

**Ação declaratória - Compra e venda - Nulidade -
Registro de imóveis - Cancelamento - Vara cível -
Competência funcional - Procuração -
Proprietário - Assinatura - Falsificação - Prova -
Perícia grafotécnica - Complementação -
Desnecessidade - Cerceamento de defesa -
Não-ocorrência - Procedência do pedido**

Ementa: Apelação cível. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c cancelamento de registro imobiliário. Preliminares. Competência da vara cível. Cerceamento de defesa. Complementação de perícia. Desnecessidade.

Comprovação da falsidade da assinatura do proprietário do imóvel. Nulidade dos atos subseqüentes.

- Compete às varas cíveis o julgamento de ação anulatória de ato jurídico cujo objetivo é a apuração de ilicitudes que invalidam a compra e venda de imóvel, ainda que, em conseqüência, haja alteração no registro imobiliário, não sendo tal fato, per se, suficiente para atrair a competência da Vara Especializada de Registros Públicos. Precedentes do TJMG.

- A mera inserção de cláusula de comparecimento espontâneo não autoriza o descumprimento do prazo fixado pelo Juiz para a apresentação do rol de testemunhas, especialmente porque a juntada com antecedência mínima não tem como fundamento unicamente a necessidade de prévia intimação das testemunhas, mas também o respeito ao princípio do contraditório e ampla defesa, oportunizando-se à parte *ex adversa* tempo suficiente para contraditar as testemunhas arroladas pelo oponente.

- Somente ao Julgador cabe avaliar a necessidade de nova perícia, ou complementação daquela já realizada nos autos, devendo ser indeferido tal pedido quando a parte interessada não traz argumentos convincentes a fim de elidir as conclusões do laudo confeccionado pelo perito judicial.

- O Julgador apenas poderá deixar de basear sua decisão nas conclusões do perito grafotécnico quando a parte interessada se desincumbir de elidir, com precisão e segurança, que as conclusões do *expert* não são verdadeiras, sendo este o verdadeiro alcance do princípio da não-adstrição ao laudo técnico do art. 436 do Código de Processo Civil. Uma vez comprovada a falsificação da assinatura do proprietário do imóvel, declararam-se nulos os registros e procurações referentes à alienação de bem, porque nula a procuração, nulos todos os negócios subseqüentes, não surtindo nenhum efeito jurídico perante o proprietário aquele negócio realizado mediante fraude.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.503993-0/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Leila Gilmar Santana Duarte Lage - Apelado: Pavol Meri - Relator: DES. RENATO MARTINS JACOB

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª 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 REJEITAR PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 13 de setembro de 2007. - Renato Martins Jacob - Relator.

Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pela apelante, o Dr. Rui Caldas Pimenta.

DES. RENATO MARTINS JACOB - Leila Gilmar Santana Duarte Lage interpôs recurso de apelação contra a r. sentença de f. 270/273, que julgou procedentes os pedidos constantes da "ação declaratória de nulidade de escritura pública e de instrumento público de mandato c.c. cancelamento de registro imobiliário" proposta por Pavol Meri, declarando nula a procuração lavrada nas notas do Município de Papagaio/MG, livro 61, folhas 119 e verso, bem como o substabelecimento de f. 14, nulificando, em conseqüência, o registro imobiliário nº 10 da matrícula 8.224, de 21.09.2004, do 6º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

O douto Juízo *a quo* condenou a apelante, ainda, no pagamento das custas processuais, honorários de perito e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da causa.

Foram apresentados embargos de declaração, os quais foram rejeitados pela decisão de f. 281.

Inconformada, a requerida apela às f. 282/300, sustentando preliminares de incompetência e de cerceamento de defesa.

No mérito, insurge-se contra a conclusão a que chegou o *expert*, de que a procuração objeto da anulação foi falsificada "através de modelo a vista", ou seja, de que o falsário tinha conhecimento da assinatura autêntica do autor.

Questiona as razões pelas quais o ilustre perito não analisou a assinatura contida na cópia do primeiro passaporte do autor (f. 40), a qual, no seu entender, apresentaria integral semelhança com aquela aposta na procuração objeto da declaração de nulidade.

Aduz que todos os documentos apresentados pelo autor contêm assinaturas diferentes, razão pela qual deve ser dado crédito à tese de ter havido autofalsificação da assinatura inserida no documento que se pretende anular na presente ação.

Aponta os arts. 130 e 1.107 do Código de Processo Civil, dizendo que caberia ao Juízo *a quo*, até mesmo de ofício, submeter o passaporte à perícia grafotécnica, em nome da busca da verdade real, reiterando tal pedido nesta Instância Revisora.

Prossegue dizendo ser irrelevante a complementação do laudo em que se afirmou a falsidade da folha nº 119 do Livro nº 061, insistindo que nada há de ilegítimo nos caracteres de impressão da procuração, tampouco na numeração do livro de registros, enfatizando que tal documento é dotado de fé pública.

Destaca o conteúdo da declaração de f. 234, na qual a Sra. Perpétua Auxiliadora Ribeiro afirmou, categoricamente, que o apelado era o legítimo procurador da apelante.

Depois de fazer um breve histórico dos fatos que antecederam a presente ação, inclusive sobre as possíveis

causas do rompimento da união estável que a apelante manteve com o apelado, reitera que não há nenhum vício jurídico no ato de compra e venda do imóvel objeto da lide.

Pede, ao final, o acolhimento das preliminares, ou, alternativamente, o atendimento da diligência para a complementação da perícia, e, no mérito, a reforma integral da sentença fugigada, julgando-se improcedentes os pedidos pósticos.

Contrariedade recursal deduzida às f. 303/306, pugnando pela manutenção da sentença, sem argüir preliminares.

Conheço dos recursos, pois que presentes os pressupostos de admissibilidade.

I - Preliminar de incompetência.

Alega a apelante que, em se tratando de ação que prevê o cancelamento de registro imobiliário, o julgamento da lide seria de competência exclusiva da Vara de Registros Públicos, o que levaria à nulidade do *decisum* proferido pelo d. Juízo *a quo*, em face de sua incompetência absoluta.

Data venia, não procede a preliminar, pois que, embora a procedência do pedido inicial leve à inevitável alteração no registro do imóvel, tal questão é apenas uma consequência da anulação da compra e venda, e não o objeto principal da lide.

Em hipóteses semelhantes, reiteradamente, vem se pronunciando o egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

Conflito de competência. Ação fundada na invalidação de negócio jurídico obtido mediante suposta fraude. Matéria que extrapola os limites da competência da Vara Especializada de Registros Públicos. Competência da Vara Cível. Conflito improcedente.

- A competência da Vara Especializada enquadra, apenas, as ações que guardem relação direta com os atos registrários e não da causa que deu origem ao registro (Conflito Negativo de Competência nº 1.0000.05.420231-2/000, Rel. Des. Eduardo Andrade, j. em 14.06.2005).

Conflito negativo de competência. Ação anulatória de ato jurídico. Revogação de procuração. Competência da Vara Cível.

- Compete à Vara de Registros Públicos processar e julgar ações que guardam relação direta com os atos registrados.
- É da Vara Cível a competência para processar e julgar ação anulatória de ato jurídico cujo objetivo é a apuração de ato ilícito que resultou em revogação de mandato outorgado com plenos poderes (Conflito Negativo de Competência nº 1.0000.06.434991-3/000, Rel. Des. Wander Marotta, j. em 08.08.2006).

Conflito negativo de competência. Ação ordinária. Compra e venda de imóvel. Apuração de prática de ato doloso. Competência Vara Civil. Ato registrário. Inexistência.

- A ação ordinária que visa a apuração de ato doloso praticado por ocasião de compra e venda de imóvel deve ser processada perante a vara cível, já que não se cuida de

conflito de interesse decorrente de ato registral, a justificar a competência da vara de registros públicos (Conflito Negativo de Competência nº 1.0000.00.220475-8/000, Rel. Desembargador Kildare Carvalho, j. em 11.10.2001).

Desta feita, rejeito a preliminar de incompetência suscitada.

II - Preliminar de cerceamento de defesa.

A apelante alega, ainda, ter havido cerceamento de defesa, sob duplo fundamento. Inicialmente, insurgem-se contra a preclusão decretada pelo d. Juízo *a quo*, com base no art. 407 do Código de Processo Civil, que deu por intempestiva a juntada do rol de testemunhas.

Em seguida, diz que, no curso da audiência, o d. Magistrado primevo não se dignou de dar a palavra ao nobre Causídico da apelante, transformando a audiência em "ato de procedimento ditatorial" (f. 288).

Permissa venia, não prospera a insurgência da apelante, não me parecendo que tenha ocorrido qualquer cerceamento de defesa.

Embora a apelante insista na tese de que, ao juntar o rol de testemunhas, cuidou de inserir a "cláusula de comparecimento espontâneo", entendo que tal fato, por si só, não a desobrigaria do dever de observar o prazo fixado pelo Magistrado, especialmente porque a juntada do rol não encontra fundamento unicamente na necessidade de prévia intimação das testemunhas, mas também o respeito ao princípio do contraditório e ampla defesa, oportunizando-se à parte *ex adversa* tempo suficiente para contraditar as testemunhas arroladas pelo oponente, evitando qualquer forma de surpresa para os litigantes.

Ademais, ao contrário do que a apelante tenta convencer, o prazo fixado pelo d. Juízo *a quo* foi descumprido de maneira gritante, sendo certo que foi fixado o prazo de 10 (dez) dias, a partir da publicação do despacho, para proceder à juntada do rol, o que se deu em 02.08.2006 (f. 265), ao passo que a apelante somente atendeu àquela requisição no dia 08.11.2006 (seis dias antes da audiência).

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Processual civil. Rol de testemunhas. Prazo. Fixação judicial. Descumprimento. Preclusão. Sob pena de preclusão, cabe à parte apresentar o rol de testemunhas no prazo fixado pelo juiz, quando da marcação da audiência de instrução e julgamento. Apenas se o despacho designativo for silente a respeito é que passa a ser observado o prazo de 10 (dez) dias fixado no artigo 407 do Código de Processo Civil (REsp 828.373/SP, Rel. Ministro Castro Filho, DJ de 11.09.2006, p. 281).

Nem se diga que o requerimento de f. 230/233 deveria ter sido recebido como "rol de testemunhas", porque se trata de mero pedido de juntada de documentos, sendo certo que a referência ao nome de "Perpétua Auxiliadora

Ribeiro", ali, ocorreu apenas para alertar sobre a declaração unilateral juntada à f. 234.

Quanto ao fato de não ter sido dada a palavra ao ilustre Procurador da apelante, não cuidou a mesma de demonstrar a inexactidão do termo de audiência por ela assinado, na qual restou consignado, expressamente, que "Na oportunidade em que o juiz havia declarado encerrada a instrução e feito por duas vezes o pregão das partes, na audiência compareceu a ré e seu advogado e acompanharam o julgamento nesta assentada".

Ou seja, como o comparecimento da requerida se deu, apenas, quando já havia se encerrado a fase instrutória, não haveria necessidade, obviamente, de oportunizar-se às partes a realização de debates orais, até porque nenhuma testemunha foi ouvida naquela audiência.

Por fim, quanto ao pedido de complementação do laudo pericial, entendo que tal matéria se confunde com o mérito da demanda, pois que envolve o exame do conjunto probatório, devendo ser analisado em momento oportuno.

Assim, sob todos os ângulos, não prospera o alegado cerceamento de defesa.

III - Mérito.

Cinge-se o mérito recursal ao exame dos elementos fático-probatórios jungidos aos autos, a fim de verificar a existência de vício de invalidade no ato de transmissão do imóvel objeto da lide, a autorizar a procedência do pedido de anulação da compra e venda, e consequente alteração na inscrição do registro de imóveis.

Nesse ponto, adianto que melhor sorte não assiste à recorrente, não estando a merecer nenhum reparo a bem lançada sentença de f. 270/273, que resolveu a lide de maneira correta.

Verifico que a apelante se insurge contra as conclusões da perícia grafotécnica de f. 154/215; contudo, observo que, quando intimada a produzir provas, quedou-se inerte (f. 135).

Do mesmo modo, quando o d. Juízo *a quo* deferiu a perícia documentoscópica pleiteada pelo autor, as partes foram devidamente intimadas para indicar assistentes técnicos e apresentar seus quesitos (art. 421 do Código de Processo Civil), oportunidade em que a requerida, novamente, não se manifestou (f. 138).

Finalmente, logo após a apresentação do laudo pericial, o d. Juízo *a quo* concedeu vistas às partes para impugnam as conclusões da perícia, por 10 dias, (f. 216/217v), e a requerida não observou o prazo ali estabelecido, vindo a apresentar suas razões dois meses depois, em 25.05.2006 (f. 230).

De se observar que, naquela oportunidade, a requerida não pleiteou esclarecimentos do *expert*, na forma determinada pelo art. 435 do Código de Processo Civil. Ao revés, limitou-se a apresentar um laudo pericial próprio, cuja confecção a parte *ex adversa* não teve sequer oportunidade de vistoriar ou contraditar; tampouco foi acompanhado pelo perito judicial.

Não obstante sua flagrante intempestividade, bem

como sua impropriedade processual, ainda que se admita o exame do conteúdo daquele pretenso laudo, em nome do princípio da verdade real, observo que ele não trouxe dados conclusivos a fim de desqualificar o trabalho apresentado pelo perito judicial.

Observo que boa parte do laudo confeccionado pela requerida traz, apenas, colocações genéricas sobre grafologia, não tecendo as necessárias considerações sobre o caso concreto, não cuidando de esclarecer tecnicamente as razões que levaram à conclusão da ocorrência de autofalsificação, limitando-se a afirmar, esparsamente: "*In casu*, destaca-se pelos diversos passaportes expedidos a favor do periciando, trazendo nestes diversos traços em sua espécime, em que felizmente a perícia localiza semelhança com a peça questionada" (f. 258).

Desta feita, ao contrário do que pretende a requerida/apelante, não vejo motivo para se determinar a complementação daquele laudo grafotécnico, o qual se me afigura robusto e conclusivo.

Nesse sentido:

[...] o Magistrado processante, a quem cabe, ao seu prudente arbítrio, apreciar os pedidos de diligências, não está obrigado a deferir nova perícia, se não a julgar necessária, mormente se inexistente argumento capaz de pôr em dúvida a prestabilidade do laudo pericial já realizado. O questionamento acerca da competência das peritas e do método de realização do exame também não prospera, porquanto deduzido de maneira genérica, desprovido de qualquer elemento concreto que pudesse, eventualmente, desacreditar o trabalho técnico realizado (STJ, RHC 15479/SC, Rel.ª Ministra Laurita Vaz, DJ de 21.06.2004, p. 230).

Ultrapassada essa questão, observo que a invalidade da transmissão do imóvel objeto da lide restou sobejamente comprovada nos autos, uma vez que o negócio foi realizado por quem não tinha poderes para representar o proprietário naquele ato.

Data venia, nem mesmo os substabelecimentos subsequentes são capazes de acobertar o vício de origem, qual seja a inexistência da procuração na qual o requerente, em tese, teria nomeado a requerida como sua procuradora e gestora de seus bens, tendo sido comprovada a falsificação da assinatura aposta naquele documento.

É o que conclui, de maneira incontestada, a perícia de f. 154/215, *in verbis*:

Conclusão técnico-pericial: É falso o espécime de assinatura atribuído a Pavol Meri, apostado na procuração motivo, de folhas nº 119 do livro nº 061, do Cartório de Paz e Notas de Papagaios, Comarca de Pitangui-MG, assim como esta referida folha de nº 119 não pertence ao livro nº 061, sendo ali juntada em troca da folha original constituinte do conjunto mecanográfico e manuscrito homogêneo e autenticado, das folhas que o compõem (f. 188).

Em seguida, de forma bastante elucidativa, esclareceu o il. *expert* as sete principais divergências entre o autógrafa questionado e os espécimes padrões do autor, bem como a falsidade do próprio documento acostado

no livro cartorário, que destoa dos padrões das folhas originais do registro em inúmeros quesitos.

Obviamente, não está o Juízo adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos, conforme o art. 436 do Código de Processo Civil.

Contudo, se a versão apresentada pelo autor encontra amparo na prova técnica, no sentido de que a assinatura ali aposta é falsa, deve o Julgador observar as conclusões da perícia grafotécnica, mormente quando a parte interessada não cuida elidir as conclusões do ilustre expert.

Nesse ponto, a prova jungida pela apelante foi extremamente frágil, merecendo destacar que não se deve dar nenhum valor jurídico à declaração unilateral acostada à f. 234, porquanto colhida longe dos olhos do Juízo, sem passar pelo indispensável crivo do contraditório.

Desta feita, andou bem o d. Juízo a quo ao declarar a nulidade da procuração e, em conseqüência, a invalidade de todos os negócios jurídicos subsequentes, sendo inevitável a declaração de nulidade da compra e venda o imóvel objeto de lide.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência deste egrégio Sodalício, em casos semelhantes à hipótese *sub examine*:

Devem ser declarados nulos os registros e procurações públicas referentes a alienação de imóvel quando praticada essa em manifesta afronta à lei, configurando, inclusive, conduta criminosa, sendo certo que a compra e venda fraudulenta não pode produzir quaisquer efeitos, mormente em face do verdadeiro proprietário do bem, sendo irrelevante estivesse o adquirente de boa-fé ou mesmo não disponha o dono do imóvel de título de propriedade devidamente registrado em cartório (Ap. Civ. 2.0000.00.433086-9/000, Rel. Des. Dídimo Inocência de Paula, j. em 19.08.2004).

Havendo comprovação da falsidade da assinatura aposta na procuração que possibilita a alienação de imóvel, necessária e justa a procedência da ação de anulação do registro público da compra e venda do bem referido (Ap. Civ. 2.0000.00.447880-6/000, Rel. Des. Pereira da Silva, j. em 1º.03.2005).

Mercê de tais considerações, rejeito as preliminares e nego provimento ao recurso, mantendo *in totum* a respeitável sentença fustigada.

Custas recursais, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES VALDEZ LEITE MACHADO e ELIAS CAMILO.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO.

...