

AÇÃO ANULATÓRIA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ALIENAÇÃO - BEM IMÓVEL - PROCURAÇÃO - REVOGAÇÃO - PROCURADOR - ADQUIRENTE - MÁ-FÉ - ART. 1º, § 2º, DA LEI 7.433/85 - NÃO-OBSERVÂNCIA - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO

Ementa: Ação anulatória. Imóvel. Venda. Procuração. Revogação. Má-fé. Adquirente. Omissão.

- Constitui ato incompatível com a manutenção da procuração para venda de imóvel a ação reivindicatória sobre o mesmo bem, proposta pelo outorgante contra o procurador.

- Age de má-fé o procurador que, apesar de ciente da revogação, utiliza a procuração para alienar imóvel do outorgante, o que se traduz em ato ineficaz para este.

- Não pode alegar boa-fé o adquirente que, em afronta ao art. 1º, § 2º, da Lei 7.433/85, não fornece, ao ser lavrada a escritura, a certidão negativa de feitos ajuizados, que consignaria ação entre o proprietário e o procurador sobre o mesmo imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.01.580345-5/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.0024.01.580345-5/001, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Rita Cristina de Souza Marques e apelados Ademar Luiz Pereira e outros, acorda, em Turma, a Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, e dele participaram os Desembargadores Guilherme Luciano Baeta Nunes (Relator), Unias Silva (Revisor) e D. Viçoso Rodrigues (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado, na íntegra, pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 7 de dezembro de 2005.
- *Guilherme Luciano Baeta Nunes* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Guilherme Luciano Baeta Nunes*
- Trata-se de uma ação de reintegração de posse, com pedido de concessão de liminar, movida por Daniel Ribeiro Barroso em desfavor de Washington Alves Barbosa, Carmelita Ferreira

Barbosa e Ingrid Alves Barbosa Manuel, a qual foi, em virtude de conexão, julgada simultaneamente com a ação anulatória de registro movida pelos réus em face do autor, sob o fundamento de que ele teria adquirido o imóvel em venda simulada, efetuada por Ademar Luiz Pereira.

Às f. 102/105, Rita Cristina de Souza Oliveira passou a integrar a lide como assistente dos réus, aduzindo que o imóvel, objeto da demanda, era de sua propriedade, tendo outorgado procuração por instrumento público a Ademar Luiz Pereira, para a venda, a qual fora cassada e mesmo assim utilizada para a venda do imóvel ao autor, Daniel Ribeiro Barroso.

Após regular trâmite e instrução, o feito culminou na sentença de f. 629/638, pela qual a ilustre Juíza julgou improcedente o pedido da possessória, sob o fundamento de não ter o autor a posse, e sim a propriedade do imóvel objeto da lide, julgando também improcedente o pedido da anulatória da compra e venda, ao fundamento de que Ademar Luiz Pereira possuía, à época da venda, uma procuração pública, outorgada por Rita Cristina de Souza Oliveira, para a venda do imóvel, condenando cada uma das partes nas custas processuais e honorários advocatícios fixados em ambas as ações em R\$ 2.000,00, com exigibilidade suspensa, conforme o art. 12 da Lei 1.060/50.

Recurso de apelação da assistente dos réus, Rita Cristina de Souza Marques, às f. 640/644, aduzindo, em suma, que a procuração pública, outorgada a Ademar Luiz Pereira, havia sido cassada antes da venda do imóvel ao autor, através de interpelação judicial que teve trâmite na 18ª Vara Cível, feito nº 024.94.016.271-2; que o outorgado teve inequívoca ciência da cassação de seus poderes antes da venda, uma vez que a apelante lhe moveu em 1996 uma ação reivindicatória do imóvel objeto da lide, autos nº 024.96.061.495-6, que tramitou perante a 26ª Vara Cível, sendo o outorgado, Ademar Luiz Pereira, retirado do imóvel por força da reivindicatória.

Houve oferecimento de contra-razões às f. 646/656.

Recurso próprio, tempestivo e dispensado de preparo, por ser a apelante beneficiária da Justiça Gratuita.

Dele conheço.

É incontroverso nos autos que a apelante, Rita Cristina de Souza Marques, e o apelado, Ademar Luiz Pereira, tiveram uma convivência amorosa, e que, no curso desse relacionamento, foi adquirido o imóvel objeto da lide, em nome da apelante (f. 20), tendo ela outorgado uma procuração pública àquele, em 04.09.87 (f. 28), com poderes expressos para a venda do imóvel.

Após o término do relacionamento, em 1994, a apelante ingressou com uma interpelação judicial, feito nº 024.94.016.271-2, f. 24/25, para cientificar o outorgado, ora apelado, da cassação dos poderes da referida procuração.

Contudo, tal interpelação em nada resultou, uma vez que a interpelante não efetuara o preparo da diligência de intimação ao interpelado, nem houve a expedição de ofícios aos tabeliães, bem como não foi publicado o edital para a ciência de todos.

Diversamente ocorreu com a ação reivindicatória movida pela apelante contra o procurador e então administrador do imóvel, feito nº 024.96.061.495-6, cuja sentença (f. 10/12) jul-

gou procedente o pedido, tendo ocorrido a reintegração de posse do imóvel à apelante, em 29.09.99 (f. 13).

O procurador até interpôs apelação, cujo acórdão (f. 14/18) deu parcial provimento apenas para suspender a cobrança das custas processuais e honorários.

Destarte, se a apelante não tolerou sequer a permanência do administrador e primeiro apelado na posse precária do imóvel, também não mais detinha, por óbvio, qualquer interesse em manter aquele como seu procurador para a venda e administração do imóvel.

O ato de ajuizamento da reivindicatória em desfavor do administrador e procurador, ora primeiro apelado, para a retomada justamente do imóvel objeto da procuração, é incompatível com a manutenção dos poderes concedidos na procuração pública de f. 28, concluindo-se que houve a destituição daquele.

De se observar que o primeiro apelado fora constituído procurador para a alienação do imóvel em 1987, mas só resolveu utilizar a procuração, para aquela finalidade, no ano 2000, ou seja, meses após ter sido forçado a desocupar o imóvel, donde se conclui que ele agiu com latente má-fé, já que tinha inequívoca ciência de que qualquer tipo de relacionamento seu com a outorgante, ora apelante, se desfizera completamente, ficando tacitamente revogados os poderes a ele outorgados.

A cassação tácita de procuração por ato posterior incompatível aos poderes delegados, mudando o que se tem que mudar, é o entendimento pacífico do col. STJ:

Promessa de compra e venda. Rescisão. Restituição. Contrato assinado por procurador cujo mandato já estava revogado porque desfeito o negócio que lhe dera causa, mediante o qual o bem foi prometido vender à mulher do corretor, que de tudo sabia. Recurso conhecido e provido (STJ, 4ª T., REsp. 174091/MG, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 18.05.99, DJ de 01.07.00, p. 181).

E não há dizer que apenas o primeiro apelado agiu contrariamente ao direito, mas também o adquirente do imóvel, porque descumpriu o disposto no § 2º do art. 1º da Lei 7.433, de 18.12.85, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

Assim, um dos requisitos, constantes do mencionado parágrafo, é a apresentação de certidão de feitos ajuizados contra o proprietário do imóvel.

Ou o comprador foi omissivo ou agiu em conluio com o procurador, porque, na certidão mencionada estaria registrado que o imóvel estava sendo objeto de disputa entre a proprietária e o procurador.

Em suma:

1. Constitui ato incompatível com a manutenção da procuração para venda de imóvel a ação reivindicatória sobre o mesmo bem, proposta pela outorgante contra o procurador.

2. Age de má-fé o procurador que, apesar de ciente da revogação, utiliza a procuração para alienar imóvel da outorgante, o que se traduz em ato ineficaz para esta.

3. Não pode alegar boa-fé o adquirente que, em afronta ao art. 1º, § 2º, da Lei 7.433, de 18.12.85, não fornece, ao ser lavrada a escritura, a certidão negativa de feitos ajuizados, que consignaria ação entre o proprietário e o procurador sobre o mesmo imóvel.

De qualquer forma, ressalva-se o direito do adquirente do imóvel, Daniel Barroso, ora segundo apelado, de pleitear ressarcimento de danos frente ao alienante do imóvel, Ademar Luiz Pereira.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso e julgo procedente o pedido da ação anulatória de ato jurídico, determinando que seja expedido ofício ao Tabelião do 5º Registro de Imóveis da Capital para que se anule, da matrícula 25797, o registro 16-2525797, protocolo nº 75299, de 13.10.00.

Inverto a distribuição das custas e honorários fixados na sentença para a ação anulatória, que deverão ser suportadas pelos apelados.

Custas recursais, também pelos apelados.

Fica suspensa a exigibilidade quanto a Ademar Luiz Pereira, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

-:-:-