurador Geral, e por ocasião do julgamento do recurso, falando depois dos advogados dos agravantes e do agravado, opinou para que o registro fosse feito pelos títulos do Banco, remontando-se a 30 anos, na forma do Decreto-lei nº 58, assegurando-se-lhe, assim, o direito de registrar sua propriedade para os fins daquele diploma legal, e o dos futuros adquirentes, que ficavam habilitados a verificar, pelo registro, a conveniência da compra, tendo em atenção os característicos e os limites do imóvel, constantes dos títulos e reproduzidos no registro. II - Quer pelos seus motivos informativos, explicitamente expostos no preambulo, quer pelo seu contexto geral, o Decreto-lei nº 58, de 10 de Dezembro de 1937, cujo regulamento baixou pelo Decreto nº 3.079, de 15 de Setembro de 1938, visou assegurar os promitentes compradores de lotes de terras a prestações. Como acentuou, crescente o desenvolvimento da loteação de terrenos para venda naquelas condições, não tinham os pretendentes garantias precisas, por isso que o artº 1.088 do Código Civil permite o arrependimento antes de assinada a escritura de compra e venda, não tendo os compradores, praticamente



143

Cláudio Pereira

317

J. D. P. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 5 -

te, amparo suficiente, a não ser a seriedade, boa fé e solvabilidade das empresas vendedoras, não raro surpreendidos por alienações ou onerações dos lotes comprometidos, e o que mais empeiorava a situação, não tendo possibilidade pronta de verificação dos títulos de propriedade dos vendedores. Urgia, pois, o emprego de meios aptos para dirimir essa situação de incertezas, e daí a criação de um registro especial para inscrição do imóvel loteado e para averbação dos contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e rescisões. Pela inscrição, feita mediante memorial, planta do imóvel, caderneta ou contrato de compromisso de venda dos lotes, certidão negativa de impostos e de onus reais, e mais documentos apontados no art. 1º se procura determinar física e juridicamente o imóvel loteado. No memorial, descrevendo-o minuciosamente, com menção da denominação, área, limites, situação e outros característicos; relacionando cronologicamente os títulos de domínio desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições; ou certidão dos títulos e prazo de que se acham devidamente transcritos; traçando o plano do loteamento. Na planta do imóvel, assinada pelo proprietário e pelo engenheiro que haja efetuado a medição e loteamento, consignando-se a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias e as vias públicas de comu-



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 7 -

ção entre um e outro, estabelece o artº 8 do mesmo Decreto-lei: "O registro instituído por esta lei, tanto por inscrição quanto por averbação, não dispensa nem substitue a dos actos constituintes ou translativos de direito reaes, na forma e para os e feitos das leis e regulamentos dos registros publicos". III - O agravado juntou documentos que mostram que é proprietário de terras, cerca de 47 anos, pois as adquiriu da Comp. Engenho Central de Jacarépaguá, por escritura publica de 3 de Fevereiro de 1891 (fls. 30 do 1º vol.), feito o registro da transmissão em 17 de Dezembro de 1892 (fls. 32). Juntou mais documentos relativos ao domínio de outros antecessores, o Mosteiro de S. Bento e D. Victoria de Sá, primitiva proprietaria e que, por testamento, instituiu seu herdeiro universal aquele Mosteiro (fls. 34, 38, 39, 49 e 50). Mas os documentos apresentados não preenchem os requisitos necessários para o registro pretendido, pois não individualizam precisamente o imóvel, especialmente na parte oeste, traçando limites certos para determinação da sua situação e área, requisitos substanciaes exigidos expressamente pelo artº 1º, letra a do cit. Decreto-lei nº 58, e de intuitiva necessidade, por indispensaveis para, com outros, firmar a identidade ou individualizar inconfundivelmente o imóvel registrando. Trata-se, pois, de enunciações substanciaes e não meramente reglamentares, que versam sobre objecto accessorio ou accidental (AUERY E RAU, DROIT CIVIL, III, § 276). Sómente pela ação



J. O. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 6 -

ficações. A averbação atribue ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior (artº 5). Fica, assim, o adquirente com os dados precisos para conhecer a situação física e jurídica do imóvel loteado, e para facilitar esse conhecimento, pondo-o ao alcance de todos, prescreve o artº 1º § 5: "O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueados pelo oficial do registro ao exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos ainda que a título de busca. "O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentares das certidões que fornecer". O expêndido mostra a finalidade do registro especial em apreço, e quales os meios que o legislador considerou mais adequados para consecução dessa finalidade, e põe também em relevo a distinção entre esse registro e a transcrição para transmissão de imóveis, por isso que aqui o que se visa é a prova, embora relativa, da translação do domínio e a sua publicidade, nesse sentido se dizendo que a transcrição é a tradição solene do imóvel (LYSIPPO GARCIA, REGISTRO DE IMOVEIS, I, ps. 99 e segs. CLOVIS BEVILAQUA, COD. CIVIL, com., 3a. edic. vol. III, p. 68, SERPA LOPES, TR. DOS REGISTROS PUBLICOS, vol. I, ps. 41-50), ao passo que o registro especial do Decreto-lei nº 58, visa, como vimos, constatar a situação física e jurídica do imóvel loteado para a venda a pretações. A transcrição vem a ser o presuposto do registro especial, e acentuando a distin-



156

Cito viva

390

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 8 -

de demarcação, ou esta cumilada com a de divisão, dada naturalmente a existencia de condominos, se poderia delimitar devidamente o imóvel, formar quinhões, resguardado o direito de qualquer interessado, dado ingresso a todos, apreciados seus títulos, postos os habeis em relação com o imóvel, pelas operações técnicas adequadas, definidos e concretizados, enfim, os direitos dos confrontantes e condominos. Pela falta de clareza dos documentos apresentados, contenda séria se formou, principalmente sobre a localização da fazenda Vargem Grande, uma das integrantes do imóvel do agravado, contestando diversos impugnantes que se achasse na freguezia de Guaratiba, como pretende o proprietário, mas com as outras duas em Jacarépaguá. Fundam-se em que nos registros de fls. 53 e 55 do 1º vol. feitos pelo Mosteiro de S. Bento, declara este que "seus estabelecimentos rurais de Camorim, da Vargem Pequena e da Vargem Grande, nomes particulares porque são conhecidas estas fazendas as quaes se acham colocadas na primeira freguezia, a de Jacarépaguá"; que no registro de fls. 32, da venda feita pelo Engenho Central de Jacarépaguá ao agravado se fala que "as terras correm desde o rio Pavuna até o mar e pela costa até junto de Guaratiba", expressão esta que vem da disposição testamentaria de D. Victoria de Sá (fls. 39 e 49 v.), mostrando que as terras não estavam dentro de Guaratiba, mas com esta confrontando. Este ponto foi questionado em outros feitos entre o agravado e outros, entre os quaes



157

C. L. L. 394

J. D. P. - TRIBUNAL DE APPELLACAO

- 9 -

alguns dos actuaes agravantes. Em um desses feitos, autos de apelação nº 6.649, se pronunciou a 4a. Camara deste Tribunal, decidindo que: "O Banco de Crédito Movel, pelos titulos que tem apresentado, não é proprietario em Guaratiba, sendo de notar que não raro argumenta com titulos que não junta. "As terras, a que acaso tem direito, vão até "junto de Guaratiba; e a propria letra do titulo é bastante, gramatical e logicamente, para que se repila o intuito de passar por proprietario em Guaratiba. Já na apelação nº 1.130 foi dito que "até junto" significa exclusão e não inclusão. A invocação do acórdão da Córte Plena, por certidão á fls.115, nada adianta, porquanto á fls.115 está dito, no acórdão mesmo (embargos de declaração) que a Córte nada resolvera sobre a propriedade dos terrenos (Acord. de 26 de Outubro de 1937, fls. 138 e 151 do 12 vol. destes autos). Tudo isto vem mostrar que se trata da contenda de longa data, as soluções dadas naturalmente consoantes os dados exhibidos. Se neste feito, apresenta o agravado outros como não discutidos, se contra os argumentos expendidos aduz outros, nas alegações brilhantemente desenvolvidas pelo seu advogado, a que vêm confluir os tambem brilhantes pareceres do 1º Promotor de Registros Publicos, a questão, pela propria natureza administrativa do processo, pela não audiencia de interessados, não podia ser ventilada devidamente e justamente resolvida. Se é certo que dos registros feitos pelo Mosteiro consta tambem, após declarar que seus estabelecimentos ruracs "se achavam colocados na fre-



32

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 10 -

freguesia de Jacarépaguá", que "estendiam-se as terras até a serra geral de Guaratiba", certo que as duas assertivas não se harmonizam, dissonância que ainda se vê entre a petição inicial, ao delimitar o imóvel, e o título a que se reporta, á fls. 32, o que um ligeiro confronto mostra, sendo de notar mais que o que se assinala na inicial não são divisas, mas confrontações, vagamente enunciadas, rematando pela expressão: "por terras pertencentes a quem de direito até a Pedra Branca", formula abusiva, como bem nota LYSIPPO GARCIA, empregada pelos tabeliães desta Capital, porque nada esclarecendo, não atende ao fim da lei, que é especialisar o objeto do contrato (obr. cit. p.174). Se é certo que falando a disposição testamentaria que as terras iam "até junto de Guaratiba", expressão repetida nos títulos posteriores, essa Guaratiba não podia ser a divisão administrativo-eclesiastica, ou a freguesia de Guaratiba, por isso que datava o testamento de 30 de Janeiro de 1667, e a freguesia foi creada posteriormente, pela Provisão regia de 10 de Outubro de 1676, confirmada pelo Alvará de 12 de Janeiro de 1775, o termo, segundo argumento aduzido, só podendo se referir a um acidente topografico, pedre, rio ou barra, por este ultimo acidente se pronunciando o Promotor, como tambem admite que o limite natural seja a serra a que faz referencia o registro do Mosteiro, a identificação por essa diversidade de modos de ver, não se fez inequivocamente. E tantos os dados exhibidos não levavam á uma conclusão certa, que isso mesmo reconheceu o Promotor



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

C. L. eira 32,3

- 11 -

quando, em seu parecer, á fls. 261 do 2º vol., declarou que, apreciando os dados do processo, "não podia opinar sobre o registro requerido, pois o seu parecer definitivo, como a resolução final do Juízo, dependia de diligencia que se impunha", o exame pericial in-loco, para verificar se a planta da propriedade do Banco, por este apresentada, estava ou não de acordo com os títulos que possuía". Reconhecia-se, assim, que só mediante outros dados, poder-se-ia chegar a uma conclusão certa. Daí, como já foi notado, a diligencia procedida, cujo laudo e planta serviram de base á decisão agravada, mas que nenhuma eficiencia probante podia ter. Efetivamente, dada a controversia pelas impugnações feitas e dados oferecidos, algumas até julgadas procedentes pela decisão, replica do Banco, com a produção de novos dados, sobre os quaes não foi permitido dizer os impugnantes, dada a impossibilidade de solução justa no processo administrativo, sómente pela via contenciosa podia ser solucionado o caso, susado o registro. Apreciando as arguições feitas contra a vistoria feita, a requerimento do Promotor, com assentimento do agravado, por não se bitolar pelas normas processuaes, especialmente pela não audiencia dos interessados, em seu parecer escrito, o Dr. Procurador Geral diz que se tratava de uma simples vistoria de esclarecimentos ao Juiz, para a verificação da exatidão da planta apresentada pelo Banco, requerida pelo representante do Ministerio Publico.



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 12 -

autorizado por dispositivo expresso de lei, artº 1º, § 1º, do Decr. nº 22.519 de Março de 1933. A objeção não procede, por isso que as disposições processuais, por isso mesmo que visam assegurar a exatidão e eficiência dos exames, com a assistência dos interessados e sua apreciação, não podiam ser dispensadas, tanto mais quanto o pedido do Promotor deixava explicito que era imprescindível o exame, para que opinasse sobre o registro requerido, e resolvesse o Juiz (fls. 261, 2º vol.), que assim o considerou, determinando a diligencia, "que era necessaria para completo conhecimento do caso e acertada decisão final (fls. 272). Não se tratava, pois, de uma simples verificação, mas de colhêta de prova complementar, indispensavel para exata solução. E tanto a diligencia feita não podia ter eficacia alguma, que o Dr. Procurador Geral, pronunciando-se verbalmente na sessão do julgamento deste recurso, opinou para que o registro se fizesse pelos titulos do Banco, reproduzidos no mesmo registro. Mas desde que não eram aptos para de per si delimitar o imovel, especialmente a localização da fazenda Vargem Grande, como já foi mostrado, o registro não podia ser feito, satisfeitos como não ficavam os requisitos legais, e caso assim mesmo se efetuasse o registro, por não ministrar esclarecimentos precisos, inocio se tornava. Pelos fundamentos expostos: Acordam os Juizes do Conselho de Justiça, por maioria, dar provimento aos agravos, para cassar o des-



161

Celas 325

J. D. P. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 13 -

pacho que determinou o registro. Custas pelo agravado. Rio de Janeiro, 2 de Março de 1939. - Vicente Piragibe, Presidente. - Galdino Siqueira, relator designado. - Pontes de Miranda, pelos fundamentos do relator e mais: E' jurisprudencia do Conselho que o juiz, nos casos de registro segundo o Decreto-lei nº 58, tem de examinar os documentos e não fica adstrito ao procedimento que tenha tido o official. Em matéria de registro regulado pelo Decreto-lei nº 58, se ha impugnação quanto á propriedade do requerente sobre os terrenos que pretende registrar, ou o juiz aceita a impugnação obstativa ou não na aceita. Se a impugnação se refere aos direitos do requerente em si, como se não está em termos o seu pedido, o juiz não pode registrar os terrenos, porque tal impugnação diz respeito, antes de qualquer apreciação dos direitos do impugnante, ás formalidades exigidas ao requerente. As impugnações de terceiros, a que se refere o Decreto-lei, não são somente as que se fundam em direito real, expressão metida no Regulamento, na ausencia do Ministro da Justiça, com intuitos de fraude á lei, o que, graças á impericia com que se introduziram as inovações, não se logrou obter. Os onus reais, os impostos, as acções reais e pessoais não impedem o registro; mas impedem o registro: a não conferencia das areas, limites, situação e outros caracteristicos do imovel, com as declarações do requerente, de que fa o artº 1º, I, a e II, do Decreto-lei; a falta de junção dos



162

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 15 -

e I, a, do Decreto-lei nº 58. Não basta que os impugnantes não tenham direito real, para que o registro se faça; é preciso que o tenham os requerentes e satisfaçam as exigências de precisão, a que se refere a lei. Para que se dê o registro é de mister que os requerentes mostrem a perfeita verificação da área, dos limites, da situação e metragem, para que se saiba, exactamente, o que se vai registrar. Mais ainda: quando o juiz rejeita a impugnação, não profere nenhum julgamento sobre o direito do impugnante, - apenas não lhe reconhece ser bastante, como prova, para o efeito obstativo do registro; de modo que a remessa para o contencioso é ex lege (Decreto n. 3.079, artº 2º, § 3º), e quaisquer argumentos do juiz dos registros é inopérante como elemento para apreciação noutra juízo; quando o juiz aceita a impugnação, ou quando, em grau de recurso, a aceita este Conselho, os argumentos do juiz, ou do Conselho, tem de ser levados em conta porque foram positivos e consistiram em obstação do registro, podendo ser e devendo ser, no seu tanto, considerados convicções jurídicas pelos juizes contenciosos. Assim, se o Conselho reputa ter direito real o impugnante, não seria de admitir-se que outro juízo, a que ele não remeteu as partes, lhe alterasse o julgado. Dá-se o mesmo se o Conselho afirma que ha confusão de limites, não - abrangencia de áreas, etc. No caso dos autos, a situação é especialíssima. Trata-se do mais notavel grilo que até hoje se fez e pretende continuar-



163

C. de C. Vieira

325

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 16 -

se no Distrito Federal. No fôro da cidade do Rio de Janeiro a questão já é assaz conhecida e, se bem que se tenha evitado a discussão do direito de propriedade do Banco de Crédito Móvel, a jurisprudência vitoriosa tem posto á mostra a usurpação de terras de que são responsáveis os que figuram como representantes desse Banco em liquidação ha dezenas de anos e que em liquidação parecer querer atravessar um seculo, desalojando familias pobres, perseguindo, não - raro com aquiescencia de autoridades, levando o panico a populações ordeiras e fecundas. No entanto, basta ler-se o documento da folha 32, do vol. I, registro de imoveis do ano de 1892, que o Banco de Crédito Móvel invoca:

Confrontações e característicos

As terras correm desde o R. Pavuna até o mar e pela costa até junto de Guaratiba, com seus montes, campos, restingas, lagoas e rios, sendo seus limites, pelo lado de Jacarépaguá, com as terras da fazenda do Engenho Novo, com a Costa do Mar, pelo de Guaratiba com a Pedra e com uma linha de todas as vertentes pelo

Quem possui terreno até junto da Avenida Rio Branco não é proprietario na Avenida Rio Branco, mas até junto dela, portanto exclusive, pois "até junto" significa limítrofe. O terreno abrange a area que fica entre a Fazenda do Engenho Novo, pe lo lado de Jacarépaguá; a Costa do Mar, pela frente; a linha limítrofe com Gua-



164

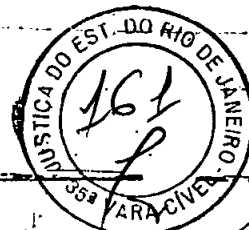
C. dos Livros 399

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 17 -

..... ratiba pelo lado de Guarati-
..... ba, a descer da Pedra; pelos
..... fundos, a linha das verten-
..... tes.

Para se determinar um lado que é marcado pela exclusividade, havendo limites de freguesias, basta dizer-se de onde começa: o texto diz, claramente, de onde se parte, - da Pedra. Pois bem, com esse texto e a - despeito dele, o Banco tem posto fóra das suas choupanas, dos seus sítios, das suas chacaras, dos seus barracões, famílias que moram em Guaratiba, e as questões pululam no fóro, não faltando, porém, a energia de um Renato Tavares, de um Cesario Pereira, por exemplo, para ir ao alcance dos que, pobres em luta com ricos poderosos, apelam para a Justiça. E' um grande drama, que só tem parênteses nas fitas cinematográficas de assuntos dos Séculos XVII e XVIII nos Estados Unidos da America, mas que se passa no Século XX, na Capital da Republica dos Estados Unidos do Brasil. Que o Banco não é proprietário em Guaratiba, e, pois, não se pode dar ao registro de 1892 interpretação que destoa do seu proprio texto e constituiria imperdoavel cinco dos juizes no interpretarem texto de registro contra o que nele está e faz sentido, já o firmou a Jurisprudencia: 1) Na acção de despejo proposta pelo Banco contra Leopoldino Luis dos Santos (1a. Camara, relator, desembargador Colares Moreira), a 23 de Janeiro de 1931, foi



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 18 -

dito (Revista de Direito, t. 105, p. 350, 351): "O caso em apelo, em seus aspectos, é idêntico a outros recentes julgados da extinta 3a. Câmara, entre os quais a apelação cível n. 1.088, entre partes, como apelante Mafalda Maria da Conceição, e a n. 1.130, ainda como apelante Manoel I. Botelho, e, em ambas como apelado, o mesmo Banco de Crédito Móvel, também nesta apelado, em ambas reformadas as sentenças de primeira instância a este favoráveis". "Como neste, naqueles feitos ele alegava ser dono de terras que havia dado em locação, mas sem exhibir prova de arrendamento verbal ou escrito, estando as terras ocupadas por posseiros que nelas residem, sem pagar aluguer, sem nunca terem sido incomodados senão ultimamente, quando o apelado, a se dizer delas dono por antigas escrituras, sem as demarcar, surge a discutir-lhe o domínio". "Na apelação cível n. 1.088, a Câmara deu provimento ao recurso, não só porque não ficara apurada pela perícia serem as terras pertencentes ao Banco apelado, como, principalmente, por se tratar de moradora de mais de trinta anos, sem pagar aluguer, embora o autor confessasse que não o recebia desde 1921, mas sem dizer de qual mês". "O autor não demarcou as terras, nem tem posse dos sítios que, por meio de ação de despejo, procura reivindicar. Não é possível admitir que alguém, dono de certas terras a outros arrendadas, permaneça dezenas e dezenas de anos sem cobrar ou, pelo menos, sem fazer prova de haver cobrado nenhum arrendamento, e,



- 19 -

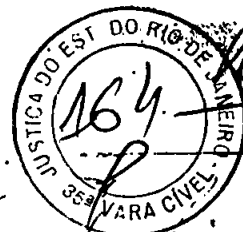
depois de decorrido longo espaço de tempo, sem a menor prova de locação verbal ou escrita, possa vir por meio de uma notificação em procura da criação de um direito para despejar antigos ocupantes das mesmas terras". Como se vê, era já assente jurisprudência. 2) O Banco propôs ação de despejo contra Guilhermina Rodrigues da Conceição (vol. 1, folhas, 156-199), e foi julgada improcedente, dizendo o acórdão de 2 de Junho de 1933 (relator, desembargador Colares Moreira): "Pela presente ação de despejo procura ainda o autor, ora apelado, sob o fundamento de uma locação verbal não provada, resolver questão de domínio, cuja propriedade, por impropria a ação, não lhe tem sido reconhecida, como bem demonstram os julgados deste Tribunal, proferidos em ações pelo mesmo autor propostas e cujos Acórdãos se encontram publicados na Revista de Direito, vol. CV pag. trezentos e cinquenta; Arquivo Judiciário, vol. decimo oitavo pag. cento e setenta e sete e vol. vigesimo segundo pag. quarenta e dois. Nas referidas ações tem reconhecido este Tribunal que sem locação provada não cabe a ação de despejo, como não está provado ser ele proprietário das terras que estão em Guaratiba, quando seus títulos se referem a terras que vão, não até Guaratiba, mas até junto de Guaratiba. Mas, ao caso importa saber se ha ou não ha locação para dar lugar a procedencia do pedido de despejo". Tal acórdão foi confirmado em grau de revista (Tribunal Pleno, 4 de Abril de 1934), sendo



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 20 -

relator o desembargador Cesario Pereira: "De facto, o reorrente não provou ser o dono ou o locador das terras ocupadas pela recorrida. Os seus títulos de propriedade constantes dos autos excluem as terras da freguesia de Guaratiba, como deles se vê e, em casos semelhantes referidos no acórdão recorrido, nos quais fôr parte o mesmo recorrente, já tem sido reconhecido; não compreendem, portanto, as terras ocupadas pela recorrida nessa mesma freguesia situadas". 3) A 4a. Camara, a 26 de Outubro de 1936, não foi menos terminante (vol. 1 folha 138), sendo relator o prolator deste voto: "O Banco de Crédito Móvel, pelos títulos que tem apresentado, não é proprietário em Guaratiba, sendo de notar que não - raro argumenta com títulos que não junta. As terras, a que acaso tem direito, vão até "junto de Guaratiba", portanto, não entram em Guaratiba; e a propria letra do título é bastante, gramatical - e logicamente, para que se lhe repila o intuito de passar por proprietário em Guaratiba; Já na apelação n. 1.130 foi que - "até junto" - significa exclusão e não inclusão. A invocação do acórdão da Côrte Plena, por certidão a folha 115 nada adianta, porquanto a folha 115 está dito, no acórdão mesmo (embargos de declaração) que a Côrte nada resolvera sobre a propriedade dos terrenos. Quanto ao mais, o que se decidiu na sentença está certo e de acôrdo com a jurisprudencia". Como, pois, registrar-se propriedade que não existe? A Justiça do Registo Publico não pôde re-



J. D. P. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 21 -

conhecer limites e confrontações que são contrários aqueles que resultam de decisões até do Tribunal Pleno, passadas em julgado. Em todo o caso, e ex-abundantia, mostremos a situação jurídica. O registro de 17 de Dezembro de 1892, pedido pelo Banco de Crédito Móvel diz (folha 32, vol. 12): "Confrontações e característicos do imóvel: As terras correm desde o rio Pavuna até o mar e pela costa até junto de Guaratiba, com seus montes, campos, restingas, lagoas e rios; sendo seu limite pelo lado de Jacarépaguá, com as terras da Fazenda do Engenho Novo, com a costa do Mar, pelo de Guaratiba com a Pedra, e por uma linha de todas as vertentes dos morros pelos fundos". Acrescenta-se que as confrontações citadas constam da escritura de venda, datada de 5 de Janeiro de 1891, transcrita no livro do cartório, á folha 81. Escritura de compra e venda em que são vendedor o Engenho Central de Jacarépaguá e comprador o Banco de Crédito Móvel. O Engenho adquiriu ao Mosteiro de São Bento, por escritura publica em que se diz: "... dos mesmos consta que as referidas terras correm desde o Rio Pavuna até o mar e pela costa até junto de Guaratiba, com seus montes, campos, restingas, lagoas e rios que a referida Dona Victoria herdou de seus pais. Actualmente, são as confrontações das Fazendas, pelo lado de Jacarépaguá, com as terras da Fazenda do Engenho Novo, com a costa do mar, pelo de Guaratiba, com a pedra e por uma linha de todas as vertentes dos morros pelo fun-



C. L. L.

J. J. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 22 -

do, sendo que todas essas confrontações acham-se mais bem des-
critas nos títulos que o Mosteiro entrega á Compradora". Es-
ses títulos nunca apareceram. Mas ha os registos do Mostei-
ro, que foram feitos em 1856: 1) Freguesia de Jacarépaguá (f.
lha 53 do vol. I): "... estas fazendas as quais se acham co-
locadas na primeira freguesia, a de Jacarépaguá, estendendo-se
as terras até á Serra Geral de Guaratiba". Essa Serra Geral é
a que fica nos fundos dos terrenos começando nas terras da Fa-
zenda do Engenho Novo e terminando no lugar Crumarim (mar). 2)
Freguesia de Guaratiba (folha 55 do vol. I): "... as terras
em que ficam os seus estabelecimentos rurais de Camorim, da
Vargem Grande e da Vargem Pequena. São esses os nomes particu-
lares, porque são conhecidas essas fazendas, as quais se acham
colocadas na primeira freguesia, a de Jacarépaguá, estendendo-
se as terras até á Serra Geral de Guaratiba nas quais ha arren-
datarios do Mosteiro". E acrescenta: "... e estas terras fo-
ram adquiridas pelo Mosteiro por lotes, formando ao - depois um
todo seguido e sem interrupção até Guaratiba. Seus limites
são: começam pelo lado da Barra da Tijuca, onde findam os ter-
renos do Visconde da Sêca com os quais se dividem pelo lado
norte, com o marco colocado no cômodo do mar em direcção para
o sertão; a Oeste tem por testada o prolongamento da costa do
mar para o Sul até chegar a Serra Geral de Guaratiba, confron-
tando pelo lado de terra com o comendador Francisco Pinto da



140

Celso Vieira

J. D. F. - TRIBUNAL DE APPELLAÇÃO.

-23 -

Fonseca e com diversos". Já aqui, em vez de se falar em Victória de Sá, se fala em compras outras, "por lotes" (folha 55 verso). Pedra - Pedra Branca, o ponto mais alto do Distrito Federal. O Rio Paineiras (rio da divisa) marca outro ponto. O Pontal de Sernambetiba é o terceiro. O proprio suplicante Banco de Crédito Móvel, na petição inicial, fala na Pedra Branca; reconhece-se pois que a Pedra é a Pedra Branca, que é marco divisório entre Jacarépaguá e Guaratiba. Depois, diz "a Oeste - a Serra de Guaratiba", quando, nos registos de 1856, se fala em estendendo-se até a Serra Geral de Guaratiba e em até Guaratiba. No de 1892, toma-se o ponto Pedra como limite com Guaratiba e pelos fundos pelas vertentes dos fundos. São pois os limites mesmos de Jacarépaguá - Guaratiba que são fixados pela Pedra. Se ha duas regiões (A, B) limítrofes que acabam no mar para se delimitar uma porção de terra que se acha numa delas (B), basta que se indique acabarem no mar e começarem num ponto (Pedra Branca). Ha mais: 1) Conforme consta do vol. I, folhas 53-55, verso, "as terras estão colocadas em Jacarépaguá. Ora, quem possui terras colocadas em Jacarépaguá, não pode, com este titulo, dizer-se proprietario em Guaratiba. 2) A expressão "até junto de Guaratiba", aparece no 4º Officio de Imoveis e no 1º Officio (vol. I, folhas 94, 95). 3) A folha 2, o requerente descreve limites fraudulentamente: "...a Este por uma linha assinalada por 3 marcos pelo Rio Pavuna pela Fazenda do Engenho Novo e por terras



J. O. P. - TRIBUNAL DE APPELLACAO

- 24 -

pertencentes a quem de direito até a Pedra Branca". A Pedra Branca está colocada ao Norte, e não a Este. 4) Não cessam as falsidades: a) No croquis da folha 31 do vol. II, coloca-se a Serra Geral de Guaratiba de um lado, quando em verdade é ao Norte. b) Às folhas 223 - 224 do vol. II, a Pedra de Guaratiba está colocada na Serra Geral, lado do mar, ao - passo - que pelo desenho da folha 112 do vol. I se vê que a desenharam no mesmíssimo lugar em que se acha o Morro de S. João da Mantiqueira (cf. Carta do Serviço Geografico Militar de 1922) e á folha 227 se repete a planta do vol. I, folha 112. c) Na planta apresentada pelo perito coloca-se a Serra Geral de Guaratiba de um lado, e no entanto, segundo a planta do Serviço Geografico Militar, a Serra Geral começa em Jacarépaguá, nas proximidades da Fazenda do Engenho Novo, estendendo-se até o mar. Fala-se, agora, em documentos novos. Que documentos são esses? Vejamos o do vol. I, folha 55. Prova contra o Banco, e não a favor dele. Basta ler-se: "... nos estabelecimentos rurais de Camorim, da Vargem Pequena e da Vargem Grande. São estes os nomes particulares por que são conhecidas estas Fazendas as quais se acham colocadas na primeira Freguesia, a de Jacarépaguá". Documento tal mostra que o Banco não tem terras em Guaratiba: confirma, em vez de infirmar, a jurisprudencia. Quanto ao testamento de Victoria de Sá, de que só ha certidão de verba testamentaria (folha 39), et pour cause, se diz "até Guara - tiba". A expressão "até Junto de Guaratiba", vem do registo de

C. Pereira

J. D. F. - TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 25 -

de 1856. Tal testamento, aliás, como dele se tem noticia, nada prova a favor do Banco. Ademais: 1) onde existe tal testamento? 2) onde foi ajuizado o inventario de Victoria de Sá? 3) onde a prova de que as clausulas das sesmarias foram cumpridas? 4) onde a aquisição pelo Mosteiro de S. Bento? Nada disso se provou, mas, se se houvesse provado, que ficaria assente I) que as terras somente vão até Guaratiba. O que vai até não vai dentro. II) Que o testamento é uma balela, porque, em 1665, quando se diz que foi feito, não existia a freguesia de Guaratiba, somente criada em 1667. Se verdadeiro, somente se poderia a Soritiba, que é o Pontal de Sernambetiba, segundo a Corografia de Noronha Santos, ponto divisório das freguesias de Guaratiba e Jacarepaguá. Ha quasi um seculo os registos excluem terras de Guaratiba. Que se quer mais? Se o Mosteiro de S. Bento tinha terras, eram dentro de Jacarépaguá, e só dentro dele. Pois que, indo até junto de Guaratiba, se achavam colocadas na freguesia de Jacarépaguá: "... as quais se acham colocadas na primeira freguesia, a de Jacarépaguá". Trata-se, pois, de enorme tentativa de grillo, plano ha anos architectado de usurpação de terras de gente pobre, espolia da economia popular etc. Acabamos este voto com as palavras do desembargador Cesario Pereira, relator do acórdão do Tribunal Pleno, a 4 de Abril de 1934: "Os seus titulos de propriedade constantes dos autos excluem as terras da freguesia de Guaratiba, como deles se vê".



338

J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 26 -

Dos próprios títulos apresentados vê-se, disse, com todo o acerto, o eminente juiz, - uma das maiores figuras deste Tribunal em todos os tempos, - que o Banco de Crédito Móvel, pelos títulos que apresenta, não tem terras em Guaratiba. Goulart de Oliveira, vencido. Como relator que fui dos autos dos agravos, expendi, demoradamente, os motivos porque lhes negava provimento. Esses motivos constam, aliás, dos julgados reiterados do juízo do registro e dos tribunais, confirmando-os. E, no próprio accordam se os surpreende, na analyse do decreto-lei nº 58 de 1937 e do seu regulamento; decreto nº 3079 de 1938 (fls. 653 in fine e seguintes) demonstrada a sua efectiva finalidade. Para seu completo esclarecimento se evidencia, outrossim, dessa feita, a distincção entre esse registro e a transcripção para transmissão de imóveis, em nada importando aquelle em despesa ou substituição desta, com a qual não se confunde, como prova dos actos constituintes ou translativos de direitos reais. Não ha escrever o character eminentemente social da providencia creada, mas, nem por isso, ficará lícito ao magistrado ampliar a esphera das possibilidades permitidas, a admitil-o em attitude arbitraria, de maior realismo que a do proprio rei. Os dictames do decreto lei não estão em conflito com os do seu regulamento, como se supõe; apenas estes estabelecem melhor o conteúdo juridico das impugnações cabiveis a todos os interessados. Não se pode lobrigar exorbitancia na pre-



J. D. F. — TRIBUNAL DE APELAÇÃO

- 27 -

dica que exige venha a impugnação fundada em direito real devidamente comprovada, de acordo com a legislação em vigor, porque essa apenas esclarecedora do dispositivo do art. 29 § 12, do decreto-lei nº 58, que crea o direito de impugnação e diz do seu processo. Dahi, incabível a apreciação de alegações relativas a dominio, como a existencia de ações reais ou pessoas e muito menos a consideração de que possa haver duvidas sobre a existencia de tal ou qual accidente geographico, em tal ou qual lugar, objeto de contenda incapaz por si mesma de afastar o registro. O certo é que nenhum dos impugnantes funda, como seu, direito real, comprovando-o nos termos das leis vigentes. A existencia, no caso concreto, de um exame de decisões calçadas em prova, então deficiente, proferidas pelos tribunales, não pôde servir de entrave, pela sua propria natureza ao registro pleiteado, maxime quando suprida foi suficientemente aquella prova. Seria esse um impecillo esdruxulo, de que lançariam mão todos quantos pretendessem aniquilar a ação das empresas vendedoras de terrenos loteados, arrastados os respectivos processos, eternizadas as execuções correspondentes, aguardadas ad seculo seculorum as rescisões dos acordãos nelles proferidos... E' possível haja nessa materia direito a constituir... na applicação, porém, do constituido não me parece possa ser outra a solução. Ciente. - 26 - 6 - 1939. - Romão C. Lacerda.

CONFERE

O OFFICIAL

M. A. F. M.

VISTO

O SECRETARIO

C. Lacerda

N. 201 — Paciente, André Luiz Faleiro; relator, Sr. Desembargador Ari Franco; (julgamento em março de 1939). — Denegada a ordem, unanimemente.