

**Registro de imóveis - Averbação - Matrícula de imóveis - Ação de cobrança de honorários - Fase cognitiva - Art. 167, inciso I, nº 21, da Lei 6.015/73 - Inteligência - Contradita - Caráter excepcional - Medida aplicável a ações de natureza real ou reipersecutória - Inocorrência - Liminar - Requisitos - Ausência - Decisão - Nulidade - Ausência de fundamentação - Inexistência - Razões de convencimento - Fundamentação sucinta - Suficiência**

Ementa: Processual civil. Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Averbação na matrícula de imóveis do requerido. Contradita. Registro. Inteligência da Lei de Registros Públicos. Medida aplicável a ações de natureza real ou reipersecutória. Inocorrência. Caso concreto. Processo de conhecimento. Liminar. Requisitos. Fumaça do bom direito. Perigo de demora. Ausência. Decisão agravada. Reforma.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.11.169108-5/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Espólio de Istria Zauli Ferraz, representado pelo inventariante Paulo Eduardo Ferraz; Espólio de Jorge Ferraz, representado pelos inventariantes Paulo Eduardo Ferraz e outro - Agravado: Jacob Lopes de Castro Máximo, em causa própria - Relator: DES. MARCELO RODRIGUES**

### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM REJEITAR PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 5 de outubro de 2011. - *Marcelo Rodrigues* - Relator.

### **Notas taquigráficas**

DES. MARCELO RODRIGUES - Trata-se de recurso de agravo interposto por espólio de Jorge Ferraz e espólio de Istria Zauli Ferraz contra a decisão interlocutória vista em cópia de f. 463-TJ, proferida nos autos da ação de cobrança, que assim determinou: "Proceda-se à averbação como requerido à f. 06, às expensas do autor" (sic).

Contra o aludido pronunciamento judicial, a parte agravante maneja o presente recurso.

Inicialmente, sustenta a nulidade da decisão por ausência de fundamentação.

Quanto ao mérito, esclarece que a ação de origem foi proposta pela parte, ora agravada, que pretende o recebimento de honorários advocatícios por serviços prestados em cinco processos, e, liminarmente, o Magistrado

de primeiro grau deferiu o pedido de averbação da ação de origem na matrícula de imóveis dela, agravante.

Discorre acerca da inexistência de lei que permita a averbação de ação de conhecimento e argumenta que, além da ação ainda se encontrar em fase de conhecimento, não se trata de ação real ou reipersecutória relativa a imóvel.

Enfatiza, outrossim, a inexistência de fumaça do bom direito ou perigo de demora que justifique o poder geral de cautela.

Por derradeiro, pugna pelo recebimento do agravo na modalidade de instrumento, pela concessão do efeito ativo para que se cancelem, desde já, as averbações levadas a registro, e, ao final, pelo provimento do recurso.

Em decisão de f. 517/520-TJ, este Relator entendeu por atribuir o efeito ativo.

Contraminuta apresentada às f. 532/534-TJ.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Decido.

I - Preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação.

Em que pese a alegação da parte agravante nesse sentido, ousa dela dissentir, por entender que, no caso sob exame, a decisão agravada, da forma como foi proferida, não furtou à parte o exercício do contraditório.

Com efeito, analisando o teor da decisão hostilizada, em que pese extremamente sucinta, observa-se que foi minimamente fundamentada, devendo-se ressaltar que o art. 93, IX, da Constituição da República bem como o art. 165 do Código de Processo Civil não exigem que o magistrado explicita todos os motivos pelos quais está proferindo determinada decisão, sendo suficiente que deixe claro as razões de seu convencimento, como ocorre no caso ora apresentado, haja vista que o Magistrado de primeiro grau faz remissão ao pedido veiculado pela parte contrária e, naturalmente, aos argumentos lá utilizados.

Dessarte, rejeito a preliminar e passo ao exame do mérito.

II - Mérito.

Cinge-se a controvérsia recursal a perquirir se a decisão que deferiu a averbação pretendida pelo requerente, ora agravado, em sua peça inicial merece prosperar.

Notadamente, pontua-se que a medida possui natureza cautelar, e, por essa razão, a questão deve ser analisada à luz dos requisitos necessários para o seu deferimento. São eles: fumaça do bom direito e perigo de demora.

Pois bem.

De antemão, convém esclarecer que o ato em tela, buscado pelo agravado, em verdade, é sujeito a registro em sentido estrito, e não a averbação, conforme deflui, com cristalina clareza, da leitura do art. 167, inciso I, nº 21, da Lei 6.015, de 1973.

Referida providência, em verdade, antes mesmo de se ajustar ao denominado poder geral de cautela do

juiz, genericamente previsto no art. 798 do Código de Processo Civil, vem disciplinada em lei especial sobre a matéria, de natureza cogente e de ordem pública, que vem a ser a Lei de Registros Públicos - Lei nº 6.015, de 1973 -, cujo art. 167, I, n. 21, admite, porém o fazendo, frise-se, em caráter excepcional, o registro das citações de ações reais ou reipersecutórias, relativas a imóveis.

Trata-se da contradita, que o ordenamento jurídico pátrio, inspirado no direito alemão, admite quando já consumada a citação, em ações de natureza real ou reipersecutória (processo de conhecimento) ou na execução, hipótese em que se dá a averbação premonitória (CPC, 615-A).

Sua finalidade é negar a exatidão do registro, alertando terceiros de boa-fé sobre a propositura (arts. 214 e 219 CPC) de ação dessa natureza, na qual deduza o autor pretensão que vise restaurar o paralelismo entre a tábula e a realidade.

Conforme acentua Afrânio de Carvalho, “a inexatidão do registro enseja, pois, ao titular do direito, a faculdade de propor a ação de retificação, a fim de que o registro volte a refletir a situação jurídica real” (*Registro de imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 165).

Sublinho que o registro da contradita é medida extrema e que deve ser analisado com toda cautela e prudência, na medida em que sua efetivação no serviço imobiliário equivale à restrição ao livre comércio dos bens, o que, na essência, são os bens jurídicos tutelados não apenas pela lei civil, como notadamente pela legislação especial.

Contudo, o caso em tela não se amolda às conjecturas legais.

A parte autora pretende a cobrança de valores referentes a honorários advocatícios em processo de conhecimento, não se inserindo, portanto, nas hipóteses de ações que autorizam a aplicação do instituto. Vale dizer, não se cuida de ação petitoria, menos ainda de execução judicial.

Diante desse cenário, ausente o requisito da fumaça do bom direito.

Do mesmo modo, não vislumbro o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação.

Ora, a cautela preventiva tem por objetivo prevenir terceiros de ameaças à titularidade constante do registro, em virtude de atos judiciais ou negociais pendentes, permitindo que se inteirem do risco do negócio tendo por objeto tais imóveis. Todavia, isso não se verifica no caso concreto, pois, por ora, repita-se, a ação se encontra em fase de cognição e, portanto, não tem o condão de repercutir sobre o patrimônio da parte requerida.

Diante do exposto, rejeito a preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação e, no mérito, dou provimento ao recurso para reformar a decisão agravada, que deferiu liminar, e, como medida de consequência, mantenho o cancelamento por mim determinado à f. 519-TJ, na íntegra, das Av.-1 das matrículas nºs 118.726, 118.727, 118.728, 118.729, 118.730,

118.731, 118.732, 118.733, 118.734, 118.735, 118.736, 118.737, 118.738, 118.739 e 118.740.

É como voto.

DES. MARCOS LINCOLN - De acordo com o Relator.

DES. WANDERLEY PAIVA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - REJEITAR PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.