

*Registro de contrato pelo Egrégio Tribunal de Contas da União — formalidade essencial à validade do ato, não atendida.
Situação decorrente de condições de fato, supervenientes.*

Cogita-se de saber se o fato de não ter sido o contrato de aquisição de imóvel registrado pelo Egrégio Tribunal de Contas da União, quando essa formalidade era decorrência de norma legal, pode acarretar sua nulidade, embora transcrito no Registro Geral de Imóveis.

2. A consulta é originária da Delegacia do Serviço do Patrimônio da União no Estado de Minas Gerais, que a formulou em virtude de a União Federal haver adquirido um terreno com área de 120.700,00 m², constituído de parte do Lote n.º 13 da Colônia Rodrigo Silva, em Barbacena, nesse Estado, por escritura pública de compra e venda datada de 15 de dezembro de 1948, transcrita seis dias depois no Registro Geral de Imóveis, sem merecer, no que tudo indica, o devido registro do Egrégio Tribunal de Contas da União.

3. É que o Decreto-lei n.º 426, de 12 de maio de 1938 (D.O. de 20 seguinte), vigente na época, exigia o registro, pelo Egrégio Tribunal de Contas da União, de todos os contratos que interessassem imediatamente à receita ou à despesa pública federal, sob pena de não se tornarem perfeitos e acabados (art. 25), acrescentando, ainda, que no caso de enfiteuse ou de transferência de imóveis, a transcrição no registro público deveria ser feita depois de registrado o contrato naquela Corte (art. 25, § 2.º).

4. Aliás, exigência no mesmo sentido foi repetida no art. 35 da Lei n.º 830, de 23 de setembro de 1949 (D.O. da mesma data), deixando de ser cogitada hodiernamente, a partir da superveniência do Decreto-lei n.º 199, de 25 de fevereiro de 1967 (D.O. de 27 seguinte). Daí, a Ordem de Serviço S.P.U. n.º 3, de 12 de junho de 1967, recomendar não mais se sujeitarem os termos e contratos concernentes a bens imóveis da União e outros, nos quais interfira este Serviço, ao exame e registro daquele Tribunal.

5. Preliminarmente, cumpre-nos orientar o órgão consultante no sentido de que é princípio geral de aceitação uniforme que as situações jurídicas, ao se constituírem, se subordinam às leis que vigorem no momento em que se consumam — *Tempus regit actum*. A disposição de direito novo superveniente não lhes disciplina a formação, nem lhes afeta os elementos intrínsecos, cuja legalidade ou juridicidade se regem pelo comando jurídico imperante.

6. A lei nova não retroage para alcançar as situações jurídicas que se formaram anteriormente à sua vigência, pois que, como assinala CARLOS MAXIMILIANO (Direito Intertemporal, Freitas Bastos, 1946, n.º 34, pág. 49):

“as conseqüências materiais do ocorrido sob o império da anterior norma positiva regem-se de acordo com a lei em cuja vigência surgiu o fato ou a relação jurídica respectiva.”

7. Dentro dessa ordem de considerações, é evidente que o defeito de forma, quando expressamente estabelecida em lei, somado ao de competência, acarretam, via de regra, na opinião quase unânime da doutrina, e mesmo consoante o Código Civil Brasileiro (arts. 82, 129, 130 e 145), a nulidade, quando não a própria inexistência do ato jurídico. Seria fastidioso começar a enumerar pronunciamentos doutrinários sobre os efeitos da ocorrência de vícios de forma e competência, quando a *communis opinio* os assinala como determinantes da invalidade jurídica do ato.

8. Formalidade, a nosso ver, essencial à validade do ato foi preterida, *in casu*, o que acarreta sua nulidade, com todos os efeitos decorrentes.

9. Não será, todavia, despido de interesse assinalar, que

a) não consta reclamação de nenhuma espécie do transmitente e nem de terceiros;

b) a União está na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de vinte anos, que permitiria, inclusive, sua aquisição por usucapião (Cód. Civ., art. 530, item III);

c) o imóvel já se acha devidamente transcrito no Registro Geral de Imóveis, o que operou, inclusive, a transferência de domínio (Cód. Civ., art. 533).

10. Tratando-se de ocorrência que pode não ter sido isolada, vindo a surgir outros casos, para exame e decisão do

Serviço do Patrimônio da União, quer nos parecer que se impõe, para segura indicação das soluções adequadas, o exame da matéria pela douda Procuradoria-Geral, ainda mais que se trata de ato formalizado por um dos seus componentes, o Dr. Procurador da Fazenda Nacional em Minas Gerais e cuja eiva de nulidade deverá ficar esclarecida de vez, pelos efeitos que acarretará.

É o parecer, *sub censura*.

A consideração superior.

S.P.U. Assessoria Jurídica, em 6 de abril de 1972.

José Rodrigues Dória

ASSIST. JURÍDICO

MAT. 1.100.874