

Ação cautelar - Protesto contra a alienação de bens - Risco de insolvabilidade do devedor - Prevenção de direitos de eventuais adquirentes de boa-fé - Averbação no Cartório de Registro de Imóveis - Possibilidade - Deferimento da medida

Ementa: Ação cautelar de protesto judicial contra alienação de bem. Risco de insolvabilidade do devedor. Prevenção de direitos de eventuais adquirentes de boa-fé. Deferimento da medida. Averbação do protesto no registro imobiliário. Possibilidade.

- A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes.

Recurso provido para cassar a sentença que indeferiu a petição inicial.

Aplicando-se o disposto no art. 515, § 3º, do CPC, protesto e averbação deferidos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.211250-5/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Somattos Engenharia Com. Ltda. - Apelado: Paulo Emilio Tupy da Fonseca - Relator: DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA. COM BASE NO ARTIGO 515, PARÁGRAFO 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DEFERIR O PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DO BEM DESCRITO NA INICIAL, DETERMINANDO A INTIMAÇÃO DO APELADO, A PUBLICAÇÃO DE EDITAIS E A AVERBAÇÃO DO PROTESTO À MARGEM DA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

Belo Horizonte, 17 de março de 2011. - *Eduardo Mariné da Cunha* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - Cuida-se de ação cautelar de protesto contra alienação de bens ajuizada por Somattos Engenharia e Comércio Ltda. contra Paulo Emílio Tupy da Fonseca, alegando que o

réu - apresentando-se como inventariante do espólio de Esther Ferreira Lúcio, cujo inventário estaria em curso -, mediante instrumento contratual firmado em 10.07.2008, prometeu-lhe vender o imóvel constituído pela casa localizada na Rua Santa Catarina, nº 846, e seu respectivo lote nº 19, do quarteirão nº 12, da 9ª Seção Urbana de Belo Horizonte, imóvel este objeto da Matrícula nº 47.933, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital.

Relatou que o preço da compra e venda foi ajustado em R\$ 1.398.000,00 (um milhão trezentos e noventa e oito mil reais), tendo sido pago ao réu, a título de sinal e princípio de pagamento, a importância de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), convencendo-se que o restante seria pago quando da outorga da competente escritura pública de compra e venda e consequente transmissão da posse do imóvel.

Sustentou que, em virtude de a certidão de feitos ajuizados perante a Justiça Estadual, apresentada pelo réu, ter indicado a existência de ações contra a autora da herança, resolveu verificar a situação do imóvel, do espólio e dos herdeiros, vindo a ser surpreendida com as seguintes constatações: a) o inventário de Esther Ferreira Lúcio, ajuizado em agosto de 1994 perante o Juízo da 1ª Vara de Sucessões da Comarca de Belo Horizonte (Proc. nº 0024.94.064475-3), havia terminado em 20.02.2002, com a prolação e o trânsito em julgado da decisão homologatória da partilha; b) quando da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, em julho de 2008, o réu não era inventariante, uma vez que o inventário já se encerrara; c) o alvará expedido pelo Juízo do inventário, autorizando a venda do imóvel, perdeu qualquer efeito quando da prolação da sentença que decretou a partilha dos bens inventariados; d) portanto, quando da celebração do negócio jurídico de promessa de compra e venda, o imóvel pertencia aos sete herdeiros da Sra. Esther Ferreira Lúcio - Evandro Tupy da Fonseca, Belkiss Tupy Florentino, Esther Tupy Bernardino, Tude Tupy da Fonseca, Cauby Tupy da Fonseca, Paulo Emílio Tupy da Fonseca e Potiguara Tupy da Fonseca -, os quais, com a partilha, passaram a tê-lo em condomínio; e) pendiam contra a autora da herança e alguns de seus herdeiros execuções fiscais diversas, o que poderia ensejar a nulidade da alienação do imóvel por fraude à execução.

Verberou que, em razão de todos esses fatos, não lhe restou alternativa senão ajuizar contra o requerido ação judicial (Proc. nº 0024.08.279262-3), objetivando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e a devolução do valor pago, a qual foi julgada procedente, em primeiro grau de jurisdição, mediante sentença prolatada pelo Juízo da 28ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte.

Ressaltou possuir perante o réu crédito líquido e certo, asseverando que a sentença proferida nos autos do Processo nº 0024.08.279262-3 certamente será con-

firmada, em grau de recurso, ante a existência de prova contundente de todas as alegações aduzidas na inicial daquela demanda.

Asseverou que o patrimônio do réu se resume à parte ideal que lhe coube na herança de sua genitora, de forma que a eventual alienação do imóvel a terceiros o tornará insolvente, frustrando o direito dela, autora, de ser restituída pelo valor que, levada a erro, pagou àquele.

Aventou, ainda, a possibilidade de o requerido se valer do mesmo expediente, qual seja a apresentação do alvará inválido para efetuar nova venda a *non domino*, prejudicando terceiros de boa-fé, ignorantes quanto ao encerramento do inventário.

Em razão desses fatos, consignou ter legítimo interesse em protestar contra a alienação do imóvel.

Postulou fosse deferido o protesto, independentemente da audiência do réu, para adverti-lo quanto à não alienação do imóvel descrito na inicial, seja na integralidade (qualificando-se como inventariante, representante legal do inexistente espólio), seja a quota-parte que lhe coube na partilha. Requereu a publicação de editais para conhecimento de terceiros, nos termos do art. 870, I, do CPC, bem como a averbação da existência do protesto na matrícula do imóvel. Juntou os documentos de f. 08/50.

Em sentença proferida à f. 52, o Magistrado *a quo* indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 295, III, c/c o art. 267, I, ambos do CPC.

Às f. 53/61, a autora interpôs apelação, reiterando a argumentação lançada na peça de ingresso. Asseverou estar pacificada a jurisprudência no sentido de que o protesto contra a alienação de bens e sua averbação à margem da matrícula de imóvel constituem medidas alicerçadas no poder geral de cautela do magistrado, no intuito de resguardar e prevenir direitos e dar ciência a terceiros. Coligiu jurisprudência no intuito de corroborar as suas razões. Pediu o provimento do apelo, com o deferimento, diretamente por esta Corte (CPC, art. 515, § 3º), dos pedidos formulados na inicial.

A decisão recorrida foi mantida pelo Julgador *a quo* (f. 113).

Sem contrarrazões.

Conheço do recurso, uma vez que próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

Consoante o relato, cinge-se o presente apelo à análise da sentença primeva, que indeferiu a petição inicial, extinguindo o feito, sem resolução de mérito (art. 267, I, c/c o 295, III, do CPC).

Não andou bem o Magistrado *a quo*, já que a autora, ora apelante, expôs, na peça de ingresso, os fatos e fundamentos do almejado protesto, além de demonstrar seu legítimo interesse em promovê-lo com o intuito de ressalvar direitos e prevenir litígios.

Conforme se verifica às f. 28/31, a apelante obteve êxito em demanda ajuizada em desfavor do apelado,

tendo sido declarado, por sentença da Magistrada da 28ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes - tendo por objeto o imóvel constituído pela casa localizada na Rua Santa Catarina, nº 846, e seu respectivo lote nº 19 do quarteirão nº 12 da 9ª Seção Urbana de Belo Horizonte - e condenado o apelado à restituição da quantia de R\$ 280.000,00, recebida a título de sinal, com incidência de correção monetária, pelos índices da CGJ/MG, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da data do efetivo desembolso.

Mediante as certidões de registro colacionadas às f. 40/49, restou demonstrado que, além da parte ideal que lhe coube na herança deixada por sua mãe, o requerido possui, apenas, um bem imóvel (apartamento nº 400, do Ed. Esther Ferreira Lúcio, situado na Rua Benjamim Flores, nº 247, e respectiva fração ideal dos lotes 29 e 30 do quarteirão 68-C, da ex-Colônia Afonso Pena), o qual, entretanto, se encontra hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal.

Portanto, em caso de eventual alienação a terceiros do imóvel objeto da promessa de compra e venda rescindida, há sério risco de o apelado se tornar insolvente, o que inviabilizaria, em tese, a satisfação do crédito da apelada. Demais disso, verifico ser necessário dar conhecimento a terceiros, eventuais interessados na aquisição do imóvel litigioso, a fim de prevenir litígios e evitar prejuízos.

Calha trazer à colação a doutrina de Alexandre Freitas Câmara:

Como se vê do texto da lei, o protesto pode se dirigir, fundamentalmente, a três distintas finalidades: prevenir responsabilidade, prover a conservação de direito ou prover a ressalva de direito. Exemplo clássico dessa primeira hipótese, encontrado em quase todas as obras que tratam do tema, o protesto feito pelo engenheiro que elaborou um projeto, que dirige seu protesto ao construtor que não está o seguindo, para prevenir sua responsabilidade no caso de a inobservância do projeto gerar algum dano para o dono da obra. Hipótese de protesto para prover a conservação de direito é o que tem por finalidade interromper o prazo prescricional, nos termos do art. 202, II, do Código Civil de 2002. Por fim, exemplo de protesto contra alienação de bens, bastando pensar no credor que dirige protesto ao devedor (e aos interessados na aquisição do bem, como se verá mais adiante) para que não pratique ato de alienação que, uma vez realizado, o reduzirá à insolvabilidade (*Lições de direito processual civil*. 12. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, v. 3, p. 221-222).

É bem de ver-se, ainda, que não há qualquer indício de que o protesto judicial contra alienação de bem, almejado pela construtora requerente, constitua ato emulativo, abusivo ou ilegal, que vise apenas a constranger o requerido ao pagamento da quantia devida.

Dessa forma, entendo deva ser deferido o protesto contra a alienação do bem descrito no item 1 da inicial,

intimando-se o requerido, na forma do art. 867 do CPC, e publicando-se os editais a que alude o art. 870, I, do CPC.

É de se destacar, ainda, que, anteriormente, a jurisprudência dos nossos tribunais, inclusive do STJ, se orientava no sentido de que não era possível a averbação no registro de imóveis do protesto contra alienação de bens.

Entretanto, recentemente, realizei pesquisa na jurisprudência e aferi que o STJ, incumbido de uniformizar a interpretação da legislação infraconstitucional, modificou aquele entendimento, passando a julgar, inclusive através da Corte Especial, no sentido de que é possível a referida averbação.

A propósito, confira-se o seguinte acórdão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça:

Protesto contra alienação de bens. Averbação no registro de imóveis. Admissibilidade. Poder geral de cautela do juiz. - A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes (REsp nº 146.942-SP). Embargos de divergência conhecidos e rejeitados (EResp 440.837/RS - Rel.ª Ministra Eliana Calmon - Rel. p/ acórdão Ministro Barros Monteiro - Corte Especial - j. em 16.08.2006 - DJ de 28.05.2007, p. 260).

No mesmo sentido:

Civil e processual civil. Protesto contra alienação de bens. Averbação do protesto no registro imobiliário. Possibilidade. - 1. A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem está dentro do poder geral de cautela do juiz e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes. Precedentes.

- 2. Inexistência de dissídio jurisprudencial quando o acórdão-paradigma não trata da mesma situação fática do acórdão recorrido, não tendo sido realizado devidamente o necessário cotejo analítico das decisões, nos termos do parágrafo único do art. 541 do Código de Processo Civil e dos parágrafos do art. 255 do Regimento Interno do STJ.

- 3. Recurso especial a que se nega provimento (REsp 536538/SP - Rel. Ministro Luis Felipe Salomão - Quarta Turma - j. em 18.05.2010 - DJe de 26.05.2010).

Embargos de divergência em recurso especial. Ação cautelar de protesto contra alienação de bens. Averbação no registro imobiliário. Possibilidade. Poder geral de cautela do juiz. Embargos acolhidos. 1. A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798 do CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes (Corte Especial, REsp nº 440.837/RS). 2. Embargos de divergência acolhidos (EResp 185645/PR - Rel. Ministro Luis Felipe Salomão - Segunda Seção - j. em 09.12.2009 - DJe de 15.12.2009).

Portanto, de acordo com a hodierna jurisprudência do colendo STJ, óbice não se antolha à averbação de

protestos contra a alienação de bens na matrícula de imóveis da parte notificada ou no prontuário de veículos, junto ao Detran.

Sendo certo que o mencionado protesto visa, exatamente, a resguardar o interesse de terceiros que venham a celebrar contratos com o requerido, a aludida averbação se presta a garantir maior eficácia dos negócios jurídicos, protegendo o adquirente de boa-fé.

Como bem colocou o Ministro Eduardo Ribeiro, em voto divergente proferido no julgamento do REsp nº 78.038/SE, de relatoria do Ministro Menezes Direito:

a razão de ser da publicação de editais está em que é necessário dar ciência do protesto a terceiros. Isso porque eventual alienação do bem poderá vir a ser desconstituída. Ora, se assim é, há que se ter em conta que o meio realmente eficaz de tornar o fato conhecido de possíveis adquirentes é o lançamento no Registro de Imóveis. É sabido que a publicação de editais frequentemente não alcança o objetivo de dar ciência a todos os interessados, ensejando que o comprador do bem venha a ser seriamente prejudicado com o posterior desfazimento do ato.

Portanto, na esteira da hodierna jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inexistente qualquer abuso na averbação da aludida medida, que acaba por concretizar o objetivo a que se propõe o protesto judicial, qual seja alertar terceiros quanto à possibilidade de desconstituição dos contratos celebrados com o devedor que impliquem a diminuição do seu patrimônio. É certo, entretanto, que o protesto não impede a alienação; apenas alerta e previne direitos.

Assim, a averbação do protesto na matrícula do imóvel não limita o direito de propriedade do requerido, não constituindo óbice à disposição do referido bem. Repita-se, mais uma vez, que o efeito prático de tal ato é prevenir direitos e alertar terceiros de boa-fé, dando-lhes ciência acerca da dívida do devedor.

Com tais razões de decidir, dou provimento ao recurso para cassar a sentença que indeferiu a inicial, restabelecendo o processo; aplicando o disposto no art. 515, § 3º, do CPC, defiro o protesto contra alienação do bem descrito na inicial, determinando a intimação do apelado, a publicação de editais e a averbação do protesto à margem da matrícula do imóvel.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES LUCIANO PINTO e MÁRCIA DE PAOLI BALBINO.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, PARA CASSAR A SENTENÇA. COM BASE NO ARTIGO 515, PARÁGRAFO 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DEFERIRAM O PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DO BEM DESCRITO NA INICIAL, DETERMINANDO A INTIMAÇÃO DO APELADO, A PUBLICAÇÃO DE EDITAIS E A AVERBAÇÃO DO PROTESTO À MARGEM DA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

...