

## Dados Básicos

Fonte: 70048967012

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 14/08/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 24/08/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Novo Hamburgo

Relator: Eugênio Facchini Neto

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. Embora a ação cautelar que originou a ordem de averbação do protesto contra alienação de bens na matrícula do imóvel do apelante tenha sido baixada e arquivada, ainda tramitam outras três ações envolvendo as mesmas partes (de prestação de contas, de caução e cautelar inominada), sendo imprescindível a publicidade que o registro permite para prevenir terceiros de boa-fé. APELO DESPROVIDO.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70048967012 – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE NOVO HAMBURGO

Apelante: Paulo Silas Petri

Apelante: Adriana de Moraes Petri

Apelado: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo

Relator: Eugênio Facchini Neto

Data de Julgamento: 14/08/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 24/08/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. Embora a ação cautelar que originou a ordem de averbação do protesto contra alienação de bens na matrícula do imóvel do apelante tenha sido baixada e arquivada, ainda tramitam outras três ações envolvendo as mesmas partes (de prestação de contas, de caução e cautelar inominada), sendo imprescindível a publicidade que o registro permite para prevenir terceiros de boa-fé. APELO DESPROVIDO.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores Des.<sup>a</sup> Mylene Maria Michel (Presidente e Revisora) e Des. Eduardo João Lima Costa.

Porto Alegre, 14 de agosto de 2012.

DES. EUGÊNIO FACCHINI NETO, Relator.

#### RELATÓRIO

Des. Eugênio Facchini Neto (RELATOR)

PAULO SILAS PETRI apela de sentença da Juíza de Direito da Vara da Direção do Foro de Novo Hamburgo (fls. 44-46), que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Registro de Imóveis local, a fim de determinar que o mesmo proceda ao registro da escritura de compra e venda subsequente à averbação do protesto contra a alienação de bens.

Em suas razões (fls. 48-53), o apelante sustenta que: a) a sentença determinou que seja averbado na matrícula do imóvel que adquiriu um protesto contra alienação de bens ajuizado no ano de 2007 e baixado (e arquivado) no ano de 2008; b) todavia, não poderia a Magistrada, em processo de jurisdição voluntária, determinar uma averbação de protesto contra a alienação de bens na matrícula imobiliária, pois tal ato acabaria por desvirtuar o processo, saindo da seara da jurisdição voluntária para a contenciosa; c) caberia a parte autora do processo cautelar de protesto contra a alienação de bens tomar providência para efetivar o

registro da averbação, mas esta assim não o fez, tanto que o processo foi baixado no ano de 2008; d) evidente que somente nos autos do referido processo é que se poderia analisar o deferimento ou não da mencionada averbação, faltando à Julgadora 'a quo' os elementos necessários para fundamentar medida tão drástica e agressiva contra o seu patrimônio; e) assim, se a autora da ação cautelar não diligenciou à época para ver o protesto perfectibilizado, não será neste momento, em que sequer houve provocação da parte interessada, que tal medida deverá ser adotada; f) frisa ainda que a averbação de protesto contra alienação de bens na matrícula do imóvel é medida excepcional e drástica, demandando dilação probatória, o que não ocorreu no presente caso. Pede a reforma da sentença.

O Ministério Público, em primeiro grau, manifestou-se pela admissibilidade do recurso (fls. 56-57), e neste Tribunal, pelo conhecimento e provimento do mesmo, conforme se infere do parecer da Procuradora de Justiça acostado às fls. 59-61.

É o relatório.

## VOTOS

Des. Eugênio Facchini Neto (RELATOR)

Eminentes Colegas.

Trata-se, como visto do relatório, de apelação interposta pelo adquirente de imóvel, que não se conformou com a sentença de procedência da suscitação de DÚVIDA promovida pela Titular do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Novo Hamburgo.

No recurso esgrimido, o apelante insiste na tese de que a averbação do protesto contra a alienação do bem, deferida nos autos de ação cautelar que lhe move terceiro, não restou perfectibilizada, à época, em face da própria inércia do credor, inexistindo razão para que a mesma seja procedida agora, quando inclusive o processo já findou.

Todavia, razão não lhe assiste.

A prova constante nos autos dá conta de que a parte autora da ação cautelar nº 019/1.07.0017761-2, credora do ora apelante, encaminhou ao Cartório de Registro de Imóveis, no dia 18/12/2007, a Ordem Judicial que acolhera o seu pedido (determinando a averbação do protesto contra alienação de bens na matrícula de nº 82.694), exarada pelo Juiz Diretor do

Foro cinco dias antes, ou seja, em 13/12/2007, conforme se infere da cópia de fl. 16. Logo, o fez no momento oportuno.

Ocorre que, antes de cumprir a dita ordem, a Oficial do Registro de Imóveis respondeu ao Juízo de origem solicitando esclarecimentos, pois o imóvel não se encontrava registrado ainda em nome do ora apelante, e sim no de VANIR MARIA ZAT DEMUTH. Todavia, dito ofício-resposta/pedido de esclarecimento, ao que tudo indica, extraviou-se no próprio Poder Judiciário, já que não há qualquer registro no sistema interno de seu recebimento e apreciação pelo Juízo competente, não obstante o mesmo tenha sido efetivamente protocolado na Vara apropriada (fl. 15).

Destarte, evidente que a parte autora da ação cautelar não pode ser prejudicada por um fato que não deu causa, não havendo qualquer indício de que tenha sido inerte, como quer fazer crer o apelante.

De qualquer sorte, a Oficial do Registro de Imóveis procedeu à prenotação da dita averbação, a fim de resguardar os direitos de terceiros, vindo a suscitar a presente dúvida em face da ausência de resposta ao questionamento anterior. E assim como o Julgador singular, considero a dúvida procedente, devendo a averbação ser efetivada na referida matrícula antes do registro da compra e venda efetuada em favor do ora apelante.

Nesse ponto, observo que o registro da averbação deve subsistir ainda que a ação cautelar que o originou tenha sido baixada, pois existem outras três ações tramitando entre as partes (ação de prestação de contas, ação de caução e ação cautelar inominada), todas contemporâneas àquela, causando estranheza o fato de o apelante sequer mencioná-las em seu recurso, já que serviram como um dos fundamentos da sentença guerreada.

Levo em consideração, ainda, o fato de que a manutenção desta averbação na matrícula do imóvel pertencente ao apelante nenhum prejuízo lhe trará, pois não impedirá que este venha a alienar o bem, sendo imprescindível, por outro lado, para prevenir terceiros de boa-fé.

Nesse contexto, não vejo motivo para modificar a sentença, razão pela qual o recurso não procede.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO à apelação.

Des.<sup>a</sup> Mylene Maria Michel (PRESIDENTE E REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Eduardo João Lima Costa - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.<sup>a</sup> MYLENE MARIA MICHEL - Presidente - Apelação Cível nº 70048967012, Comarca de Novo Hamburgo: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: VALKIRIA KIECHLE.