



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1708707 - MG (2017/0189431-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA - ME
ADVOGADOS : JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
BERNARDO RIBEIRO CAMARA E OUTRO(S) - MG076740N
AGRAVADO : SEBASTIAO ALCIDES GONÇALVES
ADVOGADOS : JOAO VIEIRA NUNES NETO - MG029660N
LARISSA FREIRE CARDOSO - MG137864
JOAO PEDRO ROCHA ROQUE E OUTRO(S) - MG166311
INTERES. : FIRMINO SOARES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - MG031101
KARLA GONÇALVES JORGE - MG117316
INTERES. : SERGIO DURVAL DA VEIGA
INTERES. : COMPAX IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO E VENDAS S/A
INTERES. : RSM INCORPORACOES S.A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PROVA FALSA. RECONHECIMENTO. PROCEDÊNCIA. REIVINDICATÓRIA. REJULGAMENTO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA IDÔNEA. NEGÓCIO JURÍDICO E REGISTRO PÚBLICO. NULIDADE. AÇÃO DIRETA. DESNECESSIDADE. CANCELAMENTO DE MATRÍCULA. ERRO MATERIAL. RETIFICAÇÃO. DESINFLUÊNCIA NO RESULTADO DO JULGAMENTO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS HÁBEIS PARA INFIRMAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO IMPUGNADA.

1. Se a parte interessada deixa de arguir sua ilegitimidade passiva *ad causam* no momento oportuno, não pode se aproveitar de uma intimação para impugnar o agravo interno interposto por outrem, para suscitar uma questão sobre a qual há muito se operou a preclusão consumativa.

2. Reconhecida a falsidade de prova que ensejou a transferência inicial de domínio e dos negócios jurídicos subsequentes, impõe-se o rejuízo pedido reivindicatório, que demanda prova do domínio do autor.

3. Corrige-se erro material para acrescentar que, além dos negócios jurídicos, também foi declarada a nulidade dos respectivos registros imobiliários.

4. Inexiste erro de premissa fática quanto ao alcance da decisão proferida pela Corte estadual, por ter constado expressamente que estava sendo declarada a nulidade dos negócios jurídicos e **dos registros originários, diferindo-se o cancelamento formal dos registros para o procedimento próprio já instaurado.**

5. Se a retificação do julgado para expungir erro material relativo à informação incorreta é desinfluyente no resultado do julgamento, não há necessidade de reconsideração da decisão.

6. Mantém-se a decisão cujos fundamentos não são infirmados pela parte recorrente.

7. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1708707 - MG (2017/0189431-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA - ME
ADVOGADOS : JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
BERNARDO RIBEIRO CAMARA E OUTRO(S) - MG076740N
AGRAVADO : SEBASTIAO ALCIDES GONÇALVES
ADVOGADOS : JOAO VIEIRA NUNES NETO - MG029660N
LARISSA FREIRE CARDOSO - MG137864
JOAO PEDRO ROCHA ROQUE E OUTRO(S) - MG166311
INTERES. : FIRMINO SOARES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - MG031101
KARLA GONÇALVES JORGE - MG117316
INTERES. : SERGIO DURVAL DA VEIGA
INTERES. : COMPAX IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO E VENDAS S/A
INTERES. : RSM INCORPORACOES S.A

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PROVA FALSA. RECONHECIMENTO. PROCEDÊNCIA. REIVINDICATÓRIA. REJULGAMENTO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA IDÔNEA. NEGÓCIO JURÍDICO E REGISTRO PÚBLICO. NULIDADE. AÇÃO DIRETA. DESNECESSIDADE. CANCELAMENTO DE MATRÍCULA. ERRO MATERIAL. RETIFICAÇÃO. DESINFLUÊNCIA NO RESULTADO DO JULGAMENTO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS HÁBEIS PARA INFIRMAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO IMPUGNADA.

1. Se a parte interessada deixa de arguir sua ilegitimidade passiva *ad causam* no momento oportuno, não pode se aproveitar de uma intimação para impugnar o agravo interno interposto por outrem, para suscitar uma questão sobre a qual há muito se operou a preclusão consumativa.

2. Reconhecida a falsidade de prova que ensejou a transferência inicial de domínio e dos negócios jurídicos subsequentes, impõe-se o rejuízo pedido reivindicatório, que demanda prova do domínio do autor.

3. Corrige-se erro material para acrescentar que, além dos negócios jurídicos, também foi declarada a nulidade dos respectivos registros imobiliários.

4. Inexiste erro de premissa fática quanto ao alcance da decisão proferida pela Corte estadual, por ter constado expressamente que estava sendo declarada a nulidade dos negócios jurídicos e **dos registros originários, diferindo-se o cancelamento formal dos registros para o procedimento próprio já instaurado.**

5. Se a retificação do julgado para expungir erro material relativo à informação incorreta é desinfluyente no resultado do julgamento, não há necessidade de reconsideração da decisão.

6. Mantém-se a decisão cujos fundamentos não são infirmados pela parte recorrente.

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA. -

ME interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 844-852, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Nas razões do presente recurso (fls. 857-878), o agravante sustenta a inaplicabilidade dos enunciados das Súmulas n. 7 do STJ e 284 do STF ao seu recurso especial.

Aduz que a decisão agravada partiu de uma premissa equivocada, pois a controvérsia não passaria pela análise da certidão de transcrição datada de 1958, já que o vício de falsidade não invalidaria as matrículas que sustentam a sua propriedade, adquirida de boa-fé.

Argumenta que a empresa agravante nada tem a ver com a certidão falsa que desencadeou a abertura de várias matrículas, ressaltando que adquiriu bens de boa-fé e acreditando no sistema registral brasileiro, bem como que instruiu a ação reivindicatória com as respectivas matrículas.

Ressalta que a questão é eminentemente de direito, na medida em que a Corte estadual entendeu que a falsidade de transcrição datada do ano de 1958 nulifica todas as matrículas subsequentes, razão pela qual interpôs o recurso especial, em que suscitou a violação dos arts. 214, 233 e 252 da Lei 6.015/1973 e 485, VI, do CPC/1973, "uma vez as matrículas que comprovam a sua propriedade somente poderiam ser decretadas nulas após procedimento judicial adequado, inclusive com a observância da regra prevista no art. 214. §5 da Lei 6.015/73".

Destaca que, ao contrário do que constou da decisão agravada, o acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que estava decretando a nulidade das matrículas, resultando daí a improcedência da ação reivindicatória, por entender que a ora agravante não detinha o domínio dos bens, de modo que é compreensível a controvérsia acerca das alegadas violações a dispositivos de lei federal.

Entende que, para a solução da controvérsia, não há necessidade de se reexaminar fatos e provas e que não há descompasso entre o decidido e as alegações recursais, resultando daí a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 do STJ e 284 do STF.

Requer, assim, seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo julgado pelo colegiado.

Sebastião Alcides Gonçalves deixou de apresentar contrarrazões, conforme a certidão de fl. 887.

Contrarrazões apresentadas pelo Espólio de Firmino Soares de Siqueira às fls. 882-886, em que sustenta, preliminarmente, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação rescisória, postulando por sua exclusão da lide.

É o relatório.

VOTO

I- DA PRELIMINAR SUSCITADA PELO ESPÓLIO DE FIRMO SOARES DA SIQUEIRA (fls. 882-886)

Como relatado, o espólio de Firmino Soares de Siqueira, por meio da petição de fls. 882-886, em peça destinada a impugnar o agravo interno interposto por Omega- Factoring Fomento Comercial Ltda.-ME, sustenta sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação rescisória, à alegação de que: (i) não teria realizado qualquer negócio jurídico ou transação imobiliária com qualquer das partes envolvidas na ação originária - reivindicatória (usucapião); (ii) não teria figurado como parte naqueles autos, em quaisquer dos polos, nem mesmo como interveniente ou terceiro absoluto.

Ocorre, entretanto, que o recurso especial interposto pelo espólio não foi conhecido pelo então relator, Ministro Luis Felipe Salomão, conforme se vê da decisão de fls. 753-754, não tendo sido interposto, a tempo e modo, agravo interno para buscar a reversão do seu resultado.

De qualquer maneira, esse não é o momento nem o meio adequado para analisar tal questão que deveria, *a priori*, ter sido suscitada perante as instâncias ordinárias, e não em agravo interno interposto por OMEGA contra a decisão que não conheceu do seu recurso especial.

A parte, que deixou de agir no momento oportuno, não pode se

aproveitar de uma intimação para impugnar o agravo interno interposto por outrem para suscitar uma questão sobre a qual há muito se operou a preclusão consumativa.

De toda sorte, esse Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que "é vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial ou de contrarrazões ao recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa" (AgInt no AREsp n. 1.274.492/SP, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023).

Em igual sentido: AgRg no REsp 1.457.259/RN, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 28/10/2014; AgInt no REsp 1622885/RS, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 19/09/2017, DJe 22/09/2017; AgInt no AREsp 1016607/ES, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/08/2017, DJe 25/08/2017; e AgInt no REsp n. 1.667.381/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 1/3/2018, DJe de 12/3/2018.

Observo, por fim, ser evidente que o alcance da decisão proferida na ação rescisória que deu origem ao presente recurso especial será aferida no momento oportuno e/ou através do meios a tanto adequados.

Indefiro, pois, o pedido de fls. 882-886.

II- DO AGRAVO INTERNO DA ÔMEGA

II.2) DA ALEGAÇÃO DE ERROS MATERIAL E DE PREMISSE FÁTICA NA DECISÃO AGRAVADA

De fato, há dois erros materiais na decisão agravada, que ora se retifica, a

saber: a) a prova da titularidade dos imóveis objetos do pedido reivindicatório não foi uma certidão posteriormente declarada como falsa, mas sim cópia dos registros dos imóveis n. 16, 18, 20, 23 e 24; b) o acórdão recorrido declarou a nulidade dos negócios jurídicos e dos registros diferindo, para o procedimento administrativo já em trâmite perante a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte (Processo n. 0024132853656) apenas o cancelamento dos registros.

No entanto, como adiante se mostrará, a retificação desses equívocos não altera o resultado do julgamento.

III.2) DO MÉRITO RECURSAL PROPRIAMENTE DITO.

A parte agravante reconheceu que não houve a alegada negativa de entrega da prestação jurisdicional, razão pela qual deixou de impugnar esse ponto em seu agravo interno. Por se tratar de capítulo autônomo, na esteira da jurisprudência atual deste Superior Tribunal de Justiça, esse modo de proceder acarreta, tão somente, a preclusão da matéria não impugnada, não atraindo a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Por meio da decisão agravada não se conheceu da alegada contrariedade aos artigos 214 e 233 da Lei n. 6.015/1973, 485, VI, do CPC de 1973 e 252 da Lei n. 6.015/1973, por demandar reexame fático-probatório.

Consignou-se, na oportunidade, "a sentença proferida nos autos da ação reivindicatória concluiu que a indispensável prova da propriedade dos imóveis baseou-se na **certidão** que se provou, no âmbito da rescisória, **ser falsa**" (fl. 848). Como a retificação do erro material acima procedida, esse parágrafo passa a ter a seguinte redação:

Salientou que, no caso, a sentença proferida nos autos da ação reivindicatória concluiu que a indispensável prova da propriedade dos imóveis baseou-se **em cópia**

dos registros dos imóveis nº. 16, 18, 20, 23 e 24, que, no âmbito da rescisória, foram dados como nulos, em razão da falsidade de transcrição que deu origem à transferência do imóvel para a propriedade da autora daquela ação, a ora agravante Ômega Factoring Fomento Comercial Ltda.

De toda sorte, o certo é que, tal como salientado no acórdão recorrido, o TJMG procedeu a análise do encadeamento dominial como base nos documentos acostados aos autos, inclusive esclarecimentos prestados pelo registrador, e concluiu que **a certidão do registro (transcrição) apresentada quando da abertura dos registros era falsa, por conseguinte impunha-se o reconhecimento e a declaração da nulidade das subsequentes matrículas.**

Confira-se, a propósito (fls. 572-574):

Notadamente que a partir das informações prestadas pelo Oficial do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte (SRI): a certidão vista em cópia de f. 100-TJ. não corresponde à transcrição existente no livro respectivo em seu serviço de registro, mas sim aquela de f. 95-TJ espelha a verdadeira transcrição (f. 411-TJ).

E no caso. as transferências dos lotes 16. 17. 18. 20. 21. 22 e 23. da quadra A. do bairro Vila Alpes-Belo Horizonte, hoje matriculados no Io SRI (f. 25 a 29-TJ). foram baseadas em certidão de transcrição falsa de número 26.026. do 2º SRI (f. 100-TJ), para subsidiar a escritura de compra e venda dos referidos lotes.

Pelo encadeamento dominial representado nos registros falsos, os imóveis constituídos pelos lotes 16.18. 20, 23 e 24 do quarteirão A. da Vila Alpes, estão registrados em nome de Ômega Factoring Fomento Comercial Ltda.: sendo apresentadas na ação reivindicatória respectivamente as matrículas 67.838. 67.839. 67.840. 67.841 e 67.842: f. 20 a 29-TJ.

Consta que referidos lotes foram adquiridos de Compax - Importação. Exportação e Vendas S/A: que. por sua vez. adquiriu de Sérgio Durval da Veiga, conforme R-1 das referidas matrículas, indicando como registro anterior aquele de número 26.026. Livro 3-W. f. 1. do 2º SRI, com exceção do lote 24. que teria sido adquirido do espólio de Firmino Soares de Siqueira, com referência ao registre anterior de número 7.639: do Io SRI (matrícula 67.842).

Consta dos autos, também, que no registro anterior de número 7.639 (transcrição), do 1º SRI. por sua vez indicado na matricula 67 842. consta anotação de julgamentos de dois procedimentos de dúvida reconhecendo a existência de sobreposição de imóveis, e indícios de nulidades nas escrituras e registros posteriores, sem especificar quais lotes ou imóveis seriam afetados com os vícios (registro 7.639. f. 107-TJ).

Ademais, não há qualquer indicação do lote 24, da quadra A, nesse registro. Por sua vez, é necessário apontar que o Oficial do 1º SRI juntou aos autos a relação de registros com o encadeamento dominial dos imóveis (f. 394 a 406-TJ) e, ato contínuo, após informações obtidas nessa ação rescisória sobre a certidão falsa, requereu a declaração de nulidade de tais registros iniciando procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte, processo 0024132853656. no qual. segundo consta, houve até aqui decisão de indisponibilidade dos imóveis até final julgamento.

E uma vez que a certidão do registro (transcrição) 26.026 do

2º SRI. apresentada quando da abertura das matrículas em referência aos lotes 16.18.20. 23 do quarteirão A da Vila Alpes, dentre outros, apontando que foram adquiridos de Firmino Soares de Siqueira e sua mulher Lília Piancastelli de Siqueira por Sérgio Durval da Veiga, através da escritura pública lavrada notas do "4º Tabelião da Capital" (sic). em 2 de julho de 1958. é falsa, não há como servir de embasamento para a lavratura da escritura pública, que por sua vez também é nula. e dar sustentação às matrículas abertas por ocasião de sua apresentação ao fôlio real.

Neste sentido, considerando-se a falsidade da certidão de transcrição vista em cópia de f. 100-TJ, não há como considerar a propriedade dos lotes 16, 17, 18, 20, 21, 22 e 23, da quadra A, do bairro Vila Alpes-Belo Horizonte, em nome de Sérgio Durval da Veiga, e do lote 24 em nome do Espólio de Firmino Soares de Siqueira, o que acarreta a conseqüente nulidade das matrículas 67.838, 67.839, 67.840, 67.841 e 67.842, f. 20 a 29-TJ.

O art. 214. da Lei dos Registros Públicos dispõe: As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

Neste procedimento, limita-se o juízo a reconhecer e declarar a nulidade dos referidos negócios jurídicos, e por conseqüência dos registros originados, cabendo o cancelamento ao juízo competente, uma vez já promovido o necessário procedimento administrativo perante a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte (0024132853656).

Assim, constatada a nulidade dos registros dos imóveis em nome de Ômega Factoring Fomento Comercial Ltda.. tem-se a procedência da presente ação rescisória.

Por conseqüência lógica, a ação reivindicatória deve ser apreciada no mérito, alterando-se os julgamentos de 1º e 2º graus, a saber: [...]

Ora, tal como constou da decisão agravada, um dos pressupostos essenciais para a propositura e êxito da ação reivindicatória é a prova da propriedade do imóvel. No caso, na ação rescisória, após análise do acervo probatório, ficou assentado - com a retificação ora procedida - que "a certidão de transcrição que deu origem às matrículas apresentadas pela ora agravante na ação de reivindicação, para prova o domínio dos bens, era falsa".

Ora, não há como alterar o entendimento da instância originária acerca da falsidade da certidão de transcrição "vista em cópia de fl. 100-TJ", sem reexaminar fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n.7 do STJ, tal como observado na decisão agravada.

Vale salientar que o o TJMG concluiu que ficou provado, no âmbito da ação rescisória, "a falsidade da certidão de transcrição vista em cópia de f. 100-TJ"

e, por conseguinte, que não havia "como considerar a propriedade dos lotes 16, 17, 18, 20, 21, 22 e 23, da quadra A, do bairro Vila Alpes-Belo Horizonte, em nome de Sérgio Durval da Veiga, e do lote 24 em nome do Espólio de Firmino Soares de Siqueira, o que acarreta a conseqüente nulidade das matrículas 67.838, 67,839, 67.840, 67 841 e 67.842" (fl. 573).

Em suma, deixou bastante claro que, no âmbito da rescisória, com as retificações dos erros materiais já feitas, estava sendo reconhecida e declarada a nulidade dos negócios jurídicos referidos, inclusive aqueles realizados pela ora agravante, e também dos registros originados, apenas diferindo o respectivo cancelamento ao juízo da Vara de Registro Público da Comarca de Belo Horizonte, perante o qual estava em curso o procedimento administrativo (Processo n. 0024132853656).

Em seu recurso especial, a ora agravante questionou a declaração de nulidade documento público, na estreita via da ação rescisória, entendendo ser necessária ação própria. Indicou como violados os artigos arts. 214 e 233 da Lei n. 6.015/1973 e 485, VI, do CPC de 1973.

II.2.1) Violação dos artigos 214 e 233 da Lei n. 6.015/1973, 485, VI, do CPC de 1973

Ora, segundo o *caput* do art. 214 da Lei n. 6.015/1973, as "nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta" e o art. 233 do mesmo diploma legal limita-se a estabelecer as hipóteses de cancelamento de matrícula, aí incluída a possibilidade de cancelamento por força de decisão judicial, sem fazer referência à necessidade de ação própria a tanto.

À sua vez, o art. 485, VI, do CPC/73, apenas estabelece que "A sentença de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando: VI- se fundar em prova, cuja falsidade tenha sido apurada em processo criminal ou seja provada na própria ação rescisória".

Ora, a falsidade da prova foi reconhecida, por decisão judicial, no âmbito da própria ação rescisória, o que está em absoluta consonância com o disposto na legislação federal.

Assim, incide no ponto, tal como salientado na decisão agravada, o enunciado da Súmula n. 284 do STF.

Também entendeu violado o art. 214, § 5º, da Lei de Registros Públicos, porque não se decreta nulidade se atingir terceiro de boa-fé. Entretanto, esse mesmo dispositivo estabelece uma condição para afastar a declaração de nulidade, qual seja, a de que o terceiro de boa-fé já tenha preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Ora, ao julgar procedente a ação rescisória e passar, desde logo, ao julgamento da própria ação reivindicatória antes ajuizada pela OMEGA, o TJMG limitou-se a analisar a questão da prova do domínio por ela feita, requisito indispensável para o cabimento da ação reivindicatória, bem como se o ocupante do imóvel detinha ou não a sua posse justa.

Confira-se (fl. 575):

A reivindicatória é a ação de quem detêm título de domínio contra quem está a exercer a posse injusta,

Nos termos do artigo 1.228 do Código Civil de 2002: O proprietário tem a faculdade de usar gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

À legitimação da ação reivindicatória basta que o réu possua ou detenha o imóvel sem que para tal tenha em seu favor o sustentáculo jurídico cessa posse ou dessa detenção. De início, pouco importa seja ou não de boa-fé, pois o título de propriedade sobrepõe a posse que não decorra de outro de maior valor, ou que não

se arrime em matéria de direito obrigacional; ou que se não sustente em prescrição aquisitiva.

Considerando-se que a prova que demonstra a propriedade dos imóveis em nome de Ômega Factoring Fomento Comercial Ltda. é falsa, e que não lhe pode atribuir tal título de domínio, falece um dos requisitos para a propositura e procedência da ação reivindicatória.

Dado que o Direito tem uma finalidade axiológica e o direito processual é o meio para seu resguardo, o instrumento deve ser manejado de forma a cumprir, com maior rigor possível, a finalidade para a qual foi desenvolvido: resolver os conflitos de interesse pela aplicação do Direito.

E por mais abstrata que se enquadre a ação processual, o agir em Juízo e a sentença acertam uma relação jurídica concreta e real, com contornos bem claros a partir do confronto intersubjetivo mostrado em Juízo.

Notadamente, o autor comprovou que exercia a posse sobre o imóvel a partir da realização do contrato de cessão de posse visto em cópia de f. 38 a 40-TJ, e contrato de locação de f. 41-TJ.

E uma vez não sendo oponível qualquer propriedade por parte da autora da ação reivindicatória, a improcedência do pedido se faz necessária.

Também aqui há um descompasso entre o que foi decidido e o disposto no artigo indicado como violado, incidindo o óbice do enunciado sumular n. 284 do STF.

II.2.2) Contrariedade ao art. 252 da Lei n. 6.015/1973

Por fim, subsiste a alegação de que o TJMG teria negado vigência ao art. 252 da Lei n. 6.015/1973, porque sua condição de proprietária estaria preservada até o cancelamento do registro e, no caso, a Corte afastou essa condição, apesar de não ter procedido o cancelamento do registro.

Tal dispositivo, de fato, estabelece que "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

Ora, o que a parte agravante pretende é a manutenção de uma propriedade que, por meio de decisão judicial, já se reconheceu não ser sua, seja através da declaração da nulidade dos negócios jurídicos, seja através da declaração de nulidade os próprios registros imobiliários, em face do reconhecimento da falsidade da certidão de transcrição que deu origem à abertura

dessas matrículas, apenas porque não foi determinado desde logo, o cancelamento dos respectivos registros.

Assim, apenas se diferiu o cancelamento do cancelamento desses registros, porque já estava em curso procedimento administrativo destinado a tanto (o Processo n. 0024132853656, em trâmite perante a Vara de Registro Público de Belo Horizonte/MG).

Em suma, o certo é que constatada a absoluta falsidade da certidão de transcrição das matrículas, como corolário, toda a cadeia dominial dela decorrente são ineficazes, sendo de um rigor legalista reconhecer como provado o domínio, condição indispensável para o ajuizamento da ação reivindicatória, o simples fato de não se ter determinado o cancelamento do registro nos autos da rescisória, quando já declarada a nulidade dos negócios jurídicos e dos próprios registros, bem como salientado que os registros seriam cancelados no procedimento administrativo já em curso para ultimar essa providência.

Por outro lado, vale lembrar que é a legislação civil que regula o instituto da perda de um bem (móvel ou imóvel). A propósito, o art. 1.275, que trata da perda da propriedade e o art. 1.276, que dispõe sobre os requisitos para a efetivação dessa perda, e nada foi alegado acerca desses pontos, seja perante as instâncias ordinárias, seja no recurso especial.

Por fim, ainda que se entendesse relevante o argumento, isso não alteraria o resultado da ação reivindicatória, uma vez que esse Superior Tribunal de Justiça há muito entendeu que o êxito da ação reivindicatória depende de dois elementos, quais sejam, o domínio do autor e a posse injusta pelo réu, tal como previsto no art. 1.228 do atual Código Civil (**O proprietário tem a faculdade de**

usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha).

Nesse sentido, confira-se:

REIVINDICATORIA. PRESSUPOSTOS. POSSE INJUSTA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NECESSIDADE DE PREVIA OU SIMULTANEA RESCISÃO. RECURSO PROVIDO.

I- PRESSUPONDO A REIVINDICATORIA UM PROPRIETARIO NÃO-POSSUIDOR QUE AGE CONTRA UM POSSUIDOR NÃO PROPRIETARIO, O SEU SUCESSO RECLAMA A REUNIÃO DE DOIS ELEMENTOS: O DOMINIO DO AUTOR E A POSSE INJUSTA DO REU.

II- NÃO SE CONFUNDE A POSSE INJUSTA REFERIDA NO ART. 524 DO CODIGO CIVIL COM A POSSE INJUSTA DO ART. 489 DO MESMO DIPLOMA.

III- EXERCIDA A POSSE POR FORÇA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, INADMISSIVEL A REIVINDICATORIA CONTRA O PROMISSARIO-COMPRADOR SEM PREVIA OU SIMULTANEA RESCISÃO DO CONTRATO, HAJA VISTA QUE, ENQUANTO NÃO DESFEITO O NEGOCIO JURIDICO, INJUSTA NÃO PODE SER CONSIDERADA A POSSE DO QUE SE COMPROMETEU A ADQUIRIR. (REsp n. 8.173/SP, relator Ministro Salvo de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/12/1991, DJ de 9/3/1992, p. 2584.)

No caso, o TJMG, partindo desse mesmo entendimento, também analisou a posse do réu e concluiu ser ela justa, conforme se vê do trecho adiante transcrito:

À legitimação da ação reivindicatória basta que o réu possua ou detenha o imóvel sem que para tal tenha em seu favor o sustentáculo jurídico cessa posse ou dessa detenção. De início, pouco importa seja ou não de boa-fé, pois o título de propriedade sobrepõe a posse que não decorra de outro de maior valor, ou que não se arrime em matéria de direito obrigacional; ou que se não sustente em prescrição aquisitiva.

Considerando-se que a prova que demonstra a propriedade dos imóveis em nome de Ômega Factoring Fomento Comercial Ltda. é falsa, e que não lhe pode atribuir tal título de domínio, falece um dos requisitos para a propositura e procedência da ação reivindicatória.

Dado que o Direito tem uma finalidade axiológica e o direito processual é o meio para seu resguardo, o instrumento deve ser manejado de forma a cumprir, com maior rigor possível, a finalidade para a qual foi desenvolvido: resolver os conflitos de interesse pela aplicação do Direito.

E por mais abstrata que se enquadre a ação processual, o agir em Juízo e a sentença acertam uma relação jurídica concreta e real, com contornos bem claros a partir do confronto intersubjetivo mostrado em Juízo.

Notadamente, o autor comprovou que exercia a posse sobre o imóvel a partir da realização do contrato de cessão de posse visto em cópia de f. 38 a 40-TJ, e contrato de locação de f. 41-TJ.

E uma vez não sendo oponível qualquer propriedade por parte da autora da

ação reivindicatória. a improcedência do pedido se faz necessária.

Quanto a esse segundo enfoque, não há como alterar o entendimento de que a posse do autor, aqui agravado, é justa, sem alterar o substrato fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ, assim como não houve qualquer impugnação por parte da recorrente, fazendo incidir o óbice da Súmula n. 283/STF.

Ante o exposto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva formulada na Petição de fl. 882-886 e nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.708.707 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0189431-0

Número de Origem:

0024980325211 03252112719988130024 10000121090773 10000121090773000 10000121090773006
10024980325211 10024980325211001 10024980325211002 10024980325211003 10024980325211004
10024980325211005 10907732320128130000

Sessão Virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA - ME
ADVOGADOS : JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
BERNARDO RIBEIRO CAMARA E OUTRO(S) - MG076740N
RECORRIDO : SEBASTIAO ALCIDES GONÇALVES
ADVOGADOS : JOAO VIEIRA NUNES NETO - MG029660N
LARISSA FREIRE CARDOSO - MG137864
JOAO PEDRO ROCHA ROQUE E OUTRO(S) - MG166311
INTERES. : FIRMINO SOARES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - MG031101
KARLA GONÇALVES JORGE - MG117316
INTERES. : SERGIO DURVAL DA VEIGA
INTERES. : COMPAX IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO E VENDAS S/A
INTERES. : RSM INCORPORACOES S.A
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OMEGA FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA - ME
ADVOGADOS : JOAO ALMEIDA CUNHA RIBEIRO DE OLIVEIRA - MG094771
FLAVIO FREIRE DE OLIVEIRA - MG104842
BERNARDO RIBEIRO CAMARA E OUTRO(S) - MG076740N
AGRAVADO : SEBASTIAO ALCIDES GONÇALVES
ADVOGADOS : JOAO VIEIRA NUNES NETO - MG029660N
LARISSA FREIRE CARDOSO - MG137864
JOAO PEDRO ROCHA ROQUE E OUTRO(S) - MG166311
INTERES. : FIRMINO SOARES DE SIQUEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : MARIA LEDA DE PINHO TAVARES - MG031101
KARLA GONÇALVES JORGE - MG117316
INTERES. : SERGIO DURVAL DA VEIGA
INTERES. : COMPAX IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO E VENDAS S/A
INTERES. : RSM INCORPORACOES S.A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024