



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0078512-91.2012.815.2003

Origem : 4ª Vara Regional de Mangabeira da Comarca da Capital

Relator : Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho

Apelantes : Raimunda de Oliveira Almeida e outros

Advogados : Raimundo de Oliveira Almeida Canuto – OAB/PB nº 3.909 e outros

Apelados : Rodolfo Wagner Marques de Almeida e outros

Advogado : Leandro Carvalho dos Santos Silva – OAB/PB nº 17.666

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA. IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS AUTORES. PRESSUPOSTOS RECURSAIS DE ADMISSIBILIDADE. EXAME À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. PRELIMINAR DE OFENSA AO JUIZ NATURAL E DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ. TESE REPELIDA. POSSIBILIDADE DE MAGISTRADA PROFERIR JULGAMENTO SEM PRESIDIR A AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. REJEIÇÃO. MÉRITO. REITERAÇÃO NA ALEGAÇÃO DE MÁCULA NA TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA. ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. PRESUNÇÃO NÃO ELIDIDA. FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO AUTORAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 333, I, DO

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO
DESINCUMBÊNCIA. DESPROVIMENTO.

- “Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça”, nos moldes do Enunciado Administrativo nº 02, do Superior Tribunal de Justiça.

- O juiz, titular ou substituto, que concluir a audiência julgará a lide, salvo se estiver convocado, licenciado, afastado por qualquer motivo, promovido ou aposentado, casos em que passará os autos ao seu sucessor, conforme preconiza o art. 132, *caput*, do Código de Processo Civil.

- A parte autora precisa demonstrar em juízo, a existência do ato ou fato, por ela descrito na inicial, como ensejador de seu direito de anular escritura pública, consoante exigência do art. 333, I, do Código de Processo Civil, não ocorrendo no presente caso.

- Para que seja viável a anulação da escritura pública de imóvel resta imprescindível que se comprove algum dos vícios ou defeitos que invalidam os negócios jurídicos em geral, quais sejam, erro, dolo, fraude ou coação.

- O conteúdo probatório carreado aos autos é insuficiente para que as alegações dos recorrentes sejam acolhidas, notadamente quando se visa à

anulação de escritura de registro público, documento dotado de fé e presunção de veracidade.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDA a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, rejeitar a preliminar, no mérito, negar provimento ao recurso.

Trata-se de **APELAÇÃO**, fls. 147/168, interposta por **Raimunda de Oliveira Almeida, Maria do Socorro Almeida Oliveira, Raimundo de Oliveira Almeida e Geraldo Almeida de Oliveira**, rebatendo a sentença de fls. 140/143, proferida pela Juíza de Direito da 4ª Vara Regional de Mangabeira da Comarca da Capital, que julgou improcedente o pedido na **Ação de Anulação de Escritura Pública** ajuizada contra **Rodolfo Wagner Marques e Almeida, Maria das Graças Oliveira Mouta e Nivaldo Costa Marques**, nestes termos:

Isto posto, julgo improcedentes o pedido do processo nº 0078512-91.2012.815.2003 (anulação de escritura pública) e parcialmente procedente o pedido do processo nº 0078608-09.2012.815.2003 (ação reivindicatória), para reconhecer o direito do senhor Rodolfo Wagner Marques e Almeida sobre o imóvel litigioso e determinar sua consequente restituição por parte de Geraldo Almeida de Oliveira. Extingo ambos os processos com resolução de mérito, nos termos do art. 269, I, do CPC.

Nas suas razões, os recorrentes postulam a nulidade da sentença, pois não atentou para os princípios do Juiz natural e da Identidade Física do Juiz, causando-lhes prejuízos. No mérito, requerem a reforma da sentença, reiterando as insurgências ventiladas na exordial, quanto à anulação da escritura

almejada, conjuntura confirmada com a prova testemunhal coligida. Pontuam ainda ser o caso de chamamento dos demandados, para se manifestarem sobre documentos de fls. 169/180, que, em sua ótica, constitui fato novo. Pugnam, por fim, a procedência do pedido e o provimento do reclamo.

Em sede de contrarrazões, fls. 185/196, os recorridos rebatem pontualmente as assertivas do apelo, e rogam pela manutenção da decisão, ao argumento de não existirem falhas na predita escritura pública, devendo haver prova cabal de desconstituição, não tendo os autores se desincumbido desse ônus.

É o RELATÓRIO.

VOTO

A pretensão articulada por **Rodolfo Wagner Marques e Almeida, em 31 de maio de 2017**, mas só juntada aos autos, em **20 de julho de 2017**, fls. 618/619, não se credencia ao acolhimento, **a um**, pois intempestiva, conquanto a certidão lavrada por servidora dotada de fé pública, em **26 de maio de 2017**, noticiava ausência de manifestação à intimação ordenada por esta relatoria; **a dois**, porque, malgrado a alegação de ajuizamento de usucapião, a Súmula nº 235, do Superior Tribunal de Justiça é clara ao estabelecer que “A conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado”, logo, não há efeito prático neste momento processual, por inviabilidade de conexão entre as demandas, máxime em se tratando de ação ajuizada após a distribuição desta, fl. 26.

Avancemos ao exame das razões recursais.

Por primeiro, ressalta-se que, embora este julgamento esteja ocorrendo, após o começo da vigência do Código de Processo Civil de 2015, o pedido inicial e a interposição do reclamo operaram-se antes do advento do novo Diploma, motivo pelo qual serão analisados conforme os ditames da legislação da época.

A respeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. TRIBUTÁRIO. MUNICÍPIO. DÍVIDAS DA CÂMARA DE VEREADORES. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA. SÚMULA N. 525/STJ. INCIDÊNCIA. CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS COM EFEITO DE NEGATIVA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. I. Consoante o decidido pelo plenário desta corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL de 1973. II. O acórdão recorrido está em confronto com a orientação desta corte, segundo a qual "a Câmara de Vereadores não possui personalidade jurídica, apenas personalidade judiciária, somente podendo demandar em juízo para defender os seus direitos institucionais ", nos termos da Súmula n. 525/STJ. III. Considerando ser o município responsável pelas dívidas contraídas pela Câmara de Vereadores e a existência de dívida tributária desta, é legítima a recusa da Fazenda Nacional de expedir a certidão negativa de débito. CND ou a certidão positiva de débitos com efeitos de negativa. Cpd-en em favor da municipalidade. IV. o agravante não apresenta, no regimental, argumentos suficientes para desconstituir a decisão agravada. V. Agravo regimental improvido. (STJ; AgRg-REsp 1.410.919; Proc. 2013/0346814-5; PE; Primeira Turma; Rel^a Min^a

Regina Helena Costa; DJE 26/04/2016) - sublinhei.

Cumpra analisar a preliminar de ofensa ao princípio do juiz natural, uma vez que, segundo os recorrentes, o julgador que realizou a instrução não foi a Juíza de Direito que proferiu sentença, provocando evidente prejuízo ao direito dos promoventes e desobediência ao art. 132, do então Código de Processo Civil.

Sobre o princípio da identidade física do juiz, dispõe o art. 132, *caput*, do Código de Processo Civil:

Art. 132. O juiz, titular ou substituto, que concluir a audiência julgará a lide, salvo se estiver convocado, licenciado, afastado por qualquer motivo, promovido ou aposentado, casos em que passará os autos ao seu sucessor.

Compulsando os autos, o termo de audiência de instrução e julgamento, fl. 117, consta o **Dr. Fernando Brasilino Leite**, como Juiz de Direito, tendo, em sequência, a sentença sido prolatada por **Dra. Andréa Dantas Ximenes**.

Contudo, o princípio da identidade física do juiz não é absoluto, uma vez que o próprio dispositivo legal já excepciona os casos em que a colheita de prova em audiência obriga o julgamento da lide, conquanto “O afastamento do juiz que colheu a prova não impede que a sentença seja proferida pelo seu sucessor, o qual, se necessários, mandará produzir nova prova” (RSTJ 123/296).

Ainda que assim não fosse, não se vislumbra prejuízo aos apelantes hábeis a implicar em nulidade do julgamento, haja vista que as provas coligidas durante a instrução processual já se encontravam à disposição da magistrada quando da prolação da sentença, tornando-se irrelevante a identidade física do Juiz, conquanto o valor probatório necessário à formação do

convencimento pode ser sopesado por todo aquele que esteja no exercício da jurisdição competente para o julgamento da causa.

Ademais, existiria eventual ofensa ao princípio do juiz natural, previsto no art. 5º, LIII, da Constituição Federal, se, desmotivadamente fosse retirado o processo do juízo de origem – 4ª Vara Regional de Mangabeira, situação não ocorrente, haja vista “(...) O magistrado deve estar pré-constituído por lei, antes que o julgamento, pouco importando a pessoa física do Juiz, uma vez que Direito pode, à evidência, prever a sua substituição”. Nessa linha, HC 4931/RJ, Relator Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, 6ª Turma, j. 26.02.1997.

Rejeito, portanto, a preliminar.

No **mérito** propriamente dito, o cerne da questão está em saber se existiu prova da invalidade no negócio jurídico realizado entre **Nivaldo Costa Marques e Rodolfo Wagner Marques de Almeida**, concernente à transferência do imóvel situado à R. João Quirino dos Santos, nº 112, Mangabeira III, nesta Capital, fls. 40/42. Em sendo positiva a resposta, se teria a anulação da escritura pública realizada pelo Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Azul Carlos Ulisses, tombada no Livro 089B, Folhas 070/071, Folhas Trasl 001/003, protocolada sob o nº 9056.

Nessa ordem de ideias, a contextura fática exige o revolvimento dos principais eventos processuais, a fim de dirimir a problemática posta.

Com efeito, observa-se que o **apelado Nivaldo Costa Marques** outorgou à **apelada Maria das Graças Oliveira Mouta**, em **06 de maio de 1987**, por meio de uma procuração pública, poderes especiais para representá-lo perante a **Companhia Estadual da Habitação Popular - CEHAP**, com o objetivo específico de fazer a transferência do imóvel residencial situado à Quadra 494, lote 22, n. 112, no Conjunto residencial Mangabeira III, conforme certificado pelo 6º Serviço Notarial e 2º Registral desta Capital, fl. 20.

A propriedade do referido imóvel, anteriormente pertencente à **Companhia Estadual da Habitação Popular - CEHAP**, foi adquirida por **Nivaldo Costa Marques** e por **Sandra Valéria de Mesquita**, em **07 de novembro de 2011**, por intermédio de **Rodolfo Wagner Marques e Almeida**, mandatário legalmente constituído pelos adquirentes, conforme disposto na Escritura de Compra e Venda registrada no Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário desta Capital, fls. 43/46.

Em sequência, nos termos da nova Escritura Pública de Compra e Venda registrada na mesma Serventia Extrajudicial, fls. 40/42, **Rodolfo Wagner Marques e Almeida**, mandatário constituído, através de procurações públicas, pelos então proprietários **Nivaldo Costa Marques** e **Sandra Valéria de Mesquita**, transferiu para si, a propriedade do referido imóvel, em **1º de fevereiro de 2012**, sendo, desde então, seu legítimo e único proprietário.

Os atos jurídicos em referência foram devidamente averbados na Certidão de Inteiro Teor do imóvel, exarada pelo Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário desta Capital, constante às fls. 21/23. Com isso, constata-se a validade da Escritura Pública lavrada pelo Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário desta Capital, fls. 40/42, materializada na compra e venda da Casa Residencial localizada na Rua João Quirino dos Santos, n. 112, Mangabeira III, nesta Capital, celebrado entre **Nivaldo Costa Marques**, **Sandra Valéria de Mesquita** e **Rodolfo Wagner Marques e Almeida**, porquanto formalizada por agentes no pleno gozo de suas capacidades civis, com objeto lícito e determinado e atendendo à forma prescrita em lei.

Em reforço, por ocasião do depoimento pessoal do próprio vendedor, **Nivaldo Costa Marques**, termo de fls. 110/111, aliada à juntada da cópia do recibo de pagamento, no qual foi dada a plena e total quitação da prestação a ser adimplida para a concretização da venda do imóvel, fl. 87, atestada a regularidade da concretização do negócio jurídico.

Ainda de acordo com o art. 215, *caput*, do Código

Civil, “A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena”. Recai sobre esse dispositivo legal a presunção de veracidade, porém, relativa. Isso quer dizer que, mantém-se válida, até prova em contrário.

Nesse viés, competem aos insurgentes trazer aos autos, comprovação cabal da causa que gerou a nulidade e, assim, desconstituir mencionada presunção. *In casu*, argumentam a existência de contradição nos depoimentos colhidos na respectiva instrução, bem como nos prestados por **Rodolfo Wagner Marques de Almeida** e **Nivaldo Costa Marques**, não cuidando os contestantes de desconstruir a versão externada na exordial.

A respeito, a jurisprudência:

AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO PELA PARTE QUE CELEBROU O NEGÓCIO JURÍDICO. 2º, DO [ART. 167, DO CÓDIGO CIVIL](#). VÍCIO DE CONSENTIMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. [ART. 333, I DO CPC](#). IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. À parte que firmou o negócio jurídico simulado não é lícito argüir sua nulidade, em observância do princípio "nemo auditur propriam turpitudinem allegans", pois o direito ressalvado é apenas de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado. De acordo com as regras do [artigo 333, I do CPC](#), cabe à parte autora provar fatos constitutivos do seu direito. Pretendendo a Autora a anulação da escritura pública de compra e venda realizada, sob a alegação de coação, a mencionada nulidade deve ser cabalmente comprovada, o que não se observou no caso em tela. (TJMG; APCV 1.0027.13.033276-3/001; Rel. Des. José Marcos Vieira;

Julg. 08/04/2015; DJEMG 17/04/2015).

E,

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO, QUAL SEJA, COAÇÃO, NÃO CONFIGURADO. CESSÃO QUE DISPÔS DE MODO CLARO QUAL SERIA O VALOR A SER PAGO PELOS RÉUS AO AUTOR PELA TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA COAÇÃO. Mero arrependimento do autor que não é causa de anulação de ato jurídico, tendo agido por vontade própria, com liberdade de escolha. Quitação e renúncia a todo e qualquer direito decorrente da filiação válidas. Inteligência dos artigos 1.793 e [1.806 do Código Civil](#). Manutenção da R. Sentença. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP; APL 9000067-67.2010.8.26.0224; Ac. 8429001; Guarulhos; Primeira Câmara de Direito Privado; Rel^a Des^a Christine Santini; Julg. 05/05/2015; DJESP 13/05/2015).

Ao sopesar as provas, nos moldes do então art. 131, da predita codificação, a sentenciante entendeu por validar o depoimento de **Nivaldo Costa Marques**, no processo de nº 0078512-91.2012.815.2003, e o fez bem, mormente pela conjuntura ratificada pelo contrato de compra e venda de fls. 43/46, proferindo o seguinte no tocante à escritura pública, fl. 142:

(...) Dessa forma, tenho como válida a escritura pública de compra e venda acostada às fls. 40/42, da ação de anulação, inexistindo qualquer elemento de

prova capaz de infirmá-la ou, no mínimo, colocá-la em dúvida. Em consequência, resta incontestada a propriedade de Rodolfo Wagner em relação ao imóvel objeto dos dois processos, impondo-se a imissão do mesmo na sua posse.

Essa compreensão perpassa por todo o ordenamento jurídico, com destaque para interpretação sistemática que se extrai da previsão dos arts. 108, 1.227, 1.245 e 1.246, todos do Código Civil, uma vez que submetem a validade e a eficácia da transferência de bens imóveis à realização do registro do título no Registro de Imóveis:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

E,

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Ainda,

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do

imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Também,

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

A jurisprudência atualizada aquiesce a esse direcionamento, consoante se confirmar nestes precedentes:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. ACORDO DE DOAÇÃO DE BEM IMÓVEL. NULO. IMÓVEL DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO IMÓVEL EM NOME DOS DOADORES. DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA. 1. A comprovação da titularidade da propriedade de bem imóvel se dá pelo registro. 2. O registro imobiliário, que se situa no plano da eficácia do contrato, é que gera a aquisição da propriedade imóvel, e deve ocorrer no Cartório de Registro de Imóveis do local de situação da coisa (arts. 1º, IV e 167 a [171](#) da [Lei nº 6.015/1973](#). Lei de Registros Públicos). 3. Tratando-se o objeto do acordo de bem imóvel de propriedade de terceiro, não há que reconhecer a sua validade e eficácia. 4. Aos negócios jurídicos nulos aplica-se a teoria da imprescritibilidade. Isso por considerar a natureza da ação como meramente declaratória, bem como pelo fato de que a nulidade absoluta envolve

preceitos de ordem pública, o que impede que o ato convesça pelo decurso do tempo (art. 169 do CC).
5. Sentença reformada. (TJMG; APCV 1.0525.11.020181-7/001; Rel^a Des^a Mariza Porto; Julg. 29/06/2016; DJEMG 06/07/2016).

E,

ANULAÇÃO E RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE INVALIDADE DE ESCRITURA DE DOAÇÃO REGISTRADA APÓS O DOADOR TER FIRMADO COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. NEGÓCIO QUE EXIGE FORMA NÃO OBSERVADA. A prática dos negócios jurídicos exige se observem os pressupostos de validade de capacidade de partes, objeto lícito e forma prevista em Lei, sendo da essência da transmissão de imóveis a celebração de escritura pública. (TJSP; APL 0210449-12.2009.8.26.0004; Ac. 9393586; São Paulo; Décima Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Ronnie Herbert Barros Soares; Julg. 01/05/2016; DJESP 19/08/2016).

Outrossim, é de se refutar a intimação dos recorridos, para se manifestar sobre o documento novo, apresentado pelos **filhos de Maria das Graças de Oliveira Mouta**, uma vez que, não comporta a aplicação do art. 517, aplicado quanto a fato novo, máxime por não ter o condão de rebater a multicitada escritura pública.

Demonstrada, então, a propriedade do imóvel por **Rodolfo Wagner Marques e Almeida**, e não havendo prova nos autos de que haja justificativa razoável para ocupação do bem por terceiros¹, notadamente diante da

1 APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO

ausência de qualquer decisão proferida nos autos da Ação de Usucapião autuada sob o n. 0803791-33.2015.8.15.2003, deve ser acolhida, também, a pretensão reivindicatória, tal como restou decidido na Sentença.

Ante o exposto, **REJEITO A PRELIMINAR, NO MÉRITO, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

É o **VOTO.**

Presidiu o julgamento, o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho (Relator). Participaram, ainda, os Desembargadores Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Marilene de Lima Campos de Carvalho, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 26 de setembro de 2017 - data do julgamento.

Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
Desembargador
Relator

REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS PRESENTES. Demonstrada a propriedade do imóvel pela parte autora, e não havendo justificativa plausível para a ocupação pelos demandados, especialmente diante da ausência de demonstração dos requisitos necessários ao acolhimento da exceção de usucapião, o que caracteriza referida ocupação como injusta, têm-se como presentes os pressupostos autorizadores da medida reivindicatória. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70074151069, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 14/09/2017).