



ACÓRDÃO Nº _____ - DJE: ___/DEZEMBRO/2015.

5.ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL – N.º 2011.3.004913-8.

COMARCA: BELÉM/PA.

AGRAVANTE: MÁRCIO ANDRÉ MARQUES BELLESI e outros.

ADVOGADO: IZABEL OSÓRIO.

AGRAVADO: ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO SÁ DIAS LAMEGO.

REPRESENTANTE: MAURÍCIA LAMEGO E SILVA.

ADVOGADO: ROBERTA DE SOUZA SILVEIRA; CLÁUDIO RONALDO BARROS BORDALO; e LILIANE LOPES DE ARAÚJO PONTES.

PROCURADOR DE JUSTIÇA: SÉRGIO TIBÚRCIO DOS SANTOS SILVA – CONVOCADO.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO C/C REIVINDICATÓRIA DE DOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE O DOCUMENTO DE FLS. 156 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA QUAL CONSTA O PRIMEIRO REGISTRO DA REFERIDA PROPRIEDADE COMO SENDO DO DIA 07 DE JULHO DE 1972, QUE SE REFERE AO TÍTULO EXPEDIDO PELO DEPARTAMENTO E PATRIMÔNIO E ARQUIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM CONSTITUI O INÍCIO DA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL. ENTRETANTO, NO DECORRER DA INSTRUÇÃO DO FEITO, A CODEM ADUZIU QUE NÃO FOI POSSÍVEL FORNECER CÓPIA DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2315/66 QUE ORIGINOU O TÍTULO DE AFORAMENTO, POR NÃO EXISTIR ESTE PROCESSO NOS SEUS ARQUIVOS. SENTENÇA DO JUÍZO QUE ADUZIU QUE O DOCUMENTO DA AUTORA ANEXADO ÀS FLS. 12 – CERTIDÃO DE PÚBLICA FORMA – NÃO INDIVIDUALIZOU A ÁREA. ENTRETANTO, O JUÍZO DE PISO NÃO DESCONSTITUIU EM NENHUM MOMENTO O DOCUMENTO APRESENTADO PELA AUTORA DE FLS. 14 (CERTIDÃO DE REGISTRO PÚBLICO IMOBILIÁRIO – DATADO DE 08.08.1994) QUE ADUZIU QUE O IMÓVEL EDIFICADO SOB O N. 1.194, SITUADO À TRAVESSA DOM ROMUALDO DE SEIXAS TEM COMO PROPRIETÁRIO O SR. JOSÉ MARIA DIAS LAMEGO, SENDO MENCIONADO NO FINAL QUE PRESENTE DOCUMENTO NÃO SÓ ATESTA O DIREITO DE PROPRIEDADE DO PROPRIETÁRIO ATUAL, COMO SERVE DE BASE PARA TODAS AS FUTURAS TRANSFERÊNCIAS. DOCUMENTO ESTE QUE CONTRADIZ TODA A DOCUMENTAÇÃO QUE FUNDAMENTOU A SENTENÇA DE PISO. NECESSIDADE DE MELHOR INSTRUÇÃO DO FEITO, INCLUSIVE COM A INTIMAÇÃO DO TABELIÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO SEGUNDO OFÍCIO PARA EXPLICAR A CONTRADIÇÃO EXISTENTE NO DOCUMENTO DE FLS. 118/119, POSTO QUE SE EM 08.08.1994 O IMÓVEL ESTAVA SOB PROPRIEDADE DE JOSÉ MARIA SÁ DIAS LAMEGO, COMO EM 28.06.1996 FOI REALIZADO UMA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO MESMO IMÓVEL, AGORA TENDO COMO PROPRIETÁRIO JOSÉ VASCONCELOS DOS SANTOS À RODOLFO MARQUES BELLESI E OUTROS. QUANTO A ALEGAÇÃO DE QUE A PROPRIEDADE JÁ FOI RECONHECIDA EM SEDE DE EMBARGOS TERCEIROS, ENTENDO QUE A MESMA ESTÁ DESPROVIDA DE FUNDAMENTO, POSTO QUE DA LEITURA DESTA DECISUM, O NOBRE JULGADOR RESSALTOU QUE ‘NO PRESENTE MOMENTO É FORÇOSO RECONHECER QUE O IMÓVEL É DE DOMÍNIO DOS EMBARGANTES, PERMANECENDO ASSIM ATÉ QUE EVENTUALMENTE SE DESCONSTITUA A LEGALIDADE DA AQUISIÇÃO EFETUADA PELO MESMO’. LEGALIDADE ESTA QUE ESTÁ SENDO DISCUTIDA NOS PRESENTES AUTOS. POR DERRADEIRO, MANTENHO O ENTENDIMENTO EXARADO NO DECISUM MONOCRÁTICO, A SABER, AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS CONDÔMINOS DA CONSTRUÇÃO EDIFICADA NO TERRENO EM DISCUSSÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. OS PROPRIETÁRIOS DE TODAS AS UNIDADES CONDOMINIAIS SOFRERÃO CONSEQUÊNCIAS PATRIMONIAIS, CASO ACOLHIDO O PEDIDO DO DEMANDANTE. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO (ART. 47, CPC). NULIDADE PROCESSUAL CONFIGURADA. O C. STJ ENTENDE QUE ‘o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado’ (RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010). ISTO PORQUE, DA ANÁLISE DOS AUTOS, CONSTATA-SE QUE NO MOMENTO EM QUE O REFERIDO IMÓVEL FOI TRASPASSADO A SÍNTESE ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, ONDE FOI CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO GAROTA DE IPANEMA, EM 2008, CONFORME DOCUMENTO DE FLS. 173, REFERIDA AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA JÁ HAVIA SIDO PROTOCOLIZADA, SENDO A MESMA DISTRIBUÍDA EM 21.07.2004. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 5ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará POR UNANIMIDADE em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao Agravo Interno, mantendo a

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



consolidada no C. STJ e a constatação de vício insanável no processo, **ANULOU O FEITO**, cassando a sentença ora guerreada e, determinando que os autos sejam remetidos ao juízo a quo, para que o Autor emende a inicial, a fim de promover a citação de todos os proprietários das unidades condominiais do edifício Garota de Ipanema, que devem integrar o polo passivo da demanda nos termos da Lei, restando prejudicado o conhecimento e exame do apelo de fls. 192/199 face a anulação da sentença (fls. 232/241).

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – Relator, Des. Luiz Gonzaga da Costa Neto - Presidente e Juiz Convocado José Roberto Bezerra Junior.

Plenário 5ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dez (10) dias do mês de Dezembro do ano de dois mil e quinze (2015).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de **AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL** interposta perante este Egrégio Tribunal de Justiça por **MÁRCIO ANDRÉ MARQUES BELLESI** e outros nos autos da **AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO C/C REIVINDICATÓRIA DE DOMÍNIO** (processo n.º 0013228-37.2004.814.0301) proposta por **ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO SÁ DIAS LAMEGO**, representado por **MAURÍCIA LAMEGO E SILVA**, diante de seu inconformismo com a decisão monocrática de lavra deste Relator que na esteira do parecer ministerial, consoante jurisprudência consolidada no C. STJ e a constatação de vício insanável no processo, **ANULOU O FEITO**, cassando a sentença ora guerreada e, determinando que os autos sejam remetidos ao juízo a quo, para que o Autor emende a inicial, a fim de promover a citação de todos os proprietários das unidades condominiais do edifício Garota de Ipanema, que devem integrar o polo passivo da demanda nos termos da Lei, restando prejudicado o conhecimento e exame do apelo de fls. 192/199 face a anulação da sentença (fls. 232/241).

Em suas razões (fls. 244/247), os recorrentes sustentam que em que pese ter sido a decisão no sentido de anular o feito cassando a sentença prolatada, alegando nulidade processual, não justifica o não conhecimento e exame do apelo, face a anulação da sentença, pois nos autos constam provas que já demonstram que a propriedade pertence aos apelados, motivo pelo qual anular o feito ab initio causará danos imensuráveis aos apelados, além do constrangimento a ser imposto aos hoje condôminos.

Aduz que nos autos se encontram todos os atos relacionados a propriedade, que foi reconhecida por decisão judicial com fundamento exatamente nos documentos que a comprovam, que estão inclusas nos autos, como por exemplo, o documento de fls. 156 do Cartório de Registro de Imóveis na qual consta o primeiro registro da referida propriedade como sendo do dia 07 de julho de 1972, que se refere ao título expedido pelo Departamento e Patrimônio e Arquivo da Prefeitura Municipal de Belém à **LUIS DE CASTRO LIMA**, sendo a partir desta data que se constitui a cadeia dominial do imóvel.

Sustenta que a pública forma a que tanto estão querendo dar validade (fls. 12) não identifica o imóvel objeto da demanda como sendo o pertencente aos apelados, apenas dizendo que o terreno constante daquele documento possui quatro braças, sem identificação que o localize na extensão da rua Dom Romualdo de Seixas.

Por derradeiro, sustenta que a propriedade já foi reconhecida em sede de Embargos de Terceiros apresentados nos autos do inventário, o que culminou com o abandono do imóvel da relação dos bens que lá constavam, cuja decisão foi publicada em 20 de outubro de 2006, logo a partir dessa data, o Espólio passou a ser parte ilegítima.

Todavia, mantenho a decisão atacada, razão pela qual apresento o feito em mesa, proferindo voto para julgamento do órgão colegiado, ex vi do art. 557, §1º do CPC.

É o relatório.



Belém/PA, 10 de dezembro de 2015.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO C/C REIVINDICATÓRIA DE DOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE O DOCUMENTO DE FLS. 156 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA QUAL CONSTA O PRIMEIRO REGISTRO DA REFERIDA PROPRIEDADE COMO SENDO DO DIA 07 DE JULHO DE 1972, QUE SE REFERE AO TÍTULO EXPEDIDO PELO DEPARTAMENTO E PATRIMÔNIO E ARQUIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM CONSTITUI O INÍCIO DA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL. ENTRETANTO, NO DECORRER DA INSTRUÇÃO DO FEITO, A CODEM ADUZIU QUE NÃO FOI POSSÍVEL FORNECER CÓPIA DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2315/66 QUE ORIGINOU O TÍTULO DE AFORAMENTO, POR NÃO EXISTIR ESTE PROCESSO NOS SEUS ARQUIVOS. SENTENÇA DO JUÍZO QUE ADUZIU QUE O DOCUMENTO DA AUTORA ANEXADO ÀS FLS. 12 – CERTIDÃO DE PÚBLICA FORMA – NÃO INDIVIDUALIZOU A ÁREA. ENTRETANTO, O JUÍZO DE PISO NÃO DESCONSTITUIU EM NENHUM MOMENTO O DOCUMENTO APRESENTADO PELA AUTORA DE FLS. 14 (CERTIDÃO DE REGISTRO PÚBLICO IMOBILIÁRIO – DATADO DE 08.08.1994) QUE ADUZIU QUE O IMÓVEL EDIFICADO SOB O N. 1.194, SITUADO À TRAVESSA DOM ROMUALDO DE SEIXAS TEM COMO PROPRIETÁRIO O SR. JOSÉ MARIA DIAS LAMEGO, SENDO MENCIONADO NO FINAL QUE PRESENTE DOCUMENTO NÃO SÓ ATESTA O DIREITO DE PROPRIEDADE DO PROPRIETÁRIO ATUAL, COMO SERVE DE BASE PARA TODAS AS FUTURAS TRANSFERÊNCIAS. DOCUMENTO ESTE QUE CONTRADIZ TODA A DOCUMENTAÇÃO QUE FUNDAMENTOU A SENTENÇA DE PISO. NECESSIDADE DE MELHOR INSTRUÇÃO DO FEITO, INCLUSIVE COM A INTIMAÇÃO DO TABELIÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO SEGUNDO OFÍCIO PARA EXPLICAR A CONTRADIÇÃO EXISTENTE NO DOCUMENTO DE FLS. 118/119, POSTO QUE SE EM 08.08.1994 O IMÓVEL ESTAVA SOB PROPRIEDADE DE JOSÉ MARIA SÁ DIAS LAMEGO, COMO EM 28.06.1996 FOI REALIZADO UMA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO MESMO IMÓVEL, AGORA TENDO COMO PROPRIETÁRIO JOSÉ VASCONCELOS DOS SANTOS À RODOLFO MARQUES BELLESI E OUTROS. QUANTO A ALEGAÇÃO DE QUE A PROPRIEDADE JÁ FOI RECONHECIDA EM SEDE DE

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



QUE DA LEITURA DESTE DECISUM, O NOBRE JULGADOR RESSALTOU QUE 'NO PRESENTE MOMENTO É FORÇOSO RECONHECER QUE O IMÓVEL É DE DOMÍNIO DOS EMBARGANTES, PERMANECENDO ASSIM ATÉ QUE EVENTUALMENTE SE DESCONSTITUA A LEGALIDADE DA AQUISIÇÃO EFETUADA PELO MESMO'. LEGALIDADE ESTA QUE ESTÁ SENDO DISCUTIDA NOS PRESENTES AUTOS. POR DERRADEIRO, MANTENHO O ENTENDIMENTO EXARADO NO DECISUM MONOCRÁTICO, A SABER, AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS CONDÔMINOS DA CONSTRUÇÃO EDIFICADA NO TERRENO EM DISCUSSÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. OS PROPRIETÁRIOS DE TODAS AS UNIDADES CONDOMINIAIS SOFRERÃO CONSEQUÊNCIAS PATRIMONIAIS, CASO ACOLHIDO O PEDIDO DO DEMANDANTE. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO (ART. 47, CPC). NULIDADE PROCESSUAL CONFIGURADA. O C. STJ ENTENDE QUE 'o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado' (RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010). ISTO PORQUE, DA ANÁLISE DOS AUTOS, CONSTATA-SE QUE NO MOMENTO EM QUE O REFERIDO IMÓVEL FOI TRASPASSADO A SÍNTESE ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, ONDE FOI CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO GAROTA DE IPANEMA, EM 2008, CONFORME DOCUMENTO DE FLS. 173, REFERIDA AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA JÁ HAVIA SIDO PROTOCOLIZADA, SENDO A MESMA DISTRIBUÍDA EM 21.07.2004. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Inicialmente, destaco que a presente lide trás a tona uma disputa sobre a propriedade de um imóvel situado na Travessa Dom Romualdo de Seixas, nº 1.194, no perímetro compreendido entre as ruas Diogo Moia e Bernal do Couto, medindo referido terreno 10,60 metros de frente e 60,00 metros de fundos, cujo registro se deu no Cartório do 2º Ofício.

No tange as discussões envolvendo o presente imóvel, três ações foram protocolizadas, a saber: 1) Ação de Reintegração de Posse (Proc. n. 1998.110373-0), que foi julgada improcedente, tendo o juízo monocrático da 13ª Vara Cível da Capital entendido que a questão não se enquadrava nas hipóteses legais de pleito possessório; 2) Ação de Inventário e Partilha (Proc. n. 0007263.1997.814.0301), tendo o Juízo da 8ª Vara Cível determinado o arquivamento dos autos, considerando o estado de abandono do processo, com fundamento no art. 267, II, do CPC; e 3) Ação de Anulação de Escritura Pública e Registro c/c Reivindicatória de Domínio (Proc. n. 2004.1.044382-0), ora em discussão.

De ressaltar também que no decorrer da Ação de Inventário foi protocolizado Embargos de Terceiro pelos recorrentes, momento em que o Juízo de Piso julgou procedente os Embargos e determinou a exclusão do imóvel localizado na Rua D. Romualdo de Seixas nº 1.194 da Ação de Inventário.

Pois bem, da análise dos autos, entendo que algumas considerações devem ser realizadas, antes de se proferir o decisum nesta peça recursal.

1. Análise da documentação apresentada por ambas as partes para a comprovação da propriedade do bem imóvel:

Para uma melhor análise do feito, passo a tecer um breve histórico sobre a documentação acostada aos autos pelas partes, na busca da comprovação da titularidade do imóvel ora em discussão.

a. ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO SÁ DIAS LAMEGO (AUTOR DA AÇÃO PRINCIPAL):

O Espólio de Maria do Carmo Sá Dias Lamego trouxe como documentos para a comprovação da propriedade do imóvel a Certidão de Pública Forma de fls. 12 e Registro Público de Imóvel de fls. 14.

No tocante a Certidão de Pública Forma, destaco artigo do 2º Serviço Notarial e Registral de São Tomé/RN (2º Ofício de Notas), segundo o qual Há um trabalho específico a respeito do assunto, na área notarial, de autoria de Antônio Albergaria Pereira, 27º Tabelião de São Paulo, intitulado 'Pública Forma no Direito Notarial'. Neste prospecto, o autor pondera que ao conceituarmos PÚBLICA FORMA não podemos fugir ao que já foi dito e escrito a respeito, citando vários outros autores, dentre eles, Jarbas Ferreira Pires: 'Todos os instrumentos, quer públicos, quer particulares, podem do trabalho – Atos dos Tabeliões –, que assim conceitua pública forma: A pública forma é um documento público, extraído pelos notários de fé pública, cuja intervenção determina a autenticidade dos atos que lhe são submetidos. (in Atos dos Tabeliões, Vol. II, pag. 524, Forense-Rio).



Mais adiante, o autor conclui que: Pensamos que, diante do exposto, não poderá restar qualquer dúvida com referência a ser a pública forma considerada como documento público, de vez que é extraído pelos notários, sob sua fé pública, o que lhe dá indiscutivelmente o caráter autêntico (Obra citada, pag. 525).

Antônio Albergaria Pereira acaba por elaborar, na referida obra, um conceito, aproveitando todas as outras definições por ele mencionadas: pública forma é um documento público, elaborado por tabelião, sob a responsabilidade de sua fé-pública, registrando em cópia avulsa, de maneira exata, a pedido do interessado, integral ou parcial, um documento que lhe foi apresentado para ser reproduzido em forma permitida, ou seja, o Tabelião, ao receber de um terceiro interessado um documento que não encontra-se em suas notas, submetendo-se a preceitos legais e formais, dará ao referido documento uma forma que se tornará pública, sendo que a reprodução do texto ali contido deverá ser fiel e literal, verbo ad verbum. Essa forma poderá ser manuscrita, datilografada ou reprográfica, mas sempre pública, pela interferência obrigatória do Tabelião, que observará todas as normas e preceitos reguladores da confecção dessa nova forma.

Importante acrescentar, ainda, que a pública forma, como ato notarial elaborado pelo tabelião de notas, tem seu correspondente traslado, elaborado pelo Escrivão Judicial, sendo ambos os instrumentos documentos públicos, de acordo com o art. 218 do Código Civil.

Em seu Vocabulário Jurídico, De Plácido e Silva, conceitua Pública Forma como a denominação dada à cópia de um documento, feita por um Tabelião ou Escrivão, na qual faz constar, palavra por palavra, tudo o que está ou se encontra no original. A Pública Forma, pois, é uma reprodução por cópia de um documento, ou ato escrito, cujo original é representado pelo mesmo documento ou escrito. É a forma literal do documento.

Já Aurélio Buarque de Holanda, em seu Novo Dicionário da Língua Portuguesa define Pública Forma como a cópia integral, exata e certificada, de um documento, feito por tabelião, e que pode substituir esse documento na maioria dos casos.

Entendo ser de suma importância esta introdução sobre a Certidão de Pública Forma, para demonstrar que ela é aceita no nosso ordenamento jurídica, tendo o Tabelião um papel importantíssimo na sua elaboração, por ser o instrumento pelo qual dará ao documento que lhe foi apresentado a chamada Forma Pública, sendo que a reprodução deste documento deverá ser fiel e literal, não podendo a Tabelião inovar no momento da sua elaboração.

Ocorre que, se por um lado a Certidão de Pública Forma apresentada nos presentes autos (fls. 12) não individualiza o bem, descrevendo somente o Terreno na Rua Dom Romualdo de Seixas, com quatro braças de frente, contendo dois quartos de madeira, em mau estado, podendo avaliar a propriedade em quatrocentos mil reis, por outro, o Registro Público de Imóvel de fls. 14 individualiza o bem, conforme se verifica no trecho transcrito a seguir:

Data: 08.08.1994 – Imóvel: Terreno e Edificado, coletado sob o n. 1.194, antigo número 608, situado à Travessa Dom Romualdo de Seixas, perímetro compreendido entre as Ruas Diogo Moia e Bernal do Couto, nesta cidade, medindo 10,60 m de frente, por 60,00 m de fundos, confinando à direita, com o imóvel nº1190, e à esquerda com o de n. 1206, ambos de quem de direito; - Proprietário: - José Maria Sá Dias Lamego, - Registro anterior: - Não há registro anterior a este a assinalar, por se tratar de um direito adquirido em época remota, anteriormente a vigência do Código Civil Brasileiro, quando as transmissões não estavam sujeitas a formalidade ou obrigatoriedade de registro, servindo o presente, não só para atestar o direito de propriedade do proprietário atual, como servir de base para todas as futuras transferências que dele se originarem. Dou fé – Belém (PA), 08 de agosto de 1994.

Portanto, por meio deste documento, constata-se que em 1994, o imóvel em litígio estava sob a propriedade de José Maria Sá Dias Lamego, servindo de base para todas as transferências futuras que dela se originarem.

b. RODOLFO MARQUES BELLESI e outros.

No tocante aos documentos apresentados por Rodolfo Marques Bellesi e outros, destaco que os mesmos aduzem que foram proprietários do imóvel objeto da lide, sob o fundamento da seguinte cadeia dominial.

1. Que o terreno situado à Travessa D. Romualdo de Seixas, número 1.194, da quadra: - Travessa D. Romualdo de Seixas e D. Romualdo Coelho, entre as Ruas Bernal do Couto e Diogo Moia, de onde dista 48,30 m, nesta cidade, medindo 10,60 m de frente, por 60,00 m de fundos (sem caracterização



de confinantes), foi concedido pela Prefeitura Municipal de Belém, senhoria direta do solo, à LUIZ DE CASTRO LIMA (fls. 74);

2. Que ao ser realizada referida transferência, ficou constatado na certidão de fls. 120, que o registro anterior a este imóvel, ora alienado, consta no livro 4-I, sob o número de ordem 10.940, e que o contrato de compra e venda constante do livro 4-J, sob o número de ordem 11.391 ficou totalmente cancelada por força da presente transmissão;

3. Após, foi certificado que o referido imóvel foi vendido a PAULO SÉRGIO DE VASCONCELOS, solteiro, maior, e SILVIA CRISTINA DE VASCONCELOS (fls. 74), menor púbere;

4. Com o falecimento de Silvia Cristina Vasconcelos o imóvel passou para JOSÉ VASCONCELOS DOS SANTOS, conforme inventário de bens deixados pelo de cujus, homologado por sentença datada de 30.10.1985, assinada pelo Dr. Edgard Lobato de Almeida (Osmarina Onadir Sampaio Nery – Juíza de Direito da 11ª Vara Cível), expediente do Cartório Fabiano Lobato (fls. 15/16 e 118);

5. Após, em 28 de agosto de 1996 consta promessa de Compra e Venda realizada pelo proprietário do imóvel JOSÉ VASCONCELOS DOS SANTOS à RODOLFO MARQUES BELESSI; BEATRIZ MARQUES BELESSI; e MÁRCIO ANDRÉ MARQUES BELESSI (fls. 118);

2. Da contradição existente entre as duas documentações:

Pois bem, quanto a alegação dos recorrentes de que o documento de fls. 156 do Cartório de Registro de Imóveis seria o primeiro registro da referida propriedade, datado do dia 07 de Julho de 1972, expedido pelo Departamento e Patrimônio e Arquivo da Prefeitura Municipal de Belém, e que constituiria o início da cadeia dominial do imóvel, entendo que deva ser realizada algumas considerações:

Isto porque, às fls. 173 a CODEM – Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém, mencionou que não foi possível fornecer cópia do processo administrativo n. 2315/66 que originou o título de aforamento, por não existir mais este processo em seus arquivos. Portanto, de início, verifica-se que, se por um lado os recorrentes afirmam que a cadeia dominial do registro público do imóvel iniciou-se em 07 de julho de 1972, por outro lado não existe nos presentes autos documentos que comprovem como o terreno objeto da lide foi ficar sob domínio da Prefeitura Municipal de Belém, uma vez que o Processo Administrativo que originou o título de aforamento não foi encontrado nos arquivos da CODEM.

Ocorre que, o juízo de piso fundamentou seu decisum no fato de que o documento anexado às fls. 12 pela parte autora, a saber, a CERTIDÃO DE PÚBLICA FORMA, não teria individualizado o bem, ao passo que esta individualização teria sido cabalmente comprovada pelos recorrentes, rés da ação originária.

Entretanto, destaco que o Juízo de Piso em nenhum momento desconstituiu o documento apresentado pela autora às fls. 14 (Certidão de Registro Público Imobiliário – Datada de 08.08.1994), que trás em seu teor que o imóvel edificado sob o n. 1.194, situado à Travessa Dom Romualdo de Seixas tem como proprietário o Sr. José Maria Dias Lamego, sendo mencionado no final, que presente documento não só atesta o direito de propriedade do proprietário atual, como serve de base para todas as futuras transferências.

Desta forma, constata-se, de imediato que este documento contradiz toda a documentação que fundamentou a sentença de piso.

Dito isto, pode-se concluir pela necessidade de uma melhor instrução do feito, com a intimação, inclusive, do Tabelião do Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício para explicar a contradição existente nos documentos de fls. 118 e 119, posto que se em 08.08.1994 o imóvel estava sob a propriedade de José Maria Sá Dias Lamego, como em 28.06.1996 foi realizado uma promessa de compra e venda do mesmo imóvel, agora tendo como proprietário José Vasconcelos dos Santos à Rodolfo Marques Bellesi e outros.

Isto porque, ou o registro de imóvel de fls. 14 é fraudulento, ou toda a documentação que os recorrentes acostaram aos autos (cadeia dominial do imóvel) está viciada.

Destaco que esta intimação ganha ainda mais importância, para explicar a certidão de fls. 75, que



realizou a suposta transmissão do terreno do Sr. Luiz de Castro Lima, para Paulo Sérgio de Vasconcelos e Silvia Cristina de Vasconcelos, posto que no final deste documento consta a seguinte observação: O registro anterior a este imóvel ora alienado, consta no livro 4-I, sob o n. 10.940. Motivo pelo qual, pode-se concluir que da análise do registro anterior, poderá se verificar quem era o real proprietário do imóvel.

Quanto a alegação de que a propriedade do imóvel já havia sido reconhecida em sede de Embargos de Terceiros, entendo que a mesma está desprovida de fundamento, posto que da leitura deste decisum, o nobre julgador ressaltou que no presente momento é forçoso reconhecer que o imóvel é de domínio dos embargantes, permanecendo assim até que eventualmente se desconstitua a legalidade da aquisição efetuada pelo mesmo (fls. 252), legalidade esta que está sendo discutida nos presentes autos.

Por derradeiro, mantenho o entendimento exarado no decisum monocrático de fls. 232/241, momento em que aduzi existir nulidade insanável no processo, no tocante a ausência de citação de litisconsortes passivos necessários, pelo que houve desrespeito aos princípios da ampla defesa e contraditório.

Consoante a natureza jurídica da causa (art. 524, do CC/1916 – art. 1.228, do CC), que tem como objetivo principal o reconhecimento da titularidade de terreno onde atualmente existe um edifício, denominado Garota de Ipanema, por certo os proprietários das unidades condominiais deveriam ter sido chamados à integrar o polo passivo da lide. De maneira que, inexistindo a citação dos interessados, que poderão ter seu patrimônio diretamente atingido caso acolhida a pretensão autoral, houve irremediável falha processual.

Ressalto, que a citação é pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, cuja falta, por se tratar de questão de ordem pública, não está afeta ao regime da preclusão e, pode ser afirmada pelo julgador a qualquer tempo e grau de jurisdição (art. 267, §3º, do CPC).

Com efeito, evidenciado o prejuízo que poderá ser suportado pelos Condôminos do mencionado edifício, eis que obstada sua possibilidade de contestação, tem-se por violados os princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório, insculpidos no art. 5º, inciso LV, CF, ante a inobservância do art. 47, do CPC, que assim preconiza: Há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo..

Desse modo, não é possível outra medida de direito a não ser a decretação da nulidade da sentença e, por conseguinte, o retorno dos autos ao juízo de origem para que seja promovida a citação de todos os interessados, nos termos do parágrafo único, do art. 47, do CPC, verbis: O juiz ordenará ao autor que promova a citação de todos os litisconsortes necessários, dentro do prazo que assinar, sob pena de declarar extinto o processo..

Nesse sentido, segue a jurisprudência do C. STJ:

O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual aqueles que podem ter suas esferas jurídicas afetadas por decisão judicial devem ser chamados a ingressar na lide na condição de litisconsortes passivos necessários, sob pena de extinção do processo sem resolução de mérito ou de nulidade do próprio julgamento. (...) Ora, se a lide deve ser decidida de modo uniforme para todas as partes, evidente que estamos diante da figura do litisconsórcio passivo necessário. E, não se verificando a citação de todos os litisconsortes, para virem integrar o pólo passivo da lide, há que se anular, "ab initio" o processo, de ofício. Dessa forma, consoante restou consignado na decisão objurgada, verifica-se que a insurgência da parte recorrente volta-se contra o juízo formulado pela Turma Julgadora acerca do conjunto probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. Incide, à espécie, o verbete sumular 83/STJ, aplicável, também, aos recursos interpostos pela alínea a do permissivo constitucional. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial. (RECURSO ESPECIAL nº 716638 - PR (2005/0004544-1), Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, 13/12/2013).

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA - AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE DE SERVIDÃO - TERCEIRA PREJUDICADA - QUALIDADE QUE NÃO SE VERIFICA - LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - EXIGÊNCIA LEGAL. I - Cuida-se de mandado de segurança impetrado, na qualidade de terceiro pela proprietária - ora recorrente - de imóvel atingido por provimento judicial proferido nos autos de ação de manutenção de posse de servidão. II - A recorrente não possui a qualidade de terceiro na lide possessória, pois, como proprietária do terreno objeto da decisão judicial, deve necessariamente integrar o pólo passivo daquela ação. A Súmula 202/STJ não se aplica ao caso. III - Questão fática subjacente inadequada ao mandado de segurança. Recurso improvido. (RMS 20.346/MT, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/04/2008, DJe 07/05/2008).

PROCESSUAL CIVIL. INTERESSE DA UNIÃO. DECLARAÇÃO DE OFÍCIO DE NULIDADE DE ATOS

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone:



POR ESTA CORTE SUPERIOR INDEPENDENTE DE PREQUESTIONAMENTO. (...) 8. Apesar de não se discutir nos presentes autos a titularidade do domínio da área esbulhada, em sendo fato incontroverso que referidas terras são de propriedade da União, resta evidente que a mesma deveria ocupar o pólo passivo da demanda em razão do litisconsórcio necessário, matéria que pode ser argüida de ofício pelo magistrado, porquanto revela-se nulidade insanável, que ultrapassa a preclusão. 9. Deveras, como norma in procedendo, cujo descumprimento compromete a homogeneidade da decisão, é lícito ao Tribunal reconhecê-la de ofício, posto não se referir ao interesse das partes, senão, "defesa da jurisdição". Nesses casos, irrelevante o prequestionamento, exigível apenas dos interessados, categoria a que não pertence, nem pode pertencer o Tribunal, por força do dever de imparcialidade. (...) (REsp 271.926/CE, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/05/2005, DJ 26/09/2005, p. 180).

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES. ANULAÇÃO. I - Evidente a necessidade de que os demais participantes do concurso sejam citados para integrar a lide, posto que a concessão da segurança implicará necessariamente na invasão da esfera jurídica destes. Litisconsórcio necessário. (Precedentes). II - Não tendo sido ordenado pelo juiz que os autores promovessem a citação dos litisconsortes passivos necessários, deveria o Tribunal a quo ter anulado os atos processuais para que, retornando os autos à primeira instância, fosse cumprida a exigência posta no art. 47, parágrafo único do CPC. (Precedentes). Recurso conhecido em parte e, nesta extensão, provido. (REsp 472403/ES, STJ, Quinta Turma, Rel. Min. Felix Fischer, jul. 07/04/2003, p. DJU 02/06/2003).

AÇÃO ANULATÓRIA DE VENDA DE IMÓVEL. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO PASSIVO. - VERIFICANDO O TRIBUNAL DO SEGUNDO GRAU DE JURISDIÇÃO A FALTA DE CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES PASSIVOS NECESSÁRIOS, DEVE ANULAR O FEITO E DETERMINAR QUE O JUIZ SINGULAR CUMpra O DISPOSTO NO ART. 47, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO (STJ, 4ª Turma, RESP 28559/SP, Relator: Min. Torreão Braz, j. 13/12/1994, DJU 20/03/1995).

PROCESSUAL CIVIL. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INDISPENSABILIDADE, NO CASO. APLICAÇÃO DO ART. 47, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO CONTRA O ATO DO PREFEITO MUNICIPAL DE JABOATÃO, QUE DECLAROU NULA A PLANTA DO LOTEAMENTO SÍTIO ENGRACIO OU VENDA GRANDE, QUE ANTES APROVARA. I - CARACTERIZADO O LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO, IMPOE-SE AO TRIBUNAL ANULAR O PROCESSO AB INITIO E ORDENAR A CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES, MESMO DE OFÍCIO, NÃO PODENDO INDEFERI-LO, SOB O FUNDAMENTO DE QUE O PEDIDO DE LITISCONSÓRCIO FOI FEITO APOS A NOTIFICAÇÃO DA AUTORIDADE IMPETRADA PARA PRESTAR INFORMAÇÕES. II - NO CASO, TRATAVA-SE DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO, PORQUANTO NÃO PODIA A SENTENÇA DECLARAR NULO O ATO ADMINISTRATIVO QUE DECRETOU A NULIDADE DA APROVAÇÃO DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "SÍTIO ENGRACIO OU VENDA GRANDE", SEM A PRESENÇA DOS PROPRIETÁRIOS DE TERRENOS SITUADO NO LOTEAMENTO E DOS PROPRIETÁRIOS DOS TERRENOS VIZINHOS. III - OFENSA AO ART. 47 E SEU PARÁGRAFO ÚNICO DO C.P.C. CARACTERIZADA. IV - RECURSO ESPECIAL DO SEGUNDO RECORRENTE CONHECIDO E PROVIDO, A FIM DE ANULAR O PROCESSO AB INITIO, PARA QUE OS IMPETRANTES, NO PRAZO A SER FIXADO PELO JUIZ DE PRIMEIRO GRAU, PROMOVAM A CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES NECESSÁRIOS. RECURSO ESPECIAL DO PRIMEIRO RECORRENTE JULGADO PREJUDICADO. (REsp 11.253/PE, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, SEGUNDA TURMA, julgado em 31/08/1994, DJ 19/09/1994, p. 24674).

DIREITO CIVIL. REIVINDICATORIA. POSSE INJUSTA. TÍTULOS DOMINIAIS. CONFRONTO. AÇÃO DE DIVISÃO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CONDOMINOS. NULIDADE. COMPOSSE. USUCAPIÃO. RECURSO DESACOLHIDO. I - EXERCIDA COM LASTRO EM ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA AUTÊNTICAS E E DEVIDAMENTE REGISTRADAS, A POSSE NÃO PODE SER HAVIDA COMO INJUSTA. II - O PROCESSO DIVISÓRIO, PARA O QUAL NÃO SÃO CONVOCADOS TODOS OS CONDOMINOS, PADECE DE NULIDADE PLENO IURE. III - A COMPOSSE, TAL COMO CONCEBIDA PELO ART. 488 DO CÓDIGO CIVIL, EXERCIDA EM CONJUNTO POR TODOS OS COMPOSSUIDORES, TOCANDO A CADA UM FRAÇÃO IDEAL DA POSSE EM COMUM, PODE GERAR, ATENDIDOS OS DEMAIS REQUISITOS, AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO. (REsp 13.366/MS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/1993, DJ 03/05/1993, p. 7799).

Por derradeiro, destaco que o C. STJ entende que o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado (RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010).

Neste ponto, transcrevo trecho do precedente supramencionado:

Dessa forma, se, a partir da vigência da Lei n. 7.433/85, na lavratura da escritura pública relativa a imóvel, o tabelião obrigatoriamente faz constar, "no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório dos 'feitos ajuizados', não é crível que a pessoa que adquire o imóvel desconheça a existência da ação distribuída em nome do proprietário, sobretudo se o processo envolve o próprio bem.



objetiva, por contrariar padrão de conduta mínimo exigível na celebração dessa espécie de avença.

Realmente, as elevadas somas envolvidas nessa modalidade de negócio e o fato de ser do conhecimento de todos as formalidades a ele inerentes, permitem supor que o adquirente sabe dos gravames existentes sobre o imóvel, assumindo o risco futuro da transação ser considerada fraudulenta.

Nesse contexto, cabe ao comprador provar que desconhecia a existência de ação em nome do vendedor do imóvel, não apenas em decorrência da exigência do art. 1º da Lei n. 7.433/85, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé, o comprador que adota mínimas cautelas para a segurança jurídica de sua aquisição.

E da análise dos autos, constata-se que no momento em que o referido imóvel foi traspassado a SÍNTESE ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, local onde foi construído o Edifício Garota de Ipanema, em 2008, conforme documento de fls. 173, referida Ação de Anulação de Escritura Pública já havia sido protocolizada, sendo a mesma distribuída em 21.07.2004, motivo pelo qual se torna prudente a citação dos atuais proprietários do imóvel, ante a discussão de suposta fraude no registro imobiliário do imóvel objeto da lide.

ASSIM, ante todo o exposto, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao Agravo Interno, mantendo a decisão deste Relator que na esteira do parecer ministerial, consoante jurisprudência consolidada no C. STJ e a constatação de vício insanável no processo, ANULOU O FEITO, cassando a sentença ora guerreada e, determinando que os autos sejam remetidos ao juízo a quo, para que o Autor emende a inicial, a fim de promover a citação de todos os proprietários das unidades condominiais do edifício Garota de Ipanema, que devem integrar o polo passivo da demanda nos termos da Lei, restando prejudicado o conhecimento e exame do apelo de fls. 192/199 face a anulação da sentença (fls. 232/241).

E nesta mesma seara, deve o juízo de piso promover também a intimação do Tabelião do Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício para explicar a contradição existente nos documentos de fls. 118 e 119, posto que se em 08.08.1994 o imóvel estava sob a propriedade de José Maria Sá Dias Lamego, como em 28.06.1996 foi realizado uma promessa de compra e venda do mesmo imóvel, agora tendo como proprietário José Vasconcelos dos Santos à Rodolfo Marques Bellesi e outros. Isto porque, ou o registro de imóvel de fls. 14 é fraudulento, ou toda a documentação que os recorrentes acostaram aos autos (cadeia dominial do imóvel) está viciada.

É como voto.

Belém/PA, 10 de dezembro de 2015.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator