

Alienação de bens - Protesto - Cartório de Notas e do Registro Imobiliário - Pedido de notificação - Admissibilidade - Poder geral de cautela do juiz

Ementa: Protesto contra alienação de bens. Pedido de sua notificação aos cartórios de notas e do registro imobiliário. Admissibilidade. Poder geral de cautela do juiz.

- Deferido o protesto contra alienação de bens imóveis, nada obsta, também, o do pedido de sua notificação aos Tabeliães e Notários dos Cartórios de Notas e ao Oficial do Registro Imobiliário da comarca, totalmente justificável pela necessidade de dar-se conhecimento dele a terceiros, prevenindo prejuízos para eventuais adquirentes.

Agravo de instrumento provido.

AGRAVO Nº 1.0035.07.097723-2/001 (conexão: 1.0035.07.101481-1/001) - Comarca de Araguari - Agravante: Milton Divino Neto - Agravado: Alaimar Vargas Lomeu - Relator: DES. NILSON REIS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 9 de setembro de 2008. - Nilson Reis - Relator

Notas taquigráficas

DES. NILSON REIS - Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, interposto por Milton Divino Neto contra a decisão de f. 54-v-TJ, que, proferida nos autos da medida

cautelar de “protesto contra alienação de bens” requerida em face de Alaimar Vargas Lomeu, deferindo o pedido de notificação do requerido, não se manifestou quanto ao dos Tabeliães e Notários dos Cartórios do 1º e 2º Ofício de Notas e ainda do Oficial do Cartório do Registro de Imóveis daquela comarca, “para darem conhecimento do fato aos pretensos e futuros compradores/adquirentes, para os devidos fins de direito”, pedido este ratificado no presente recurso.

Em um exame perfunctório dos autos, considerando ocorrentes na espécie o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*, no poder geral de cautela, deferi a liminar requerida

[...] para que se faça a notificação aos Tabeliães e Notários dos Cartórios do 1º e 2º Ofícios de Notas e do Senhor Oficial do Registro de Imóveis, como requerido (f. 70/71-TJ).

Requisitadas, prestou o ilustre Juiz do feito as informações de f. 80-TJ.

Intimado, o agravado ofereceu as contra-razões de f. 84/92-TJ.

A Procuradoria-Geral de Justiça eximiu-se de emitir parecer (f. 110-TJ).

Este o relatório. Decido.

Justificando o protesto requerido, alegou o agravante que “[...] é senhor, legítimo possuidor do imóvel comercial situado na Rua Rui Barbosa, nº 151 - salas 11 e 12 e sala dos padrões de energia[...]”, em Araguari, locado a “Armazzen Scoth Bar Ltda.”, representado por seu proprietário, o requerido e ora agravado Alaimar Vargas Lomeu, também seu fiador, há vários anos, que, no entanto, sem que isso fosse do seu conhecimento, vinha “usurpando energia elétrica”, através do conhecido “gato”, conforme aviso de débito recebido da Cemig - Distribuição S.A., na data de 11.05.2007, no valor de R\$ 112.397,04 (cento e doze mil trezentos e noventa e sete reais e quatro centavos), relativo a “acerto de faturamento”, estando ameaçado e na iminência de ser acionado judicialmente pela “Cemig” para pagar referido débito, que não é seu, donde o interesse no protesto requerido contra o representante da locatária, e seu fiador, para se abster de alienar seus bens, e na notificação dos Tabeliães e Notários dos Cartórios do 1º e 2º Ofícios de Notas e do Oficial do Cartório do Registro de Imóveis para os devidos fins de direito.

Contra a decisão de f. 54-v-TJ, que deferiu apenas a notificação do requerido e a publicação de editais para conhecimento de terceiros e eventuais interessados no pedido, recorreu o autor, insistindo na pretensão de serem notificados também os Tabeliães e Notários dos Cartórios do 1º e 2º Ofícios de Notas e do Oficial do Registro de Imóveis.

E, com razão, *concessa venia*.

Segundo dispõe o art. 867 do Código de Processo Civil,

todo aquele que desejar prevenir responsabilidade, prover a conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao juiz, e requerer que do mesmo se intime a quem de direito.

É o protesto, portanto, como leciona o mestre Humberto Theodoro Júnior,

ato judicial de comprovação ou documentação de intenção do promovente. Revela-se, por meio dele, o propósito do agente de fazer atuar no mundo jurídico uma pretensão, geralmente, de ordem substancial, ou material (in *Curso de direito processual civil*. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 2, p. 518).

O protesto, observa o mesmo autor,

não acrescenta nem diminui direitos ao promovente. Apenas conserva ou preserva direitos porventura preexistentes. Não tem feição de litígio e é essencialmente unilateral em seu procedimento. O outro interessado apenas recebe ciência dele (*idem, ibidem*).

Caso comum de pedido de protesto, no entanto, mas que vem suscitando divergências, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, diz respeito àquele promovido contra a alienação de bens imóveis, com pretensão de sua notificação aos titulares dos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis, mais especificamente de sua averbação nas matrículas dos imóveis.

Sobre esta questão, Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda assim se manifestam:

Mais numerosa apresenta-se a corrente que inadmita a averbação. Os comentadores da Lei dos Registros Públicos geralmente preconizam interpretação estrita de seus dispositivos, inclinando-se por responder negativamente à questão. De nossa parte, entendemos admissível a averbação, conforme as circunstâncias, com amparo no poder cautelar geral, consagrado pelo Código no art. 798. Este autoriza o magistrado a ‘determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave de difícil reparação’. Assim, presentes esses pressupostos, nada impede que, como cautela inespecífica, se determine a averbação, a qual, se não expressa na lei dos Registros Públicos, nela certamente não é proibida (in *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, v. 8, tomo II, p. 513/515).

Ora, *in casu*, após cuidadosa leitura dos autos, convenci-me, *concessa venia*, da possibilidade de ocorrer efetivo prejuízo ao agravante e a terceiros, de modo que se justifica plenamente a notificação do protesto aos Tabeliães e Notários, bem como ao Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, como postulada.

Nesse sentido, confira-se no trato jurisprudencial:

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 Especial nº 146942-SP - Relator Ministro César Asfor Rocha - j. em 02.04.02 - DJU de 19.8.02, p. 167).

Medida cautelar inominada. Protesto contra alienação de bens. Anotação na matrícula de imóvel. Possibilidade. Comprovação de lesão grave ou de difícil reparação. - Em razão do poder geral de cautela estabelecido no art. 798 do Código de Processo Civil, é possível a determinação para que se proceda à averbação de protesto no registro imobiliário, desde que seja demonstrado o efetivo prejuízo e que poderá haver lesão grave ou de difícil reparação ao direito alegado (Agravo nº 1.0702.06.278962-4/001 - Rel. Des. Pedro Bernardes - DJ de 07.10.2006).

A averbação no cartório de registro de imóveis, de protesto judicial, contra alienação de bens, insere-se no poder geral de cautela do juiz, justificando-se pela necessidade de levar a terceiros o conhecimento do ato, prevenindo litígios e prejuízos de eventuais adquirentes (STJ - 4ª Turma, ROMS 14184, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJ de 28.04.2003).

Agravo de instrumento. Protesto contra alienação de bens. *Fumus boni iuris* e *periculum in mora*. Possibilidade. Cancelamento. Legítimo interesse. Ausência. - O protesto contra alienação de bens constitui simples medida processual acautelatória de direitos, não trazendo alteração alguma dos elementos constantes do registro, nem tornando indisponível o bem objeto da matrícula. Para a averbação dessa medida, é necessário ao requerente comprovar interesse legítimo em ressaltar seu direito contra eventual atitude prejudicial da parte contrária. Ausente tal prova, cabe o cancelamento do protesto (Agravo nº 1.0702.06.301928-6/001 - Relator Des. Lucas Pereira - DJ de 12.10.2006).

Protesto contra alienação de bens - Averbação no registro imobiliário - 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). Recurso especial conhecido, ao qual se nega provimento (STJ - REsp 440837 - RS - 4ª T. - Rel. Ministro Barros Monteiro - DJU de 16.12.2002).

Assim sendo, com esses fundamentos, dou provimento ao agravo de instrumento para confirmar a liminar deferida às f. 70/71-TJ, que determinou fosse feita a notificação dos Tabeliães e Notários dos Cartórios do 1º e 2º Ófícios de Notas e do Oficial do Registro de Imóveis, como requerido.

Custas recursais, *ex lege*.

DES. BRANDÃO TEIXEIRA - De acordo.

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

...