

5201060.65.2018

MAURÍCIO JOSÉ RIBEIRO, qualificado nos autos, ajuizou ação declaratória de inadimplemento contratual c/c declaratória de invalidade do negócio jurídico c/c responsabilidade civil e indenização por danos materiais e morais em face de WANDER RIBEIRO PALHANO, TABELIÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE ANÁPOLIS e LÍRIOS DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, igualmente qualificados. Em síntese, alega que abril de 1999 na condição de procurador de Belmiro Ribeiro e Leonice Lemos celebrou com o primeiro réu contrato de parceria e prestação de serviço para implantar e vender loteamento na área da fazenda engenho da serra da boa vista. Ficou estipulado as obrigações contratuais das partes. Ao autor fornecer a área e a documentação assinada. Ao réu todos os demais atos do negócio incluindo a parte jurídica. O loteamento foi aprovado em 18.11.1999 e aberta a matrícula mãe 43.167 com 987 lotes e 05 áreas para equipamentos públicos. Os lotes foram negociados entre 1999 até 2006. Informa que o réu vendia os lotes e prestava contas ao autor. Depois o réu tinha a obrigação de praticar todos os atos necessários para transferência da propriedade. Em 2006 o autor se divorciou e comunicou

o réu para que tomasse as devidas providências de retificação da procuração. Em 30.08.2006 atendendo decisão judicial da Vara de Família onde tramitava o processo de divórcio expediu ao réu ofício comunicando tal decisão. A partir desse ato, o réu passou a realizar os depósitos na conta do autor e da ex-mulher. O autor foi omissos e não tomou providências de alterar o estado civil do autor perante a documentação necessária para futuro registro das escrituras. Em 2008 foi proferida sentença de divórcio. Ao buscar regularizar os imóveis em Anápolis descobriu débitos de IPTU e TCU com débitos superiores a 10 anos. Notificou o réu sobre o fato. Depois descobriu nova omissão: ausência de registro dos lotes já vendidos e quitados do loteamento residencial Ipês. Em 07.03.2016 o segundo réu via ofício informou que não poderia efetuar o registro antes que o autor regularizasse a averbação do divórcio em razão do princípio da continuidade. Descobriu, ainda, que o réu havia ajuizado mais de 100 ações de obrigação de fazer contra o autor. O primeiro réu causou prejuízo de R\$ 190.768,23. Informa que até 02.10.2015 o CRI não cobrava nada do autor para abrir a matrícula caso a caso. Ocorre que o segundo réu exigiu a abertura de todas as matrículas e que os atos fossem anotados em cada matrícula individualmente o que gerou despesas de R\$ 171.013,50. O primeiro réu em total má-fé não aceitou em pagar por tais despesas. Sob coação foi obrigado a pagar R\$ 175.612,50 para proceder a averbação das matrículas e nelas fazer 1023 averbações e 341 registros. Para tanto foi obrigado a celebrar contrato de mútuo com o primeiro réu. Deu em garantia um bem imóvel. Alega que esse contrato também é nulo por descumprimento contratual do réu. Alega que as averbações eram feitas na matrícula mãe e que o segundo réu de forma ilegal mudou o procedimento e passou a exigir uma matrícula própria para cada lote. Isso obrigou o autor a promover a abertura de 341 lotes de uma vez. O segundo réu se recusava a averbar a partilha na matrícula mãe diante do não pagamento do ITCD. Conseguiu sucesso ao ajuizar ação na 1ª Vara da Fazenda Pública obtendo o direito de averbar o formal de partilha sem a necessidade do pagamento do ITCD. Valor da causa R\$ 210.000,00.

(evento 40) CONTESTAÇÃO do réu Wander: alega ilegitimidade passiva e no mérito pede a improcedência dos pedidos. Alega que cumpriu ordem judicial expressa para liberar o pagamento do ITCD e averbar o formal de partilha do autor. Alega que compete apenas ao oficial do cartório de registro de imóveis escolher qual a técnica será aplicada por ser o guardião dos direitos reais da comunidade local. Alega que é impossível realizar 350 registros na matrícula mãe. Afirma: “somente seria possível um registro único na matrícula mãe de desconsiderarmos a existência do registro do loteamento e tratarmos o imóvel como gleba única, o que se afigura um absurdo jurídico, por óbvio”. Informa que o oficial registrador anterior errou ao permitir a abertura paulatina de matrículas. Alega que não há dano moral nem material porque agiu no exercício regular do direito.

(evento 41) CONTESTAÇÃO do réu Lírios do Campo: alega que jamais descumpriu o contrato de prestação de serviços referente a venda dos lotes e sua administração. Alega que não existe cláusula contratual que obrigue o réu a praticar atos de escrituração e registro dos imóveis. Que tal obrigação é do adquirente dos lotes. Alega que notificou os compradores para regularizarem os lotes (escritura e registro) e não pode ser responsabilizado. Informa ter ajuizado mais de cem ações de obrigação de fazer contra os adquirentes. Informa que o registro do loteamento junto ao Cartório de Imóveis ocorreu perante o 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Anápolis, sob o nº. R. 43.167. O contrato de parceria é claro ao prever que a assistência jurídica seria prestada, em toda e qualquer ação judicial que os contratantes viessem a sofrer em decorrência da implantação do loteamento, ou comercialização das unidades com terceiros, conforme se extrai da Cláusula 2ª, item 3. Alega que não tinha o dever de orientar o autor sobre a necessidade de averbar o divórcio perante o registro público. Destaca a expressa menção de que tal assessoria seria restrita às ações judiciais decorrentes da venda de lotes e na defesa do loteamento quanto à invasões por terceiro até a primeira instância. Alega que o contrato de mútuo celebrado é válido e não houve coação nem dolo. Explica que a

averbação de sua separação judicial, de seu divórcio e da partilha nas matrículas de cada um dos imóveis dependia do pagamento dos emolumentos cartorários, na monta de R\$ 171.013,50 (cento e setenta e um mil e treze reais e cinquenta centavos). Sem a realização de tal averbação, o tabelião, responsável pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, sob a alegação do dever de obediência ao Princípio da Continuidade Registrária, passou a indeferir todos os requerimentos de escrituração e registro de imóveis referente ao loteamento do Jardim dos Ipês, o que acabou gerando inúmeros transtornos aos adquirentes dos imóveis que pretendiam registrá-los em seus nomes. Requer a improcedência dos pedidos.

Evento 97 (audiência de instrução). Evento 113 (audiência em continuação). Alegações finais em forma de memórias (eventos 118, 119 e 120).

É o relatório.

Fundamento e **DECIDO**.

A preliminar de ilegitimidade passiva alegada na contestação do réu Wander se confunde com o exame do mérito.

DA ANÁLISE DA RELAÇÃO JURÍDICA ESTABELECIDADA ENTRE AUTOR E O PRIMEIRO RÉU (TABELIÃO).

Ao se aplicar o artigo 375 do CPC no estudo do presente processo verifico a ocorrência de duas situações distintas no dia a dia dos registradores: a) burocrático em que qualquer alteração do nome ou do estado civil do proprietário é averbada na matrícula individual de cada lote; Dessa forma, os coproprietários que quiserem distribuir lotes entre si deverão comprar a parte do outro. Em suma, a alienação de cada lote deverá ser assinada pelo proprietário. Custo muito alto. b) progressista em que as alterações supracitadas são averbadas na matrícula da gleba. Os proprietários podem distribuir os lotes mediante mero registro da

escritura. No caso em julgamento, o réu abriu a matrícula imediatamente ao registro do loteamento (alteração do estado civil). O ideal seria que as referidas matrículas dos lotes fossem abertas no momento das alienações. Alguns registradores visando facilitar o trabalho e reduzir o custo fazem as aberturas de matrículas usando tabelas (anexada na matrícula da gleba) quando do registro do loteamento. As tabelas especificam a quadra, o lote, o número da matrícula futura e nova que corresponderá a cada lote alienado, na medida em que as vendas forem registradas.

As Leis 6.015/1973 (artigos 228, 234, 235) e 6.766/1979 (artigo 2º) orientam que a fusão de matrículas unificará a propriedade o que nada tem a ver com a unificação do próprio imóvel. Em suma, o registrador ao realizar a unificação de dois ou mais lotes que pertencem ao mesmo proprietário fará uma averbação nas matrículas originárias (cancelamento) e, em seguida, fará a abertura de nova matrícula sem que se faça qualquer novo registro porque não existe ato registrável. Os imóveis originais serão transformados em apenas um imóvel, constituído fusão dos dois ou mais lotes unificados.

Salvo melhor juízo, entendo que a modernidade exige do registrador que facilite e otimize os serviços facilitando a atividade econômica imobiliária. Destarte, registrado o empreendimento imobiliário (loteamento) com os lotes discriminados em razão da averbação na matrícula mãe, o registrador pode e deve averbar o fato do autor ter se divorciado (alteração no estado civil) sem a cobrança individual de uma nova matrícula para cada caso. Do contrário obrigaria o autor a realizar compra e venda entre ele e a ex-mulher gerando custos elevadíssimos de tributos, emolumentos e publicações.

Ressalte-se que a informação, descrição de um imóvel na matrícula do cartório não equivale a registro público desse bem. Somente a escrituração indicará para qual imóvel se relacionam os direitos transferidos e suas modificações na matrícula. O direito está transferido pelo registro e qualquer outra modificação pela averbação. Tudo inserido

na matrícula.

Consoante se observa o réu Wander agiu com culpa na modalidade imperícia nesse episódio ao confundir os institutos e prejudicou o autor causando-lhe enorme prejuízo financeiro conforme relatado na petição inicial. (artigo 22 da Lei 13.286/16). O nexo de causalidade entre a conduta culposa do réu o dano suportado pelo autor é evidente. Assim sendo, o réu Wander deverá ressarcir o autor (dano material) dos valores cobrados a maior em razão das cobranças desnecessárias e indevidas. Os valores serão apurados em liquidação de sentença. Essa conduta culposa (imperícia) causou, ainda, ofensa ao direito de personalidade do autor e deve ser reparada com o pagamento de indenização por danos morais. Aplicando-se o princípio da razoabilidade condeno o réu Wander a pagar R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) de danos morais.

DA ANÁLISE DA RELAÇÃO JURÍDICA ESTABELECIDADA ENTRE O AUTOR E O SEGUNDO RÉU (LÍRIOS DO CAMPO)

O autor alega que o réu agiu com dolo e coação na celebração do contrato de mútuo causando prejuízos, assim como, teria sido omissos com as obrigações contratuais assumidas no contrato de administração da venda dos lotes. Dolo é o meio empregado para enganar alguém. Coação é o constrangimento de uma determinada pessoa realizada através de ameaça (verbal ou física) com escopo que ela realize negócio jurídico contra sua vontade. Sabe-se que o ônus da prova nesse caso é do autor (quem faz a alegação). A nulidade do negócio jurídico para ser declarada deve estar plenamente demonstrada no processo a existência de vício de consentimento das partes, ou seja, erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão, ou fraude contra credores, conforme estabelece o artigo 171, inciso II, do Código Civil.

Consoante dispõe o inciso I do artigo 373 do Código de Processo Civil é da parte autora o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito. No

caso em julgamento, o autor não conseguiu sucesso em provar a ocorrência da coação nem do dolo na celebração do contrato de mútuo. Não restou configurado qualquer elemento que indique a invalidade do negócio jurídico por dolo, coação. O ônus de provar o vício de vontade incumbe à parte que o alega.

No evento 97 foram ouvidas testemunhas. A testemunha Jairo Moreira Alves esclareceu como eram feitos os acertos e que o autor nunca reclamou antes de enviar a notificação. A testemunha Roberta Moreira Alves disse em juízo que é diretora da empresa (área administrativa) e soube da separação do autor quando houve o problema referente a proibição de registro dos lotes. Que não conheceu processo que tramitou em Brasília. A testemunha Gilberto Vieira do Carmo disse em juízo que não houve coação nem dolo na celebração do contrato. O depoimento pessoal do réu Wander nada acrescentou na formação do livre convencimento motivado.

No evento 113 realizou-se audiência de instrução em continuação em que foi ouvida a *testemunha Fábio Pereira dos Santos* que disse trabalhar desde 1969 em cartório e que os adquirentes dos compromissários compradores não conseguiam receber as escrituras. Após o divórcio de Maurício o cartório exigiu a averbação do casamento em razão do divórcio. O cartório se recusou a registrar as escrituras. Houve ação civil pública na época. A escritura foi assinada entre Maurício e Lírios do Campo. Maurício deu um imóvel em garantia e a testemunha fez a confissão de dívida e que posteriormente houve a substituição do imóvel, mas as condições permaneceram as mesmas. Que fez o termo aditivo e que não presenciou atos de coação entre as partes. Apenas faz a minuta e encaminha. Que é o cartório mais antigo da cidade. Que Maurício é engenheiro e não sabe informar nada sobre empréstimos feitos por Maurício. **Que o autor é proprietário de vários imóveis na cidade e está acostumado com o trâmite cartório.** O empréstimo foi concedido para Maurício pagar o Registro de Imóveis. As pessoas queriam receber as escrituras e o registro de imóveis se recusava em razão da diferença do estado civil do autor (casado/separado). Os

compromissários compradores estavam ajuizando ações contra Lírios para receber as escrituras. Na época houve panfletagem informando que a Lírios vendeu e não dava a escritura. Apresentou para testemunha uma escritura de retificação do estado civil. Que não foi feita escritura errada, mas sim, escritura com a informação que foi fornecida. Ao chegar no Registro de Imóveis houve a recusa do Registrador porque já havia sido averbado o divórcio de Maurício.

A testemunha Fábio Pereira dos Santos confirmou que o autor tinha prática e expertise no procedimento para compra e venda de lotes. Desse modo, não se pode falar em dolo por parte do réu. A empresa foi contratada para administrar a venda dos lotes e assim o fez. Não competia a empresa realizar registros dos lotes nem tampouco averbações. O réu não descumpriu qualquer cláusula contratual referente a administração do loteamento.

Sobre o contrato de mútuo, como não restou evidenciada a alegada nulidade do negócio jurídico (coação, dolo), não cabe indenização por danos morais nem materiais por não restar comprovado o ato ilícito praticado pelo réu, pressuposto imprescindível à configuração da responsabilidade civil. A vontade expressa pelas partes ao celebrar o contrato de mútuo foi de forma livre e não ocorreu vício do consentimento. Destarte, não ficando comprovado pelo autor sua premente necessidade ou inexperiência, nem a manifesta desproporcionalidade na celebração do pacto, não restou evidente a lesão, portanto, a validade do contrato deve ser mantida.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos apresentados na inicial. Reconheço A CULPA, o erro do tabelião **WANDER RIBEIRO PALHANO** (culpa na modalidade imperícia) que causou prejuízos de ordem material e moral ao autor. Entendo que a modernidade exige do registrador que facilite e otimize os serviços facilitando a atividade econômica imobiliária. Destarte, registrado o empreendimento imobiliário (loteamento) com os lotes discriminados em razão da averbação na matrícula mãe, o registrador pode e deve averbar

o fato do autor ter se divorciado (alteração no estado civil) sem a cobrança individual de uma nova matrícula para cada caso. Do contrário obrigaria o autor a realizar compra e venda entre ele e a ex-mulher gerando custos elevadíssimos de tributos, emolumentos e publicações. Ressalte-se que a informação, descrição de um imóvel na matrícula do cartório não equivale a registro público desse bem. Somente a escrituração indicará para qual imóvel se relacionam os direitos transferidos e suas modificações na matrícula. O direito está transferido pelo registro e qualquer outra modificação deve ser feita pela averbação. Tudo inserido na matrícula. O réu Wander Ribeiro Palhano agiu com culpa na modalidade imperícia nesse episódio ao confundir os institutos e prejudicou o autor causando-lhe enorme prejuízo financeiro conforme relatado na petição inicial. (artigo 22 da Lei 13.286/16). O nexo de causalidade entre a conduta culposa do réu o dano suportado pelo autor é evidente. Assim sendo, o réu Wander deverá ressarcir o autor (dano material) dos valores cobrados a maior em razão das cobranças desnecessárias e indevidas. *Os valores serão apurados em liquidação de sentença.* Essa conduta culposa (imperícia) causou, ainda, ofensa ao direito de personalidade do autor e deve ser reparada com o pagamento de indenização por danos morais. Aplicando-se o princípio da razoabilidade **condeno o réu Wander a pagar R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) de danos morais.** No que concerne à fixação do termo inicial da correção monetária, o tema já é sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, Súmula de número 362, que prescreve: “A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento”. Por sua vez, os juros de mora referentes à reparação por dano moral devem ser contados a partir da sentença que determinou o valor da indenização pois não há como considerar em mora o devedor, se ele não tinha como satisfazer obrigação pecuniária não fixada por sentença judicial, arbitramento ou acordo entre as partes. Ademais, o artigo 1.064 do Código Civil de 1916 e o artigo 407 do atual Código Civil estabelecem que os juros de mora são contados desde que seja fixado o valor da dívida. Condeno o réu a pagar as custas processuais e os honorários advocatícios em quantia equivalente a 20% sobre o valor da condenação corrigida.

Julgo **IMPROCEDENTE** os pedidos formulados contra o réu **LÍRIOS DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** por reconhecer a inexistência de prova nos autos da ocorrência de coação ou dolo. O contrato de mútuo é válido e legal. O réu não descumpriu qualquer cláusula contratual no contrato de prestação de serviço na administração do loteamento. Condeno o autor a pagar as custas do processo e os honorários advocatícios em quantia equivalente a 20% sobre o valor atribuído à causa.

P.R.I.C

Anápolis, 14 de fevereiro de 2020.

Eduardo Walmory Sanches
Juiz de Direito