

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1844716 - AM (2019/0318035-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : AUTO POSTO MASTER LTDA
ADVOGADOS : ABSALÃO GONZALES JUNIOR - AM003278
JORGE HÉLIO CHAVES DE OLIVEIRA - DF049073
AGRAVADO : MOISES DAVID BICHARRA
ADVOGADOS : CARLEN KRYISLEN KAWAMURA FELIPE -
AM007929
ANDREY KAWAMURA FELIPE - AM009685
AGRAVADO : MÁRIO JORGE MEDEIROS DE MORAES NETO
AGRAVADO : YASMINE RAAD SALIM BADER
ADVOGADO : LUCIANA GRANJA TRUNKL - AM003006
AGRAVADO : EVAIR APARECIDA MARQUES
ADVOGADO : FRANCISCO WILLIAM BRAGA ROCHA - CE008089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS C/C NULIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL. INTERESSADO. POSSEIRO. ILEGITIMIDADE ATIVA. LEI 6.015/1973, ART. 214. DIREITO REAL. INEXISTÊNCIA. ENUNCIADO 83 DA SÚMULA DO STJ. INOVAÇÃO NO RECURSO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Entendimento do Tribunal de Justiça em harmonia com a jurisprudência da Quarta Turma do STJ no REsp 1.273.955/RN (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, unânime, DJe de 15.8.2014), no sentido de que o mero interessado não tem legitimidade ativa para discutir a regularidade da matrícula do bem imóvel por ele ocupado na condição de posseiro, por não ser detentor de direito real que o habilite. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Em agravo interno é defesa a inovação das razões do especial, com apresentação de julgados divergentes não submetidos, no momento oportuno, aos requisitos do art. 541 do Código de Processo Civil revogado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente). Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 01 de março de 2021 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.844.716 - AM (2019/0318035-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Auto Posto Master Ltda. interpõe agravo interno em face da decisão de fls. 1.657/1.666, que negou provimento ao recurso especial.

Alega que a matéria foi prequestionada e envolve tema de direito relacionado ao art. 214 da Lei de Registros Públicos, que sofreu violação, pois esse dispositivo não impede que qualquer interessado possa postular a declaração de nulidade de ato cartorário, independentemente de ação própria.

Sustenta que o intérprete não pode criar restrição que o legislador não incluiu na norma legal, conforme diversos julgados desta Corte nesse sentido, de maneira que impõe-se o reconhecimento da sua legitimidade ativa, que não está vinculada a nenhum direito real e antes visa a proteger o interesse público, tendo em vista que o objetivo não é haver o imóvel para si própria.

Invoca em amparo a sua tese, além de outros, o precedente no CC 111.572/SC (Segunda Seção, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 15.4.2014).

Insiste que o direito em análise é de natureza pessoal, com o intuito de proteção da sua esfera jurídica, de cunho meramente subjetivo, que legitima o interesse de agir, pois a posse se equipara a direito real, porque oponível *erga omnes*.

Adiciona que o óbice da Súmula 83/STJ não incide em virtude de que comprovou a divergência mediante transcrição de ementas que adotam entendimento na mesma linha da pretensão reformatória.

Intimados, nenhum dos quatro agravados apresentou impugnação (cf. certidões de fls. 1.694/1.697).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.844.716 - AM (2019/0318035-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : AUTO POSTO MASTER LTDA
ADVOGADOS : ABSALÃO GONZALES JUNIOR - AM003278
JORGE HÉLIO CHAVES DE OLIVEIRA - DF049073
AGRAVADO : MOISES DAVID BICHARRA
ADVOGADOS : CARLEN KRYISLEN KAWAMURA FELIPE - AM007929
ANDREY KAWAMURA FELIPE - AM009685
AGRAVADO : MÁRIO JORGE MEDEIROS DE MORAES NETO
AGRAVADO : YASMINE RAAD SALIM BADER
ADVOGADO : LUCIANA GRANJA TRUNKL - AM003006
AGRAVADO : EVAIR APARECIDA MARQUES
ADVOGADO : FRANCISCO WILLIAM BRAGA ROCHA - CE008089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS C/C NULIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL. INTERESSADO. POSSEIRO. ILEGITIMIDADE ATIVA. LEI 6.015/1973, ART. 214. DIREITO REAL. INEXISTÊNCIA. ENUNCIADO 83 DA SÚMULA DO STJ. INOVAÇÃO NO RECURSO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Entendimento do Tribunal de Justiça em harmonia com a jurisprudência da Quarta Turma do STJ no REsp 1.273.955/RN (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, unânime, DJe de 15.8.2014), no sentido de que o mero interessado não tem legitimidade ativa para discutir a regularidade da matrícula do bem imóvel por ele ocupado na condição de posseiro, por não ser detentor de direito real que o habilite. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Em agravo interno é defesa a inovação das razões do especial, com apresentação de julgados divergentes não submetidos, no momento oportuno, aos requisitos do art. 541 do Código de Processo Civil revogado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A decisão agravada não merece reforma, ficando mantidos integralmente seus termos, cujo teor reproduzo (fls. 1.657/1.666):

Trata-se de recurso especial interposto com fulcro na alínea "a", do inciso III, do artigo 105, da Constituição Federal, visando à reforma de acórdão cuja ementa possui o seguinte teor (fl. 1.443):

Apelação Cível em Ação de Cancelamento de Matrículas c/c Nulidade de Desmembramento de Imóvel:

- 1) O mero possuidor não participa da relação jurídica material apta a autorizar que discuta matérias afetas ao registro do imóvel por ele ocupado, sendo, portanto, parte ilegítima para requerer a anulação ou o cancelamento das matrículas que se originaram do desmembramento da matrícula originária perante o Ofício de Registro de Imóveis;
- 2) Na condição de possuidor, independente de quem figure como proprietário no registro do imóvel, o Autor/Apelado pode se valer apenas das ações possessórias, visto não ser legitimado ordinário ou extraordinário para fins de discussão quanto à regularidade do registro. Contudo, nada impede que o pedido possessório tenha fundamento em eventual irregularidade do título de domínio apresentado pelo suposto proprietário proprietário da área objeto da disputa possessória;
- 3) Sucumbente o Autor da demanda, deve este suportar integralmente os ônus das custas processuais e dos honorários advocatícios (CPC, art. 85, § 2.º);
- 4) Recursos de Apelação conhecidos e providos na parte em que pedem a reforma da sentença para o reconhecimento da ilegitimidade ativa do Auto Posto Master Ltda., ficando prejudicadas as demais matérias recursais.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados às fls. 1.615/1.617.

O recorrente pretende ver reconhecida sua legitimidade ativa para promover o cancelamento da matrícula e do desmembramento, a seu ver fruto de fraude, causa da nulidade de pleno direito das

averbações, independente de ação direta, bastando a prova da nulidade.

Argumenta que é cabível até mesmo o reconhecimento de ofício, que o Tribunal estadual equivocadamente esquivou-se de promover.

Aduz que a legitimidade do possuidor não interfere na decisão, que o detentor do imóvel tem direito de subjetivo de obter.

Acrescenta que a requerida Evair Aparecida Marques anuiu com a proposta.

Nessa toada, alega que houve infringência do art. 214 da Lei 6.015/1973, em que não consta o óbice levantado pelo julgado recorrido.

Mário Jorge Medeiros de Moraes Neto e outra apresentam contrarrazões às fls. 1.515/1.523, no sentido da manutenção do decisório, invocando precedente do Supremo Tribunal Federal no RE 690.208 (Rel. Ministro Ricardo Lewandowski).

A impugnação de Moisés David Bicharra invoca a falta de prequestionamento; ausência de demonstração da ofensa ao dispositivo legal; pugna a manutenção do acórdão, no mérito, com base no mesmo precedente do STF (fls. 1.524/1.534).

Tanto o recurso extraordinário de fls. 1.456/1.473 como o especial foram admitidos pela decisão presidencial de fls. 1.544/1.549, que porém indeferiu o efeito suspensivo pleiteado.

Assim resumida a matéria, passo a decidir.

Não merece prosperar o recurso.

De início, destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105, de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil atual, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O Tribunal local afastou a legitimidade ativa do recorrente com base nos seguintes fundamentos (fls. 1.447/ 1.451):

Do mérito

1) Da ilegitimidade ativa do Auto Posto Máster Ltda.

Na origem, o Auto Posto Máster Ltda. propôs Ação de Cancelamento de Matrículas c/c Nulidade de Desmembramento de Imóvel em face de Evair Aparecida Marques, Mário Jorge Medeiros de Moraes e Yasmine Raad Salim. Segundo o Autor da demanda, a matrícula n.º 5.156, do 3.º Ofício de Registro de Imóveis, bem como aquelas decorrentes de seu desmembramento devem ser anuladas em virtude de contrariedade à legislação vigente.

Afirma na inicial o Requerente que o desmembramento da Matrícula n.º 5.156 ocorreu de forma ilegal, em desconformidade com a Lei Complementar Municipal n.º 004/2014 (arts. 28 e 29), que integra o regramento do Plano Diretor de Manaus/AM.

Após regular instrução processual, o Juízo da causa julgou parcialmente procedente o pedido formulado pelo Autor, concordando com parecer emitido pelo Órgão do Ministério Público atuante perante a Vara de Registros Públicos e Precatórias.

Antes de apreciar o mérito da causa, o magistrado de piso afastou todas as preliminares suscitadas pelos Réus, inclusive a ilegitimidade ativa do ora Apelado.

Na oportunidade, assim se pronunciou o sentenciante (fl. 1.081):

No tocante a suposta ilegitimidade ativa, ausência de interesse, impossibilidade jurídica do pedido, ausência de interesse de agir, carência de ação, ausência de pressupostos válidos de constituição e desenvolvimento do processo, inépcia da inicial, entendo que todos estes seguem conexos e devem ser rejeitados, considerando a prova patente e inequívoca de interesse e legitimidade do autor, por todas as provas carreadas aos autos, bem como pelas próprias demandas possessórias ajuizadas pelos requeridos contra o requerente. Justo por isso, rejeito tal preliminar, em consonância com o Parquet as fls. 872-875 dos autos, sendo certo, ainda, que as nulidades de pleno direito, na seara registral, uma vez demonstradas e ouvidos os atingidos, podem ser declaradas, inclusive, de ofício, conforme a boa inteligência do art. 214, caput, da Lei 6.015/73 (LRP).

Com o devido respeito ao entendimento esposado pelo Magistrado e comungado pelo Ministério Público nas manifestações emitidas em primeira e segunda instâncias, entendo que, no presente caso, o Autor/Apelado não é parte legítima para questionar o registro do imóvel, tendo em vista não possuir qualquer relação jurídica fundada em direito real em relação ao imóvel ou aos imóveis cujas matrículas pretende ver anuladas.

Consta da narrativa fática, às fls. 2 da exordial, que:

O Requerente possui uma gleba de terras situado(sic) da

Av. Governador José Lindoso, nº 710, Cep 69060-115, bairro Aleixo, com área de aproximadamente 15.000m2, de forma mansa, pacífica e continuada, onde, inclusive, atualmente engendra empreendimento de sua iniciativa e propriedade, conforme demonstra o conjunto fotográfico em anexo.

Examinada a situação fática, percebe-se que a discussão posta nos autos versa única e exclusivamente sobre direito de propriedade e o Autor da demanda não ostenta a condição de proprietário de nenhum dos imóveis cujas matrículas estão sendo questionadas (desmembramento e suposta sobreposição). Sob qualquer aspecto examinado, não existe legitimidade ordinária ou extraordinária a justificar a admissão da demanda figurando o Auto Posto Máster Ltda. no polo ativo, pois o mero possuidor não goza de legitimidade para questionar o registro do imóvel.

No que toca à legitimidade ordinária, segundo Alexandre Freitas Câmara, "é atribuída aos sujeitos da relação jurídica deduzida no processo". Esse mesmo jurista ensina que a legitimidade extraordinária é "assim entendida a legitimidade atribuída pelo ordenamento jurídico a quem não é sujeito da relação jurídica deduzida no processo". Desse modo, se a controvérsia gira em torno da propriedade registral, somente os titulares no registro fazem parte da relação jurídica deduzida na ação. Logo, se a ordem vigente não atribui ao possuidor a qualquer título legitimidade extraordinária para a defesa do direito invocado na inicial, carece o Apelado de legitimidade.

Seja pelo prisma das condições da ação ou dos pressupostos processuais, preciosas são as lições que o ilustre Alexandre Freitas Câmara empresta ao estudo da verificação desses fenômenos jurídicos dentro do processo civil brasileiro. Ao explicar que o magistrado examina a exordial sob a ótica da técnica da asserção e exemplificar seus efeitos práticos, (...)

(...)

Não é outra a lição extraída da doutrina de Tereza Arruda Alvim e Fredie Didier Jr. em seus Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil (2015), quando analisam o art. 17 do NCPC:

As partes na relação jurídica processual devem ser, em regra, as mesmas que figuram como titulares da relação

de direito material. Aquele que se afirma titular de um direito material pode, nesse contexto, na qualidade de autor, exercer a ação e provocar o exercício da jurisdição contra a pessoa indicada como sujeito passivo do direito material que será objeto do julgamento.

Seguindo a lógica do exemplo citado pela doutrina acima mencionada, verifica-se que o Auto Posto Máster Ltda, ao propor a demanda, afirmou que os Réus descumpriram regramento do Município de Manaus/AM quanto à regularidade do desmembramento da matrícula n.º 5156 e a consequente criação das matrículas 8.044 e 10.065 e que, portanto, referidos atos registrares deveriam ser anulados/cancelados, pois houve irregularidade quanto ao dever de obediência às normas dos regulamentos urbanos e o sobreposição do imóvel registrado nas matrículas mencionadas em relação a um imóvel com outra matrícula, pertencente a um terceiro não mencionado no processo, mas ocupado pelo Apelado.

Nesse caso, percebe-se que o proprietário do imóvel ocupado pelo Auto Posto Máster Ltda, e somente ele, tem direito de questionar as alterações registrares que, supostamente, estariam gerando sobreposição de matrículas de imóveis. Por tal razão, mesmo que se tomem por verdadeiras as alegações de que houve desrespeito à legislação Municipal que cuida do parcelamento do solo urbano e que ocorreu sobreposição de matrículas dos imóveis, não existe para o Autor/Apelado o direito de ver canceladas as alterações registrares promovidas pelos Réus, faltando-lhe, portanto, legitimidade ativa para a causa e resultando, por via de inevitável de consequência, na extinção do processo sem julgamento de mérito com fundamento no inciso VI do art. 485 do CPC (correspondente do art. 267, VI, do Código de 1973).

(...)

O contexto da causa demonstra que o Auto Posto Máster Ltda, como possuidor de uma área que alega ter sido afetada pelas novas disposições registrares realizadas pelos Réus, goza de todos os mecanismos de proteção possessória previstos pela lei processual civil, de modo que a matéria veiculada na presente lide pode ser levada à discussão como argumento ou reforço argumentativo dentro de uma ação possessória, o que inclusive parece já

ter sido feito, tanto é assim que, no julgamento de mérito da presente lide, o juízo a quo utilizou prova emprestada de uma demanda possessória ajuizada pelo ora Apelado.

Os interesses oriundos dos direitos de possuidor, reitera-se, devem ser resolvidos por meios das vias adequadas oferecidas pelo ordenamento jurídico. Vale mencionar que, como possuidor, o Auto Posto Máster Ltda. pode se valer das ações possessórias contra qualquer sujeito que, de alguma forma embaraçar o uso do bem por meio de ameaça, turbção ou esbulho, proprietário do imóvel ou não, o que torna irrelevante, para o possuidor, quem seja o proprietário registral de qualquer dos imóveis envolvidos na presente lide.

Não sendo a condição de possuidor elemento justificador da legitimidade ativa para discutir matéria referente ao registro de propriedade imobiliária, outra não pode ser a solução da causa senão o acolhimento das Apelações de Moisés David Bichara e Mário Jorge Medeiros Moraes Neto e Yasmim Raad Salim Bader quanto ao pedido de reforma da sentença na parte em que afastou a ilegitimidade ativa. (sem negritos no original)

Por ocasião do julgamento dos embargos de declaração ainda foi acrescentado (fl. 1.617):

De todo modo, ainda que se entenda ter sido desnecessário explicitar na decisão embargada, **a aplicação do art. 214 da Lei n.º 6.015/73 - por tratar de nulidade de pleno direito de registro - diz respeito à matéria de ordem pública, cujo pronunciamento também pressupõe a admissibilidade da ação em que veiculada a arguição.**

Sendo certo que a autora da ação foi tida no acórdão como parte ilegítima para propor a demanda, devido a sua impropriedade processual para provocar a prestação jurisdicional - o que impôs a extinção do processo sem resolução do seu mérito -, afigura-se inadmissível o processamento de embargos declaratórios que o visem à discussão sobre questões de mérito nessa hipótese, porquanto sequer preenchido um pressuposto de validade subjetivo relativo à parte ativa.

Apesar de a redação do dispositivo legal não consignar de forma explícita, não é possível a qualquer interessado formular pretensão de

nulidade de registro, pois mesmo a declaração de ofício pressupõe a tramitação de ação própria, em que as condições de tramitação da demanda estejam satisfeitas.

Essa é a conclusão que se extrai da fundamentação do voto proferido pelo Ministro Luís Felipe Salomão no REsp 1.273.955/RN, cujo trecho peço licença para transcrever, na mesma linha do acórdão recorrido:

4. No que concerne à possibilidade de declaração de nulidade de ofício da escritura pública, é de notar que o art. 243 do Código de Processo Civil, listado como vulnerado, não guarda relação com a controvérsia ora estabelecida.

O mencionado dispositivo cuida de nulidades processuais, que dizem respeito a atos praticados em Juízo que não observaram a forma prescrita em lei, sendo certo que a nulidade interessante ao desate da controvérsia é de direito material e é regida, essencialmente, pelos arts. 5º e 15 da Lei n. 5.709/1971; arts. 145, inciso V, e 146 do Código Civil de 1916 (equivalente aos arts. 166, inciso VII, e 168 do atual).

Confira-se a redação dos citados dispositivos legais:

(...) Do Código Civil de 1916:

Art. 145. É **nulo** o ato jurídico:

[...] V. Quando a lei taxativamente o declarar nulo ou lhe negar efeito.

Art. 146. As nulidades do artigo antecedente podem ser **alegadas por qualquer interessado**, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.

Parágrafo único. **Devem ser pronunciadas pelo juiz**, quando conhecer do ato ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda a requerimento das partes.

De fato, como bem assevera a doutrina, as nulidades processuais são regidas por regras próprias que as diferem das nulidades de direito material incidentes em atos jurídicos. Por exemplo, é clássico o entendimento de Calmon de Passos no sentido de que, no âmbito processual, é impróprio falar em nulidades de pleno direito, pois mesmo as absolutas exigem a verificação, pelo magistrado, de ter ocorrido prejuízo à parte que a ela não deu causa (CALMON DE PASSOS, J.J.. *Comentários*

ao Código de Processo Civil. Vol. III. Rio de Janeiro : Forense, 2001, p. 561; THEODORO JÚNIOR. Humberto. Comentários ao novo Código Civil. Vol. III. T. I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 464-465).

Diferentes são as nulidades de direito material, as quais, quando absolutas, são concretizações de interesse público superior e que não coincide com o das partes, de modo que podem ser declaradas independentemente dos requisitos para o reconhecimento das nulidades processuais (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Vol. I. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990, p. 405; VELOSO, Zeno. *Invalidade do negócio jurídico: nulidade e anulabilidade*. 2 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005, p.156).

Assim, no caso concreto, não há possibilidade de incidência do art. 243 do Código de Processo Civil, listado como violado, nem mesmo em tese, muito embora as partes tenham extraviado o debate para esse aspecto e a própria sentença, equivocadamente, fundamentado a decisão, parcialmente, no mencionado dispositivo legal.

(...)

Por outro lado, a declaração de ofício de nulidade absoluta, no caso em exame, deve ser analisada a partir da peculiar situação fática estabelecida, em que foram julgadas duas ações conexas pela mesma sentença e acórdão de apelação - uma declaratória de nulidade, que foi extinta sem exame de mérito, e uma de imissão na posse, julgada, inicialmente, procedente em primeiro grau e improcedente em grau de apelação, em razão do reconhecimento da nulidade de escritura pública pelo Tribunal a quo.

É dizer, o desate da controvérsia, nesse ponto, passa pela análise da possibilidade de declaração oficiosa de nulidade em cada ação: na anulatória e na de imissão na posse.

4.1. Na ação declaratória de nulidade, de fato, penso que não era dado ao Tribunal a quo declará-la de ofício, haja vista que tal providência dizia respeito ao mérito da demanda e esta foi extinta por ilegitimidade ativa do autor. Ao mérito da causa - nulidade da escritura - só se chegaria caso a ação fosse regularmente instaurada, com o preenchimento dos pressupostos de desenvolvimento válido do processo e de todas as condições da ação.

A possibilidade de "qualquer interessado" - expressão contida no art. 146 do revogado Código - pleitear a declaração de nulidade absoluta não autoriza ao magistrado atropelar as condições da ação e chegar ao mérito do pedido.

As características próprias das nulidades absolutas não as tornam objetos de controle de toda e qualquer pessoa, devendo haver correlação entre o que foi alegado em juízo e a titularidade do direito de quem alega. Vale dizer, o que confere lastro ao ajuizamento da ação para declaração de nulidade absoluta é o interesse jurídico e a *legitimidade ad causam*.

(...)

Assim, à falta de condições da ação - como a legitimidade ativa -, não pode o magistrado avançar no direito material conflituoso, mesmo que se trate de nulidade absoluta de negócio jurídico, devendo, nesse caso, extinguir o processo sem exame de mérito.

A bem da verdade, as condições da ação também dizem respeito a questões de ordem pública que devem ser, de ofício e com precedência, examinadas pelo juiz, nos termos do art. 301, § 4º, do CPC. Caso contrário, o sistema não se sustenta, tamanha seria sua inconsistência interna.

Nesse sentido, confira-se o precedente:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO ALEGADAMENTE CELEBRADO COM FALSIFICAÇÃO DE ASSINATURA. IMÓVEL PERTENCENTE AOS AVÓS DOS AUTORES. ILEGITIMIDADE DOS NETOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Os netos não possuem legitimidade nem interesse jurídico para pleitearem anulação de negócio jurídico celebrado em nome dos avós falecidos, ainda que se cogite de nulidade absoluta, especialmente quando não comprovada nos autos a condição de titulares dos direitos hereditários sobre o imóvel.

2. A ação para a anulação de ato jurídico, na forma do art. 146, CC/16 (simétrico ao art. 168, CC/2002), pressupõe a alegada titularidade sobre o direito controvertido, sendo necessária a demonstração da pertinência subjetiva e adequação da ação, pena de extinção do processo sem

exame do mérito.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 647.276/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 22/02/2010)

4.2. Não obstante, como se disse, há ação de imissão na posse conexa, tendo essa sido julgada no mérito.

Assim, em razão da mencionada demanda, era permitido ao juiz ou tribunal conhecer de ofício, incidentalmente, da nulidade absoluta que inquinava o negócio jurídico, independentemente de ação direta ajuizada especialmente a essa finalidade.

É que as nulidades absolutas podem ser declaradas em ação ou exceção, tal como está, inclusive, expresso nos arts. 214 e 216 da Lei de Registros Públicos:

Art. 214 - As **nulidades de pleno direito** do registro, uma vez provadas, invalidam-no, **independentemente de ação direta**. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

[...]

Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

No mesmo sentido, a doutrina é tranquila em afirmar a possibilidade de o magistrado, de ofício, depois de preenchidos os pressupostos processuais e as condições da ação, em ação ou exceção, pronunciar as nulidades absolutas de que teve conhecimento quando provadas nos autos:

(...)

Na mesma linha, entre outros, são os seguintes precedentes da Casa:

Registro de imóveis. Aplicação do art. 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade de pleno direito.

1. Comprovada a nulidade de pleno direito, não pode o

imóvel constante do formal oriundo de partilha amigável ser registrado, porque subtrairia direito decorrente da cadeia registral, lesando indevidamente terceiro. Cabível, portanto, o seu cancelamento, garantido que foi o contraditório, sem **necessidade de anulação prévia da partilha**.

2. Recurso especial não conhecido.(REsp 691.456/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/05/2005, DJ 27/06/2005, p. 386)

DIREITO CIVIL. REGISTROS PÚBLICOS. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. NECESSIDADE DE DESPACHO JUDICIAL. ARTS. 213 E 214 DA LEI 6.015/73. ERRO DE FORMA. NULIDADE DE PLENO DIREITO. ART. 145, III E IV, CC. DESNECESSIDADE DE AÇÃO JUDICIAL. PRONUNCIAMENTO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO TRIBUNAL. RECURSO PROVIDO.

I - Ao proceder à retificação de registro de imóvel sem pronunciamento judicial e sem que tenha havido erro evidente, o oficial cartorário exorbita de sua competência, tornando o ato nulo de pleno direito, por inobservância da lei.

II - A falta de "despacho judicial" que determine a retificação do registro de imóvel constitui erro de forma, tornando **o ato nulo de pleno direito (art. 145, III e IV, CC), cuja declaração independe de ação judicial, a teor dos arts. 213, § 1º, e 214 da Lei de Registros Públicos**.

(REsp 163.226/MT, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2000, DJ 08/05/2000, p. 96)

Assim, no caso em exame, o pronunciamento do Tribunal a quo acerca da nulidade que pesava sobre o contrato levado a Juízo obedeceu, deveras, à sistemática legal que disciplina as nulidades absolutas dos negócios jurídicos.

E, de resto, não há falar em ofensa ao art. 515 do CPC,

julgamento *extra petita*, supressão de instância ou de cerceamento de defesa, haja vista que se trata de nulidade cognoscível de ofício e que decorre diretamente da Lei, sem que se mostrasse necessária dilação probatória. (parte dos negritos acrescentada)

O mencionado precedente, em que se destaca a particularidade do julgamento simultâneo de ação possessória, diferentemente do caso dos autos, recebeu a seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA CONEXA COM A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIROS. RESTRIÇÕES. LEI N. 5.709/1971. NULIDADE DE DIREITO MATERIAL. ART. 243 DO CPC. INAPLICABILIDADE. PRONÚNCIA DA NULIDADE DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. REGULARIZAÇÃO DA SOCIEDADE. FUNCIONAMENTO NO BRASIL. CONVERSÃO DA ÁREA RURAL EM URBANA. RENOVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ESCRITURA PÚBLICA DECLARADA NULA. VIABILIDADE. EFEITOS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSMISSÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA.

1. As nulidades processuais são regidas por regras próprias que as diferem das nulidades de direito material. Estas, por sua vez, quando absolutas, são concretizações de interesse público superior e que não coincide com o das partes, de modo que podem ser declaradas independentemente dos requisitos para o reconhecimento das nulidades processuais. O art. 243 do Código de Processo Civil cuida de nulidades processuais, inaplicável, portanto, ao desate de controvérsias relacionadas a nulidades de negócios jurídicos.

2. À falta de condições da ação - como a legitimidade ativa -, não pode o magistrado avançar no direito material conflituoso, mesmo que se trate de nulidade absoluta de negócio jurídico, devendo, nesse caso, extinguir o processo sem exame de mérito. As condições da ação também dizem respeito a questões de ordem pública que devem ser, de ofício e com precedência, examinadas pelo juiz, nos termos do art. 301, § 4º, do CPC. Caso contrário, o sistema não se sustenta, tamanha seria sua inconsistência interna.

3. Porém, havendo ação conexa que foi julgada no mérito pela mesma sentença (no caso, imissão na posse), é permitido ao juiz ou tribunal conhecer de ofício, incidentalmente, da nulidade absoluta que inquinava o negócio jurídico, independentemente de ação direta ajuizada especialmente a essa finalidade.

Doutrina e precedentes. Aplicação dos arts. 214 e 216 da Lei de Registros Públicos.

4. A validade do negócio jurídico sujeita-se à lei sob cuja égide foi ele celebrado. A lei posterior não invalida as relações de direito válidas nem avigora as inválidas definitivamente constituídas. Se o ato jurídico não atendeu às exigências legais da época de sua prática, não haverá convalidação na hipótese de norma posterior dispensar ou deixar de impor o descumprido requisito (MAXIMILIANO, Carlos. *Direito intertemporal ou teoria da retroatividade das leis*. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1946, p. 35-37).

5. O negócio jurídico nulo não se convalida com a passagem do tempo e nem é suscetível de confirmação pelas partes. Porém, isso não impede que, depois de removido o óbice que gerou a nulidade do negócio, as partes renovem o ato antes nulo, inclusive com efeitos retroativos, sem os vícios que antes inquinavam o contrato. Tal conclusão se extrai da mesma lógica de direito intertemporal segundo a principiologia do *tempus regit actum*. É dizer, se é verdade que o direito futuro não convalida ato jurídico nulo praticado no passado, também é certo que o direito pretérito e já superado não invalida ato praticado no futuro, muito menos tem a força de impedir a prática de ato disciplinado por um novo cenário normativo.

6. Assim, não mais existindo o óbice legal que antes invalidava o ato, as partes contratantes podem renovar o negócio jurídico outrora nulo sem incorrer nos mesmos vícios e, em razão da autonomia da vontade, manifesta ou tácita, fazer retroagir os efeitos da renovação à origem da relação negocial.

7. No caso em exame, a alienação do imóvel em questão foi legal, haja vista a regularização posterior da sociedade com a respectiva rerratificação da compra e venda entre Sinmedia e Dianorte e a alienação ao Sr. Godau ter sido realizada na vigência de norma local que considerava o imóvel como urbano, não submetido, portanto, às restrições da Lei n. 5.709/1971.

8. Não fosse por isso, a assertiva segundo a qual o negócio jurídico nulo é desprovido de qualquer efeito é um evidente exagero. Na verdade, os efeitos de que é desvestido o negócio

nulo são aqueles próprios para os quais o ato foi praticado, não havendo empecilho a que, em razão da própria natureza das coisas, outro efeito a ele possa ser atribuído, desde que não afronte lei imperativa. Assim, mesmo que se considere nula a escritura pública de compra e venda, o documento pode ser considerado à conta de ato particular apto a gerar direito à posse, o que já seria o bastante para viabilizar a procedência do pedido deduzido em ação de imissão, sobretudo contra terceiros que não detêm nem justo título nem boa-fé.

9. A ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título. Doutrina e precedentes.

10. Recurso especial a que se dá provimento.

(Quarta Turma, REsp 1.273.955/RN, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, unânime, DJe de 15.8.2014)

Em vista disso, agregados os precedentes transcritos, é caso de incidência da Súmula 83/STJ, aplicável inclusive aos recursos com alicerce na alínea "a".

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Sucumbência mantida em função do arbitramento no percentual máximo (fl. 1.452).

Com efeito, não se apontou em nenhum momento a ausência de prequestionamento.

A invocação da Súmula 83/STJ prende-se ao fato de que o acórdão recorrido está em harmonia com o entendimento deste Órgão Julgador e, como informado, tem incidência também nos recursos interpostos pela alínea "a", como é a hipótese presente.

O especial não foi interposto com fulcro em divergência jurisprudencial, de forma que não é lícito a parte querer adicionar fundamento, por constituir a invocação de precedentes não relacionados naquele recurso indevida inovação em fase de agravo interno.

Ainda que fossem passíveis de análise, é cediço que a mera transcrição de ementas não cumpre o desiderato, ao qual faltaria o indispensável cotejo analítico, a par de que nenhuma delas trata da questão afeta ao art. 214 da

Superior Tribunal de Justiça

LRP, do que se extrai que não apresentam idêntica similitude fática com o caso dos autos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.844.716 / AM

Número Registro: 2019/0318035-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

06116516720158040001 00066132420188040000 00056091520198040000 6116516720158040001
66132420188040000 56091520198040000

Sessão Virtual de 23/02/2021 a 01/03/2021

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AUTO POSTO MASTER LTDA

ADVOGADOS : ABSALÃO GONZALES JUNIOR - AM003278

JORGE HÉLIO CHAVES DE OLIVEIRA - DF049073

RECORRIDO : MOISES DAVID BICHARRA

ADVOGADOS : CARLEN KRYISLEN KAWAMURA FELIPE - AM007929

ANDREY KAWAMURA FELIPE - AM009685

RECORRIDO : MÁRIO JORGE MEDEIROS DE MORAES NETO

RECORRIDO : YASMINE RAAD SALIM BADER

ADVOGADO : LUCIANA GRANJA TRUNKL - AM003006

RECORRIDO : EVAIR APARECIDA MARQUES

ADVOGADO : FRANCISCO WILLIAM BRAGA ROCHA - CE008089

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AUTO POSTO MASTER LTDA

ADVOGADOS : ABSALÃO GONZALES JUNIOR - AM003278

JORGE HÉLIO CHAVES DE OLIVEIRA - DF049073

AGRAVADO : MOISES DAVID BICHARRA

ADVOGADOS : CARLEN KRYISLEN KAWAMURA FELIPE - AM007929

ANDREY KAWAMURA FELIPE - AM009685

AGRAVADO : MÁRIO JORGE MEDEIROS DE MORAES NETO

AGRAVADO : YASMINE RAAD SALIM BADER

ADVOGADO : LUCIANA GRANJA TRUNKL - AM003006
AGRAVADO : EVAIR APARECIDA MARQUES
ADVOGADO : FRANCISCO WILLIAM BRAGA ROCHA - CE008089

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente).

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 01 de março de 2021