



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.251135-2/001  
**Relator:** Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso  
**Data do Julgamento:** 26/01/2024  
**Data da Publicação:** 30/01/2024

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA - MANUTENÇÃO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA EM MATRÍCULA DE IMÓVEL - POSSIBILIDADE - REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA POSTERIOR À AVERBAÇÃO.

- A eficácia perante terceiros do negócio jurídico de compra e venda de imóvel só ocorre após o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- Tendo a averbação premonitória ocorrido em momento anterior ao registro do contrato de compra e venda na matrícula imóvel, tal anotação deve ser mantida na matrícula do bem, por constituir exercício regular de direito do credor (828 do CPC/15, equivalente ao art. 615-A do CPC/73).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.251135-2/001 - COMARCA DE ARINOS - APELANTE(S): MARCIA SIMONE AIME REBELLATO - APELADO(A)(S): JOAO CARLOS ZANFOLIN, YARA CRISTINA ZANFOLIN

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO  
RELATORA

DESA. MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO (RELATORA)

## V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por MÁRCIA SIMONE AIME REBELLATO contra a sentença de ordem n.32 proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Arinos.

**AÇÃO:** Cominatória de obrigação de fazer proposta pela ora apelante em desfavor de JOÃO CARLOS ZANFORLIN e YARA CRISTINA ZANFOLIN narrando que adquiriu do Sr. Joaquim Antônio Alves duas glebas de terra na zona rural de Chapada Gaúcha, oriundas de um imóvel maior sobre o qual recai constrição, requerendo o imediato cancelamento do apontamento e a condenação dos réus ao pagamento de indenização.

**SENTENÇA:** Julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para:

"a) HOMOLOGAR O RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO QUE CONSTA DA MATRÍCULA N.º 9.322 FORMULADO NA AÇÃO, nos termos do artigo 487, III, a, do Código de Processo Civil, confirmando-se a liminar outrora deferida.

b) JULGAR IMPROCEDENTES, resolvendo o mérito do processo nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil os pedidos de CANCELAMENTO DAS AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS DA EXECUÇÃO nº 0778100023416 que recai sobre a matrícula 9034, atual nº 9320, ambas desmembradas da matrícula original nº. 4.795 e o pedido de reparação por danos morais.

Transitada em julgado, determino a expedição de ofício ao Cartório do Registro de Imóveis de Arinos para que cancele a averbação que consta da matrícula n.º 9.322.

Considerando que os réus decaíram em parte mínima dos pedidos, CONDENO a autora ao pagamento da integralidade das custas processuais e honorários advocatícios.

Com relação aos honorários advocatícios, verifico que, embora a autora tenha adquirido a gleba de matrícula nº 9320 por R\$ 271.301,51 (duzentos e setenta e um mil, trezentos e um reais e cinquenta e um centavos) - vide certidão de inteiro teor de id. 5015603017 - Pág. 09/11 e a de matrícula nº. 9322 por R\$ 101.517,40 (cento e um mil, quinhentos e dezessete reais e quarenta centavos) - vide certidão de inteiro teor de id.5015603017 - Pág. 03/05 atribuíram à causa o valor simbólico de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Destarte, atento ao disposto no artigo 85, § 8º, do CPC, os honorários deverão ser fixados por apreciação equitativa. Para tanto, tendo em vista a complexidade da causa, o trabalho desempenhado, o tempo gasto

com a demanda e o proveito econômico da lide, fixo os honorários em R\$ 37.281,89 (trinta e sete mil, duzentos e oitenta e um reais e oitenta e nove centavos), montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor da compra dos imóveis, nos termos do artigo 85, § 2º, incisos I a IV, do Código de Processo Civil. Transitada em julgado, traslade-se cópia desta sentença e respectiva certidão de trânsito para os autos do processo n.º 0023416-08.2010.8.13.0778 e archive-se com baixa na distribuição".

**RAZÕES:** Afirma a autora que adquiriu as porções de terra em 2009, antes da anotação premonitória feita pelos réus de forma abusiva em 2013, já que seu crédito já estava satisfeito por uma parte do imóvel objeto de desmembramento. Argumenta que o registro da escritura pública no CRI é de 2013, mas o contrato é anterior. Sustenta sua condição de adquirente de boa-fé, com proteção jurídica. Pede a reforma da sentença para que seja determinado o cancelamento da averbação sobre o imóvel de matrícula 9320 do CRI de Arinos e condenados os réus ao pagamento de indenização por danos morais (ordem n.42).

**PREPARO:** Comprovante de pagamento juntado à ordem n.44.

**CONTRARRAZÕES:** À ordem n. 46 pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal em aferir a legitimidade da manutenção da averbação sobre o imóvel de matrícula 9320 do CRI de Arinos.

Colhe-se dos autos que a Fazenda Serra das Araras, objeto da Matrícula nº 4.795, de 26/09/1906, possui uma área de 937.42,59 ha. Nessa matrícula, consta uma Av.06-4795, de 26/08/2010, relativa ao ajuizamento da ação de execução dos apelados em face do vendedor Joaquim Antônio Alves (ordem n. 03).

Esta matrícula foi desmembrada em diversas outras matrículas-filhas, incluindo a de número 9320, referente a uma gleba de terras adquirida pela apelante Márcia.

Em suas razões recursais, a recorrente afirma que adquiriu a referida gleba em 13/11/2009, e faz menção a um contrato de promessa de compra e venda colacionado aos autos (ordem n. 13 - pgs. 15/19).

Referido contrato é datado de 13/11/2009, quando ainda não ajuizada a ação executória que deu origem às averbações premonitórias.

Todavia, à época, a referida promessa de compra e venda ainda não havia sido registrada em cartório, de modo que ainda não podia ser considerada pública e, portanto, oponível erga omnes.

E mais: nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transferência de propriedade de imóvel entre vivos somente se efetiva mediante o "registro do título translativo no Registro de Imóveis".

No mesmo sentido, os demais direitos reais sobre imóveis transmitidos entre vivos só se adquirem com o registro no CRI dos referidos títulos, conforme redação do art. 1.227 do Código Civil.

Especificamente quanto ao direito real do promitente comprador do imóvel (art. 1225, VII, CC), o Código Civil expressamente exige o registro no CRI em seu art. 1417, "in verbis":

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel".

Desta forma, ainda que se tenha celebrado contrato de promessa de compra e venda em 2009, não se pode dizer que a apelante é proprietária do imóvel desde essa data, ou sequer que titularize o direito real do art. 1225, VII, do CC desde tal data.

Em outros termos, a compra e venda somente possui eficácia perante terceiros quando publicizada, por meio do registro público do negócio jurídico definitivo, que se deu apenas em 28/05/2014 (ordem n. 10 - pgs. 10/11).

Extrai-se da Lei de Registros Públicos:

"Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (...)

II - a averbação: (...)

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

(...)

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

(...)

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, e os contratos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis"

Não diverge a jurisprudência:

EMENTA: AÇÃO REIVINDICATÓRIA - BENEFÍCIOS DE JUSTIÇA GRATUITA - PAGAMENTO DAS CUSTAS - ATO INCOMPATÍVEL - PRECLUSÃO LÓGICA - CERCEAMENTO DE DEFESA - PRELIMINAR NÃO ACOLHIDA - REINVIDICATÓRIA - REQUISITOS PREENCHIDOS - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

O pagamento das custas inviabiliza a concessão do benefício da gratuidade judiciária, por se tratar de ato incompatível com a necessidade da justiça gratuita, operando-se a preclusão lógica.

O juiz é o destinatário da prova e possui a prerrogativa legal, conforme art. 370 do CPC/15, de dispensar as diligências que entender inúteis ao processo, desde que o ato seja motivado, sem, com isso, inquirar o feito de nulidade por cerceamento de defesa.

A propriedade só possui eficácia de direito real e é oponível a terceiros quando devidamente constituída e registrada na matrícula do imóvel, nos termos do art. 1.245 do Código Civil e 172 da Lei de Registros Públicos. Posse justa é aquela livre de vícios de violência, clandestinidade ou precariedade, sendo injusta aquela exercida de forma contrária. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.132851-3/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/11/2021, publicação da súmula em 25/11/2021) Destaque nosso.

Por sua vez, a ação executiva de nº 0023416-08.2010.8.13.0778 foi proposta em 2010 (ordem n. 10 - pg. 04) e na mesma ocasião, os exequentes, ora apelados, averbaram a execução à matrícula nº 4795, posteriormente incidindo nas matrículas que derivaram desta, inclusive a de nº 9320.

Observa-se, portanto, que a averbação premonitória foi registrada em momento anterior ao registro da transferência de propriedade do bem para a apelante Márcia.

Por isso, é notório que, no momento em que a recorrente se tornou formalmente proprietária do imóvel, ela tinha ciência da anotação da existência de litígio no registro do bem.

Corroborando com essa conclusão, tem-se que, na matrícula do imóvel, que " a adquirente ficou ciente da averbação constante do AV-3 da presente matrícula 'AV-3- AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA do ajuizamento da ação de execução, distribuição nº 0778.10.002341-6 aos 24/08/2010'" (ordem n. 10 - pg. 05), sendo indubitável o prévio conhecimento da apelante, quando da aquisição da gleba de terra, a respeito da averbação.

Deve, assim, ser mantida a medida acautelatória na matrícula do imóvel como forma de resguardar o interesse dos credores/apelados e lhes assegurar o cumprimento da obrigação de entregar coisa certa, objeto do feito executório, por se tratar de exercício regular de direito.

Nesse sentido, destaca-se que a anotação premonitória é uma prerrogativa conferida ao exequente, prevista no art. 828 do CPC/15 (equivalente ao art. 615-A do CPC/73), não havendo que se falar em abuso de direito por parte dos réus. A previsão legal, inclusive, é no sentido de que o cancelamento das averbações pressupõe a formalização de penhora na execução, do que não se tem notícia nestes autos.

Prosseguindo, a parte recorrente sustenta, também, a oponibilidade do contrato de compra e venda ainda que sem registro em cartório, em menção à Súmula nº 84 do STJ, que preceitua:

"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Todavia, a apelante, em momento algum, sustenta que exercia posse no imóvel objeto da lide, e não há sequer nenhuma comprovação do exercício desse direito real no feito. Em verdade, a linha argumentativa da recorrente funda-se na alegação de propriedade e em seu direito real enquanto promitente compradora, o que, como exposto alhures, somente pode ser considerado eficaz perante terceiros após o registro no CRI.

De mais a mais, a referida Súmula trata de embargos de terceiros, no sentido de tese de defesa à alegação de fraude à execução. Por tal razão, não há aplicação do enunciado sumular ao presente caso.

Logo, considerando a conclusão de que deve ser mantida a averbação premonitória sobre o imóvel de matrícula nº 9320 do CRI de Arinos, não há falar em dever de indenizar dos apelados.

Com tais fundamentos, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO.

Condena-se a parte autora/apelante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência. Quanto aos honorários, ficam majorados para 11% (onze por cento) sobre o valor de compra dos imóveis, nos termos do art. 85, §2º, incisos I e IV do CPC.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais