



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO N. 0000749-30.2006.815.2001

ORIGEM: Juízo da 8ª Vara Cível da Capital

RELATOR: Ricardo Vital de Almeida – Juiz Convocado

APELANTE: Maria Alba Cavalcanti Oliveira e outros (Adv. Flávio César Santiago Chaves)

APELADO 01: Daniel Amado Machado e Silvana dos Santos Amado Machado (Adv. Eduardo Gomes Guedes)

APELADO 02: Sociedade Imobiliária Jaguaribe (Def. Púb. Diana Rangel Piccoli)

APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/ C PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO ATUAL. DESCABIMENTO. POSTERIOR VENDA DO IMÓVEL A TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. AUTORES QUE, POR MAIS DE 45, NÃO BUSCARAM O REGISTRO DO IMÓVEL A QUE ALEGAM FAZER JUS. PEDIDO INICIAL IMPROCEDENTE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- A despeito da irregularidade havida no processo de execução extrajudicial que culminou no cancelamento do registro da promessa de compra e venda em nome do *de cuius*, pai dos autores, ora apelantes, não há como se determinar o cancelamento do atual registro do imóvel, em nome de terceiros de boa-fé, eis que, quando o bem foi adquirido, não constava qualquer irregularidade no registro a ensejar a desconfiança dos adquirentes de que a imobiliária, promitente vendedora, não fosse sua real proprietária, devendo ser considerada a fé pública inerente ao sistema registral.

- Diante do cancelamento da matrícula em razão do processo de execução extrajudicial, o imóvel voltara à propriedade da Imobiliária, razão pela qual, mormente quando os autores, ora apelantes, não se desincumbiram do ônus de comprovar a má-

fé do terceiro adquirente, ele deve ser considerado adquirente de boa fé, merecendo a proteção do Direito contra eventuais nulidades nos negócios jurídicos anteriores, devendo, portanto, ter seus direitos respeitados.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a súmula de julgamento de fl. 313.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso apelatório interposto por Maria Alba Cavalcanti Oliveira e outros contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível da Capital, nos autos da ação declaratória de nulidade c/c cancelamento de registro proposta pelos apelantes em desfavor de Sociedade Imobiliária Jaguaribe, Daniel Amado Machado e Silvana dos Santos Amado Machado, ora recorridos.

Na sentença objurgada, a douta magistrada *a quo* julgou improcedente o pleito vestibular, por entender que o cancelamento do registro realizado pela imobiliária, em razão do inadimplemento contratual do falecido esposo da autora, observou aos ditames legais, tendo sido correta a interpelação prévia do devedor mediante edital para o fim de constituição em mora, uma vez que não havia qualquer endereço declinado no contrato de compromisso de compra e venda firmado entre o *de cujus* e a Sociedade Imobiliária Jaguaribe. Considerou, outrossim, que, embora, ao tempo da notificação, a dívida do *de cujus* estivesse prescrita, sendo, portanto, irregular a notificação, não fariam jus ao pleito inicial, diante da existência de terceiros, os requeridos Daniel Amado e Silvana, que, de boa fé, adquiriram o imóvel e ali exerceram posse por tempo suficiente à configuração da usucapião.

Irresignados, os promoventes interuseram o presente apelo, pugnando pela reforma da decisão de primeiro grau e conseqüente procedência dos pedidos formulados, argumentando, em suma, que tiveram seu direito de propriedade tolhido por meio de um processo de execução extrajudicial revestido de nulidade absoluta, eis que houve evidente cerceamento de defesa, porquanto não houve a regular notificação do falecido cônjuge da autora Maria Alba para se manifestar.

Sustentam que, consoante entende o STJ, em processo extrajudicial, necessário se faz o exaurimento das tentativas de notificação pessoal do eventual devedor a fim de que se proceda à citação editalícia, sob pena de nulidade absoluta.

Alegam que, no caso dos autos, não houve, antes da notificação por edital, qualquer tentativa de interpelação pessoal do *de cujus*, sendo que ele e sua família sempre residiram no mesmo endereço, razão pela qual a notificação editalícia está maculada de nulidade absoluta.

Asseveram que o fundamento utilizado pelo Juízo *a quo*, no sentido de inexistir no contrato o endereço do *de cujus*, deve ser afastado, uma vez que o comprador não pode ser vítima da própria desídia da empresa, não bastasse o fato de não estar provado nos autos que a empresa não dispunha, em seus registros, do endereço.

Destacam, ainda, que, embora a própria Magistrada *a quo* reconhecesse que estava prescrita a pretensão de cobrança da dívida, uma vez que o termo final do contrato era outubro de 1958 e a notificação foi realizada somente em 1991, entendeu que a pretensão dos autores encontrava óbice na existência de terceiros de boa-fé, no caso, os promovidos, os quais estariam protegidos pela posse *ad usucapionem*, o que não se justifica, eis que nem mesmo há sentença reconhecendo a usucapião em favor dos demandados.

Por fim, afirmam que, diante da nulidade absoluta da interpelação extrajudicial, com inobservância dos princípios do contraditório e da ampla defesa, não há como se reconhecer a validade do cancelamento do registro, razão pela qual deve ser dado provimento ao recurso, a fim de se julgar procedente o pedido inicial.

Contrarrazões pelos apelados Daniel e Silvana, no sentido do desprovimento do recurso e consequente manutenção da sentença (fls. 281/296).

Instada a se manifestar, a douta representante da Procuradoria de Justiça em atuação nesta instância emitiu seu parecer, no sentido da validade da citação editalícia e, por conseguinte, ausência de nulidade absoluta, não tendo se manifestado acerca do mérito (fls. 301/304).

É o relatório que se revela essencial.

VOTO

Consoante relatado, buscam os autores, ora apelantes, seja dado

provimento ao recurso, a fim de que seja julgada procedente a demanda, com a declaração de nulidade do processo de execução extrajudicial que culminou no cancelamento da promessa de compra e venda firmado pelo pai dos autores, o cancelamento do registro em nome dos atuais proprietários do imóvel que pretendem reaver, e o reconhecimento da prescrição da obrigação de pagar a suposta dívida executada extrajudicialmente pela empresa promovida em desfavor do pai dos autores.

Para tanto, asseveram que o senhor Dioteles Germano de Oliveira, falecido em 28 de agosto de 1967, esposo da autora Maria Alba e pai dos demais autores, adquiriu da promovida Sociedade Imobiliária Jaguaribe, em 05 de novembro de 1953, mediante contrato de promessa de compra e venda, o lote de terreno nº 09, da Quadra 22, Loteamento Jardim América, localizado na Rua Maria Rosa Jacinto nº 236, Bessa, João Pessoa-PB, com pagamento dividido em 59 prestações mensais, com vencimento da última em 05/10/1958.

Afirmam, ainda, que, em 2004, tomaram conhecimento de que, no ano de 1991, ou seja, 33 anos após o vencimento da última prestação, a referida promovida promovera execução extrajudicial em desfavor do *de cujus*, mediante notificação nula, feita por edital, sem qualquer tentativa prévia de localização do devedor, com o objetivo de ser sanada suposta inadimplência referente ao contrato.

Sustentam que, em razão desse processo de execução nulo, fora formalizado o cancelamento da promessa de compra e venda, tendo a propriedade do imóvel voltado à empresa promovida, que o negociou com os outros demandados.

Consoante relatado, o Juízo *a quo* julgou o pedido improcedente, por entender que, a despeito da prescrição da dívida, o direito dos autores se esbarraria em direitos de terceiros que, de boa fé, adquiriram o imóvel, dando ensejo à interposição do presente recurso, o qual, adianto, não merece qualquer provimento.

Alegam os autores que o processo de execução extrajudicial movido pela imobiliária demandada em desfavor do *de cujus* teria sido irregular haja vista a prescrição da dívida referente ao contrato de promessa de compra e venda firmado entre o *de cujus* e a imobiliária promovida.

A esse respeito, entendo, como bem considerou a Magistrada *a quo*, que, de fato, a notificação extrajudicial feita pela Imobiliária demandada teria sido irregular, haja vista corresponder a dívida prescrita.

Com efeito, a última prestação relativa ao apontado contrato

venceu em 05 de outubro de 1958 e, considerando-se a prescrição vintenária aplicável à época, em conformidade ao disposto no art. 177 do Código Civil de 1916, bem como o fato de o prazo prescricional contar-se a partir do inadimplemento, temos que, em 05 de outubro de 1978, a dívida já estaria prescrita.

Assim, como o processo de execução extrajudicial foi realizado apenas em 1991, seria irregular e, portanto, inservível para desconstituir o direito dos autores e, assim, ao cancelamento do registro da promessa de compra e venda em nome do *de cuius*.

Ocorre que, a despeito da irregularidade apresentada, em 06 de dezembro de 1991, houve o cancelamento da averbação relativa à promessa de compra e venda firmada entre o *de cuius* e a imobiliária demandada, tendo o mencionado imóvel voltado à propriedade desta (fl. 65) e, posteriormente, em 03 de dezembro de 1996, sido vendido ao senhor Selemirth Martins de Almeida mediante escritura particular de compromisso de compra e venda, o qual foi averbado em 17 de agosto de 1999 (fl. 68) e, em 12 de julho de 2002, adquirido, mediante escritura pública, pelos atuais proprietários, os demandados Daniel Machado e Silvana dos Santos Amado Machado (fl. 93).

À época, não constava qualquer irregularidade no registro a ensejar desconfiança por parte do então adquirente de que pudesse ter havido eventual nulidade a anular a escrituração do imóvel como propriedade da promitente vendedora, devendo ser considerada a fé pública inerente ao sistema registral.

Assim, diante do cancelamento da matrícula, o imóvel voltara à propriedade da Imobiliária, razão pela qual, mormente quando os autores, ora apelantes, não se desincumbiram do ônus de comprovar a má-fé do terceiro adquirente, ele deve ser considerado adquirente de boa fé, merecendo a proteção do Direito contra eventuais nulidades nos negócios jurídicos anteriores, devendo, portanto, ter seus direitos respeitados.

A esse respeito, *mutatis mutandis*, são presentes os seguintes julgados:

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. VENDA EM DUPLICIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. SENTENÇA MANTIDA. No caso, em que pese, estar configurada a venda em duplicidade do imóvel, não restou demonstrada a má-fé do terceiro adquirente. Assim, a

parte prejudicada com a alienação poderá buscar a devolução do preço e os danos daí decorrentes em ação própria. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (TJ-RS - AC: 70051736254 RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 05/06/2013, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/06/2013)

DIREITO CIVIL E REGISTRAL. ANULAÇÃO DE REGISTRO. COMPRA E VENDA FRAUDULENTA DE IMÓVEL E POSTERIOR VENDA REGULAR DO MESMO BEM. PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ. RECURSO PROVIDO. 1. A princípio, o terceiro de boa-fé, que adquiriu bem imóvel com as cautelas e formalidades necessárias, merece a proteção do Direito contra nulidades nos negócios jurídicos anteriores, em razão da fé pública inerente ao sistema registral. (TJ-PE - AI: 3451774 PE , Relator: José Fernandes, Data de Julgamento: 15/10/2014, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 24/10/2014)

Anulatória. Compra e venda de imóvel em duplicidade. Falta de registro. Adquirente de boa-fé. 1 Ao celebrar contrato de compra e venda de imóvel, o promitente vendedor obriga-se a outorgar a escritura, que, da substância do ato nos contratos translativos de direitos reais sobre imóveis, só com o registro opera-se à transferência do domínio. 2 Pode o promitente comprador, titular de direito real, exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda. 3 Presume-se de boa-fé aquele que adquire imóvel em que, na matrícula, não consta qualquer restrição. 4 Embargos não providos. (TJ-DF - EIC: 20110111100369, Relator: JAIR SOARES, Data de Julgamento: 19/10/2015, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 26/10/2015 . Pág.: 134)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL. PENHORA. DESCONSTITUIÇÃO. BOA-FÉ DA ADQUIRENTE. Tendo o embargante adquirido de boa-fé o imóvel quando não havia nenhuma restrição sobre ele no Registro de Imóveis à época da realização do negócio, a penhora nele incidente deve ser desfeita. Apelação desprovida. (TJ-RS - AC: 70064433204 RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Data de Julgamento: 11/06/2015, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação:

Diário da Justiça do dia 15/06/2015)

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO E PERDAS E DANOS. DUPLICIDADE DE VENDA DE UM MESMO IMÓVEL. INÉRCIA DOS AUTORES. TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO DO BEM A TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. ATO PRATICADO DE ACORDO COM AS FORMALIDADES LEGAIS ATINENTES À ESPÉCIE. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE A SER DECLARADA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO PARA SE DETERMINAR A DEVOLUÇÃO AOS AUTORES DO VALOR PAGO PELO IMÓVEL CORRIGIDO MONETARIAMENTE. LIDE ACERTADAMENTE SOLUCIONADA NA ESFERA DO DIREITO OBRIGACIONAL. SENTENÇA MANTIDA. APELOS DESPROVIDOS. (TJ-PR - AC: 1584903 PR 0158490-3, Relator: Ângelo Zattar, Data de Julgamento: 11/08/2004, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 6691)

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO EM DUPLICIDADE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INTERPRETAÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS. TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL. CÓDIGO CIVIL DE 1916. TRANSCRIÇÃO. SEGURANÇA JURÍDICA. BOA-FÉ. 1.- Tem-se, na hipótese, alienação de imóvel em duplicidade. No caso dos autos, deve-se manter o acórdão que decidiu pela manutenção da segunda alienação porque o título correspondente está transcrito há mais de duas décadas, sendo que os primeiros adquirentes tinham apenas direito decorrente de compromisso de compra e venda que, embora com preço pago no ato e devidamente averbado, não teve seguimento providenciado pelos promitentes compradores. 2.- Anote-se que nada impedia, aliás, ao contrário, tudo aconselhava, a imediata lavratura da escritura definitiva e respectivo registro, em região cheia de questões registrarias - contra as quais a prudência mandava acautelar-se. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ - REsp: 1113390 PR 2009/0059414-3, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 02/03/2010, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/03/2010)

Não é demais registrar, outrossim, o fato de haver nos autos

IPTUs relativos ao referido imóvel pagos pelos autores apenas até 1990 (fl. 27)

Como é sabido, o IPTU deve ser arcado pelo proprietário do imóvel e, no caso, se a cobrança deixou de ser enviada a eles, cabia-lhes investigar o motivo, causando estranheza que somente em 2004, ou seja, 13 anos depois, tenham tido a curiosidade de verificar acerca da condição do imóvel.

Some-se a isso o fato de a transmissão da propriedade estar garantida somente com o regular registro do imóvel. Dessa forma, tendo a última prestação relativa à promessa de compra e venda vencido em outubro de 1958, é de se estranhar ainda mais que, apenas mais de 45 anos depois, tenham os familiares do *de cujus* se atentado para a necessidade do registro.

Pelo mesmo motivo, não merece prosperar a alegação dos apelantes no sentido da nulidade do processo de execução extrajudicial em razão da invalidade da notificação realizada mediante edital, eis que, diante da proteção que o ordenamento jurídico confere ao adquirente de boa-fé, eventual nulidade anterior, ainda que presente, não seria apta para infirmar o direito dos atuais proprietários.

Como se vê, ainda que tenha havido irregularidade no processo de execução extrajudicial que culminou no cancelamento do registro da promessa de compra e venda firmada entre o *de cujus* e a imobiliária demandada, não há como se reconhecer o pleito dos autores no sentido do cancelamento do atual registro em nome de terceiros adquirentes de boa fé. Com efeito, não se deve olvidar do antigo brocardo “o Direito não socorre aos que dormem”.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, mantendo, na íntegra, a sentença vergastada.

É como voto.

DECISÃO

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Relator, o Exmo. Juiz Convocado Ricardo Vital de Almeida (com jurisdição limitada para substituir o Exmo. Des. João Alves da Silva), o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino

Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 17 de março de 2016.

João Pessoa, 28 de março de 2016.

Ricardo Vital de Almeida
Juiz Convocado