

Data Andamento	Tipo do Andamento
----------------	-------------------

11/01/2021 Ref: 12 - Decisão->Determinação

Processo n. 7864-28.2004.811.0015 – Código 43155

Vistos etc.

1. Trata-se de Ação de Nulidade c/c Reivindicatória e Indenização por Perdas e Danos e Rendimentos ajuizada por espólio de Angelo Nardino e outros contra a Colonizadora Sinop S/A e outros.

2. O feito ainda se encontra pendente de certificação acerca do oferecimento ou não de contestação por todos os requeridos (fl. 2.434), para por fim à fase postulatória e iniciar a fase instrutória.

3. Em petição protocolada em 26/11/2020, os autores, espólios de Angelo Nardino e de Emília Donin Nardino, pugnaram pela concessão de “tutela cautelar de urgência para expedição de certidão para averbação premonitória”, visando a averbação premonitória nas matrículas envolvidas na demanda, bem como a indisponibilidade dos bens e, alternativamente, a averbação da existência da ação nas matrículas. Juntaram documentos (Ref. 05). Reiteraram o pedido e juntaram outros documentos em 16/12/2020 (Ref. 07).

É O BREVE RELATO. DECIDO.

4. O artigo 294 do Código de Processo Civil dispõe que a tutela provisória se fundamenta em urgência ou evidência, sendo que a tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental, “in verbis”:

“Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.”

5. Outrossim, o artigo 300 do Código de Processo Civil estabelece que a tutela de urgência será concedida quando: 1) houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito; 2) houver perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Ademais, segundo estabelece o § 3º do referido dispositivo legal, a tutela de urgência não será concedida se houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

6. Da mesma maneira, é cabível a tutela de urgência de natureza cautelar (artigo 301 do CPC), como mecanismo assecuratório, de modo que o resultado processual não se perca durante o trâmite da demanda pela ação do tempo do processo, podendo ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem ou qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

7. Pois bem. No caso em apreço, da análise dos documentos juntados, é possível extrair elementos suficientes para evidenciar a probabilidade do direito alegado, pois estes indicam que o título originário (matrícula n. 1.717), que teria dado origem às demais matrículas indicadas nos autos e que são objeto da presente ação anulatória c/c reivindicatória, muito provavelmente é fraudulento.

8. Conforme voto proferido nos autos da Apelação Cível n. 0007195-09.1998.4.01.3600 (TRF1/n. 1998.36.00.007200-0/MT), que confirmou a decisão do juízo de primeira instância, que julgou procedente o incidente de falsidade e extinguiu o processo movido pela Colonizadora Sinop S/A, por ilegitimidade ativa “ad causam”, na ação de desapropriação indireta ajuizada contra o Departamento Nacional de Estradas de Rodagem – DNER, o Tribunal Regional Federal da 1ª Região afirmou categoricamente que a matrícula n. 1.717 é inválida e, por conseguinte, a Colonizadora Sinop S/A nunca foi proprietária da respectiva área:

“(…)”

4. O incidente de falsidade tendo por objeto o título dominial (f. 164/193), constatou, sem margem de dúvidas, que A ESCRITURA DA ÁREA SUPOSTAMENTE DESAPROPRIADA PARA A INSTALAÇÃO DA BR-163 É FRAUDULENTA, conforme laudo elaborado pela Seção de Criminalística da Polícia Federal – SECRIM/SR/DPF/MT (f. 760/771), pois DERIVADA DE ESCRITURA DE UNIFICAÇÃO DE ÁREAS NÃO CONFRONTANTES ENTRE SI E SOBREPOSTAS A ÁREAS DE TERCEIROS. [destaque nosso]

5. Extrai-se do laudo técnico (f. 766):

‘(...) 2.1. A época da emissão dos títulos originários, as localizações não eram precisas. Observou-se que nos registros dos 214 títulos efetuados no cartório do 2º ofício não há especificação de limites e confrontações com acidentes e coordenadas geográficas e nome de rios, apenas localização relativa dos lotes entre si. O decreto nº 2.320/56 do Estado de Mato Grosso, que havia reservado a área, também não a especifica com exatidão, não sendo tecnicamente possível, com base nesses documentos, a delimitação precisa do Núcleo colonial Celeste. Note-se que as certidões das matrículas nº 42.808 e 42.809 não traziam nenhuma descrição física da área, apenas faziam referência a registros anteriores. No entanto, quando ocorreu a aquisição da área pela SINOP Terras Ltda., por meio da matrícula 42.810, de 09/02/71, foi registrada uma outra descrição não constante no título dominial anterior, matrícula nº 42.809 (fls. 264/269 dos autos).

2.1. O anexo nº I deste laudo mostra croqui da área unificada, conforme descrição da matrícula 1.717. Nesse croqui estão identificadas as porções de terra referentes aos 214 lotes (199.064,8960ha) titulados pela CPP, e aos outros 14 títulos lembrados. Croqui construído sobre o mapa elaborado pela Colonização SINOP para implantação do projeto de colonização.

2.2. No entanto, examinando-se o mosaico elaborado pelo INTERMAT, nota-se que os títulos originais da área não são todos confrontantes entre si, ao contrário do que afirma a escritura em exame. Fica claro também que os títulos em nome de Paulo Thomas, Luiz Antônio Ferreira da Silva, Alberto Barbour e Dizolina Ferreira estão posicionados na mesma área correspondente aos 214 lotes (parte hachurada do mosaico). Dessa forma, torna-se evidente que a área da escritura 1.717 não poderia ser lembrada. A unificação da área ensejou o açambarcamento de outras terras pertencentes a terceiros, como a frações originalmente tituladas em nome de Vicente de Castro e de Nelson Cândido de Oliveira, localizadas entre os lotes em nome de Heridan Bellusci e Willian Silva.

2.3. Das áreas de terceiros, englobadas pelo memorial descritivo e matrícula 1.717, as áreas originalmente tituladas pelo

DCT em nome de Selma Maria Brunini, Nelson Cândido de Oliveira, Onadir Paulo Lobo, Doll de Moraes, Moacyr Ferreira da Silva, Manoel Gonçalves Ribeiro, Ophelia Bellusci, Leory Bellusci, Guilherme Scapin e irmãos, Gabriel Octávio de Souza, José Pereira da Silva, Fredy Erik Larden, Igenes Jalles e Antônio Pereira dos Santos estão localizados no percurso da BR-163. Sobre parte desses títulos também estaria sobreposta parte da área de 199.064,8960ha (cento e noventa e nove mil, sessenta e quatro hectares e oito mil, novecentos e sessenta metros quadrados).’

6. EMBORA O TÍTULO ENCONTRE-SE REGISTRADO JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, O DESLOCAMENTO DA ÁREA CONSTANTE NA MATRÍCULA Nº 1.717, COM A SUPERPOSIÇÃO DE TÍTULOS E UNIFICAÇÃO DE ÁREAS NÃO CONFRONTANTES, IMPOSSIBILITA A ACEITAÇÃO DO RESPECTIVO REGISTRO CARTORÁRIO, NÃO HAVENDO COMO CONSIDERAR A EMPRESA AUTORA PROPRIETÁRIA DA ÁREA EM LITÍGIO ANTE A APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES NA CADEIA DOMINIAL. [destaque nosso]

(...).

11. Confira-se trecho da sentença (f. 948/954):

‘Descendo-se ao conteúdo do laudo produzido pelos peritos da Polícia Federal, juntado às fls. 760/770 destes, constata-se que efetivamente a certidão dominial de fl. 10 é ideologicamente falsa, porquanto o remembramento da área nela documentada realizou-se ilegalmente, incidindo sobre propriedades de terceiros e mediante a superposição de títulos e áreas diversas. Não há dúvidas, destarte, à luz da prova pericial mencionada, de que o documento cartorário carreado para os autos pela Suplicante para demonstrar a sua qualidade de proprietária do bem turbado pelo Requerido é fruto de uma fraude, tanto que áreas não contíguas viram-se lembradas do ponto de suas matrículas, sem que tal ato jurídico pudesse ser concretizado fisicamente, ante a flagrante impossibilidade de unificar áreas não confrontantes.

Os vícios presentes na certidão de fl. 10, e na unificação imobiliária patrocinada, foram minuciosamente descritos às fls. 768 e 770 pelos peritos federais que a analisaram, os quais concluíram por sua falsidade ante as razões acima declinadas.

(...) Ou seja, o título dominial apresentado com a peça vestibular desta, por suas ilegalidades, não se mostra hábil juridicamente a comprovar, sem qualquer dúvida, ser a Suplicante proprietária da área que fora objeto da turbação administrativa. Logo, IMPÕE-SE O PROVIMENTO DO INCIDENTE DE FALSIDADE MANUSEADO PELO RÉU, o que, como corolário, afeta irremediavelmente a legitimidade "ad causam" da Requerente para demandar em Juízo buscando indenização pela suposta desapropriação indireta da área de 464,95 hectares.’ [destaque nosso]

12. A declaração de nulidade do registro imobiliário acarreta a ilegitimidade ativa da empresa autora, conforme decidido pelo juízo a quo, tornando inviável a apreciação da pretensão indenizatória.

(...)” (TRF-1 – AC: 00071950919984013600, Relator: Desembargadora Federal Monica Sifuentes, Terceira Turma, j. 14/03/2018, p. 27/03/2018).

9. A toda evidência também perfaz demonstrado o perigo de dano, visto a grave controvérsia judicial acerca da legalidade/validade do negócio jurídico que teria originado a matrícula em questão.

10. Acrescente-se, ainda, que a falta de publicidade da existência da presente pendência judicial que envolve essa matrícula poderá acarretar prejuízos de ordem material e moral a todo terceiro adquirente de boa-fé.

11. Assim, diante das circunstâncias narradas nos autos, corroboradas pelos documentos que acompanham o pedido, levando-se em consideração, ainda, a necessidade de preservação dos interesses das partes e de terceiros de boa-fé, impõe-se o deferimento do pedido de averbação premonitória.

12. Com efeito, “conquanto o artigo 828 do Código de Processo Civil se refira apenas às ações executivas, a interpretação analógica dos dispositivos legais está prevalecendo em orientações jurisprudenciais, para permitir a averbação de distribuições de ações ajuizadas pelo procedimento comum em registros de imóveis e veículos (dentre outros), antes mesmo da prolação de sentença de mérito, desde que presentes os requisitos autorizadores da tutela cautelar, nos termos dos artigos 300 e 301, do Diploma Processual”. (TJSP – AI: 20892441320178260000 SP 2089244-13.2017.8.26.0000, Rel: Bonilha Filho, Data de Julgamento: 22/06/2017, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 22/06/2017, p. 23/06/2017).

13. Ademais, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento acerca da possibilidade da averbação premonitória, ainda que se trate de ação de conhecimento, por aplicação analógica. Veja-se.

RECURSO ESPECIAL Nº 1838722 - SP (2019/0069324-5)

(...)

No que diz respeito à alegação de ofensa aos artigos 54 da Lei n. 13.097/2015 e 615-A, 792, I, e 828 do CPC/2015, a Corte de origem, após ampla análise do conjunto fático-probatório, firmou compreensão de que(fl. 998-999):

"de acordo com o artigo 828 do Código de Processo Civil, na ação de execução, o credor, mediante certidão da distribuição com identificação das partes e valor da causa, pode solicitar ao Registro de Imóveis respectivo a averbação premonitória da existência da ação servindo esta como prova inequívoca e automática de incidência de fraude de execução. Tal medida visa assegurar os princípios da segurança e eficácia dos atos jurídicos levados a registro/averbação perante o Registro de Imóveis competente dando publicidade a terceiros, alertando que o imóvel pode vir a servir de pagamento, e também, para que o terceiro adquirente não possa alegar a sua boa-fé, ou, em outras palavras, pode o credor alegar a má-fé do terceiro adquirente (...)

Outrossim, anoto que a expedição de ofício para que seja averbada a existência da ação principal nas matrículas dos imóveis não traz, ao menos em princípio, qualquer gravame aos recorrentes.

VALE AINDA ACRESCENTAR QUE, EMBORA PREVISTO DENTRO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO, CABÍVEL A APLICAÇÃO ANALÓGICA ÀS AÇÕES DE CONHECIMENTO. [destaque nosso]

Atente-se também para a Lei Federal nº 13.097/2015, que trata da concentração dos atos na matrícula do imóvel, recomenda a averbação, pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes".(...)

Registre-se que o STJ possui entendimento no sentido de que "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".

Confiram-se: (...).

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, EREsp nº. 440.837/RS)(...). Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, nego-lhe provimento. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 29 de junho de 2020. (STJ - REsp 1838722, Rel. Ministro Benedito Gonçalves Relator, p. 01/07/2020).

14. Além disso, a Lei Federal n. 13.097/2015 recomenda a averbação, sob pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes (princípio da concentração dos atos na matrícula).

15. Iguamente no que toca à indisponibilidade dos bens, impõe-se o seu deferimento considerando o preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência, na medida em que os efeitos da sentença a ser proferida no feito poderão repercutir na cadeia dominial do bem, sendo que a perpetuação das supostas alterações nas conformações do imóvel originário ou a alienação a terceiros podem implicar na extrema dificuldade ou mesmo na impossibilidade de reversão da situação fática, caso, ao final, sejam acolhidos os pedidos dos autores.

16. Consigno que a restrição de dispor sobre a integralidade de um patrimônio não implica em privá-lo definitivamente do domínio, constituindo-se, no presente caso, em medida necessária ante a situação fática narrada nos autos. A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ANULATÓRIA - NULIDADE DA DECISÃO - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - NÃO OCORRÊNCIA - TUTELA DE URGÊNCIA - LANÇAMENTO DE INDISPONIBILIDADE SOBRE IMÓVEL LITIGIOSO - REQUISITOS PREENCHIDOS. Tendo o magistrado expressamente mencionado as razões que o levaram a deferir a tutela de urgência, com remissão aos dispositivos legais aplicáveis, à doutrina pertinente e às informações extraídas da peça vestibular, não há qualquer vício capaz de macular a integridade do decisum. Nos termos do art. 300 do CPC, concede-se a tutela de urgência desde que exista probabilidade do direito e desde que haja iminente perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. O lançamento da indisponibilidade nas matrículas do imóvel representa razoável medida de cautela a preservar a situação fática, diante da comprovação dos requisitos da tutela provisória. (TJMG - AI: 10000205405079001 MG, Relator: Mônica Libânio, Câmaras Cíveis/11ª CÂMARA CÍVEL, j. 02/12/2020, p. 03/12/2020).

17. Assinalo, ainda, que embora a jurisprudência indique que a indisponibilidade seja medida extrema, aplicada em casos excepcionais, esta, no caso em hipótese, resulta da decisão proferida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região [autos n. 0007195-09.1998.4.01.3600/AC n. 1998.36.00.007200-0/MT], que confirmou a sentença de 1º grau e ratificou que a matrícula n. 1.717 é fraudulenta, posto que houve unificação e remembramento com incidência sobre áreas de terceiros e superposição de títulos e áreas diversas. Ou seja, decorre de decisão judicial que, A PRINCÍPIO, estabeleceu fato incontroverso, na medida em que eventual recurso especial não é cabível o reexame de matéria fática (Súmula n. 7/STJ).

18. Por fim, importa evidenciar que no caso em apreço é totalmente inexistente a impossibilidade de irreversibilidade, uma vez que a presente medida é revestida de provisoriedade, a qual poderá ser revogada com o desaparecimento da sua causa ensejadora.

20. Destarte, preenchidos os requisitos legais, nos termos do art. 300 c/c art. 301 e art. 828, todos do Código de Processo Civil e Lei n. 13.097/2015, defiro o pedido de tutela provisória cautelar em caráter incidental, para determinar a averbação premonitória e a anotação de indisponibilidade na inscrição das matrículas dos imóveis referidos nas petições juntada nos autos (Ref. 05/Ref.07), desde que derivadas da matrícula originária n. 1.717 do Cartório do Sexto Ofício da Comarca de Cuiabá/MT. Expeça-se o necessário.

21. No mais, prossiga-se no regular processamento do feito, em conformidade com a decisão proferida à fl. 2.434.

22. Intime-se. Cumpra-se, expedindo o necessário.

Sinop/MT, 11 de janeiro de 2021.

Cleber Luis Zeferino de Paula
Juiz de Direito em Substituição Legal

Documento assinado eletronicamente por 10614 - Cleber Luis Zeferino de Paula em 11/01/2021.
Código de autenticidade C15-L121225-P43155-O18485510
Para conferir a autenticidade acesse o endereço: <http://apolo.tjmt.jus.br/web/ValidadorDocumento/>