

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO - ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL - AUSÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, POR EVENTUAL PREJUDICADO, DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA, PROPOSTA CONTRA A ENTÃO PROMITENTE VENDEDORA - ART. 167, I, 21, DA LEI Nº 6.015, DE 31/12/1973 - MÁ-FÉ DA ALIENANTE E DOS ADQUIRENTES NÃO DEMONSTRADA - SENTENÇA MONOCRÁTICA MANTIDA. A teor do disposto no art. 167, I, 221, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, é obrigatório o registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam imóveis registrados em tal serventia, e, não se desincumbido o autor de tal ação no que tange ao cumprimento de tal exigência, não pode requerer a decretação da anulação da alienação de dito imóvel,, sob a alegação de que o promitente vendedor e os promissários compradores tinham ou deveriam ter ciência do ajuizamento de tal feito. Mesmo que quisessem, ou estivessem obrigados a tanto, não há como se falar de má-fé ou conluio entre o promitente vendedor e os promissários compradores, quando mera consulta ao sítio deste Sodalício na internet atesta que a ação real ou pessoal reipersecutória em questão somente foi cadastrada, e, conseqüentemente, tornada pública, após a lavratura da escritura de compra e venda de dito imóvel". (TJMG – Apelação Cível nº 1.0079.03.113446-7/001 – Contagem – 14ª Câmara Cível – Rel. Des. Rogério Medeiros – DJ 19.07.2011)

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador VALDEZ LEITE MACHADO, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 02 de junho de 2011.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS – Relator.

RELATÓRIO

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. ROGÉRIO MEDEIROS (Relator):

Versam os autos em epígrafe Ação de Anulação de Ato Jurídico, proposta por Jorge da Conceição Silva, em face de Soraia Aparecida Santiago e de Joiter de Faria e sua esposa, Cristina Santana de Faria, aduzindo o autor, ora apelante, que ajuizou, na comarca de origem deste feito, Ação de Dissolução de Sociedade de Fato contra a ora apelada, Soraia Aparecida Santiago (proc. nº 079020296483); que dentre os bens adquiridos na constância de tal sociedade inclui-se o lote nº 05 (cinco), da quadra nº 02 (dois), do bairro Santa Helena, em Contagem-MG, onde foi edificada uma casa, conforme atesta a certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca; que, em 16/12/2002, a co-ré, ora co-apelada, Soraia Aparecida Santiago vendeu dito imóvel aos outros co-réus e co-apelados, Joiter de Faria e sua esposa, Cristina Santana de Faria, conforme certidão de matrícula expedida pela mesma serventia mencionada acima. Requereu, por fim, dentre outros pedidos de praxe, a declaração da nulidade da escritura lavrada quando da transação de tal imóvel e a concessão do pálio da gratuidade em seu benefício.

A gratuidade da justiça requerida pelo autor, ora apelante, foi deferida às fls. 58 dos autos em epígrafe.

Mediante a prolação da r. sentença monocrática de fls. 434-A/436, o douto magistrado singular, após adequar o pedido feito pelo autor ora, apelante, é dizer de declaração de nulidade para pedido de decretação de anulação de ato jurídico, afastou as preliminares suscitadas e julgou improcedentes os pedidos elencados na peça exordial deste feito.

Em seu apelo de fls. 439/463, o autor, ora apelante, asseverou que a escritura supramencionada foi lavrada em 16/12/2009, sendo que a ação de dissolução de sociedade de fato que ajuizou contra a ré, ora co-apelada Soraia Aparecida Santiago foi proposta em 20/09/2002, sendo que o bem objeto desta demanda estava entre aqueles a serem partilhados; que, ademais, ainda que os autos da ação de dissolução de união estável, muito embora tenham sido extraviados, o que ensejou a propositura da necessária ação de restauração, decidiu que metade do imóvel negociado pela co-ré e co-apelada, Soraia Aparecida Santiago lhe pertencia, conforme sentença prolatada em 18/10/2007; que o nome dado a uma determinada ação é irrelevante, eis que fundamental é a causa de pedir e o pedido em si; que os apelados negligenciaram o ônus que lhes competia, conforme determina a lei nº 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo decreto nº 93.240, de 09/09/1986, pois os mesmos dispensaram a apresentação da certidões que demonstrariam que o mesmo havia ajuizado a ação de dissolução de sociedade de fato acima mencionada.

Não houve preparo, eis que o autor, ora apelante, conforme mencionado alhures, está litigando sob o pálio da gratuidade da justiça.

Contra-razões por partes dos réus, ora apelados em fls. 466/471 e 507/510 (no caso da co-ré, e co-apelada, Soraia Aparecida Santiago, mediante a atuação de curador especial, eis que a mesma se encontra em lugar incerto e não sabido), através dos quais os ora recorridos pugnaram, basicamente, pela manutenção integral da r. sentença monocrática e, conseqüentemente, pelo integral desprovemento do recurso ora sob exame.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Não havendo preliminares a serem examinadas, adentro ao mérito da questão posta à minha apreciação.

Compulsando detidamente o feito em epígrafe, vejo que não assiste razão ao autor, ora apelante, no que tange ao seu inconformismo com a r. sentença monocrática de fls. 434-A/436. Senão, vejamos.

O texto legal aplicável ao caso ora sob exame, qual seja, a lei nº 6.015, de 31/12/1973, em sua alínea 21, do inciso I, do art. 167, exige que sejam averbados no Cartório de Registro de Imóveis onde o bem se encontre situado "as citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis".

Como bem mencionou o douto magistrado singular, basta uma análise perfunctória da escritura e da certidão de matrícula de fls. 14/17 para se constatar que, quando o imóvel acima mencionado foi alienado, não constava dos registros da serventia onde dito bem está localizado notícia de distribuição (e conseqüente citação) de qualquer ação real ou reipersecutória proposta pelo autor, ora apelante, em face da co-ré, ora co-apelada, Soraia Aparecida Santiago, que figurava naquela ato como outorgante vendedora.

Ora, o autor, ora apelante, não poderia exigir dos co-réus, ora co-apelados, Joiter de Faria e sua esposa, Cristina Santana de Faria, que os mesmos cumprissem um dever que a lei não lhes impõe, quando o mesmo nem sequer se desincumbiu de proceder àquilo que a lei efetivamente lhe determinava. *Dormientibus non succurrit jus!*

Observe, ainda, que nenhuma irregularidade pode ser imputada aos co-réus e co-apelados, Joiter de Faria e sua esposa, Cristina Santana de Faria, quando os mesmos, no mesmo da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel que adquiriram, dispensaram a apresentação da "certidão de feitos ajuizados", eis que, malgrado a negligência do autor, ora apelante, mencionada alhures, a co-ré e co-apelada, Soraia Aparecida Santiago, declarou "sob

responsabilidade civil e criminal, não existir ação judicial fundada em direito real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel desta escritura" - fls. 15.

Anoto, ademais, que a declaração solene acima mencionada era então absolutamente verdadeira, visto que, tendo sido dita escritura lavrada em 16/12/2002, observo que a ação de dissolução de sociedade de fato proposta pelo autor, ora apelante, em face de Soraia Aparecida Santiago, tendo sido distribuída, conforme o ora recorrente mesmo assevera na peça exordial do feito em epígrafe em 20/09/2002 (fls. 09), somente foi cadastrada no Siscon deste e. Sodalício em 14/01/2003 (informação constante no Siscon do e. TJMG na internet, que tive a curiosidade de acessar), sendo impossível para os co-apelados, Joiter de Faria e sua esposa, Cristina Santana de Faria, mesmo que quisessem ou fossem obrigados a tanto, saber do ajuizamento do feito mencionado acima, o mesmo se podendo dizer a respeito da então outorgante vendedora, que nem sequer havia sido citada para se defender em, tal ação, como determina expressamente o artigo de lei transcrito alhures.

É dizer: além de ter sido o autor, ora apelante, negligente no que tange ao ônus que lhe competia, qual seja, de proceder ao registro da ação de dissolução de sociedade de fato mencionada em seu recurso ora sob exame, conforme determina a lei, as provas colacionadas a este feito indicam que mesmo que quisessem ou fossem obrigados a tanto, a vendedora e os compradores do imóvel em questão não tinham como saber, quando da outorga da escritura de compra e venda de tal bem, da distribuição do feito de natureza real ou pessoal reipersecutória noticiado pelo ora recorrente.

A jurisprudência dá guarida a tal entendimento, *mutatis mutandis*:

"EMENTA: ANULAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRESCRIÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO ANTERIOR - FATO QUE IMPEDE A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL SOBRE O BEM.

A ação anulatória de ato jurídico tem natureza pessoal e não real, sendo o lapso prescricional, portanto, vintenário, segundo regra expressa no art. 177, primeira parte do Código Civil.

Expedida a carta de arrematação pelo juízo da execução, necessariamente há de se proceder o registro respectivo, sendo certo que, descuidando a parte em cumprir essa exigência legal, não se operou a aquisição do domínio e tampouco a constituição de direito real (art. 676 CC).

Em face do princípio da obrigatoriedade do registro adotado pelo direito pátrio, verifica-se que a ausência dessa providência destituiu o adquirente de direito de seqüela e de oponibilidade "erga omnes", sendo que, dessa forma, não pode exigir que terceiros de boa-fé devolvam-lhe os imóveis por não poderem ser atingidos pela inércia da parte" (Extinto TAMG, 3ª C. Cív., AC nº 2.0000.00.304581-2/000(1), Numeração Única: 3045812-80.2000.8.13.0000, relª. Juíza Jurema Miranda, j. 04/10/2000, p. 21/10/2000). Grifamos e sublinhamos.

Por fim, entendo ser incabível a imposição de multa de litigância por má-fé ao autor, ora apelante, conforme requerido nas contra-razões de fls. 466/471, eis que o mesmo, ao aviar o presente recurso, apenas lançou mão de uma faculdade que a lei processual lhe deferiu.

Dessarte, pelas razões acima expostas, mantendo a r. sentença monocrática de fls. 434-A/436 por seus próprios e excelentes fundamentos, NEGÓcio PROVIMENTO AO APELO DE FLS. 438/463.

Custas recursais pelo autor, ora apelante, suspensa, contudo a sua exigibilidade, eis que o mesmo contende sob o pálio da gratuidade da justiça.

VOTO

O SR. DES. VALDEZ LEITE MACHADO:

Depois de acurado exame realizado nos autos, adiro ao voto proferido pelo d. Desembargador Relator, pois no caso presente deveria o autor ter providenciado a averbação da distribuição da ação por ele ajuizada junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, em razão do dispositivo no art. 167, alínea 21, da Lei n. 6015/73.

Assim, tal negligência destitui o adquirente do direito de seqüela e de oponibilidade "*erga omnes*", não podendo exigir de terceiros de boa-fé a "devolução" do imóvel, ou seja, a anulação da alienação bem.

Com tais adminículos, adiro ao voto proferido pelo d. Desembargador Relator.

VOTO

A SR^a. DES^a. EVANGELINA CASTILHO DUARTE:

De acordo com o Relator.

SÚMULA: NEGARAM PROVIMENTO.