



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
COMARCA DE IRANDUBA

2ª VARA DA COMARCA DE IRANDUBA - CÍVEL - PROJUDI

**Estrada Carlos Braga, S/N - Km 01, Ao lado do CETI - Comunidade Chisa II - Iranduba/AM - CEP:
69..40-5-000 - Fone: 2129-6831 - E-mail: 2vara.iranduba@tjam.jus.br**

Autos nº. 0000833-45.2016.8.04.4601

Processo n.: 0000833-45.2016.8.04.4601

Classe processual: Procedimento Comum Cível

Assunto principal: Imissão

Autor(s): • ONIX INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Réu(s): • MAURO CHARLES GONÇALVES BENTES

DECISÃO

Vistos, etc.

A parte requerida pugna pela produção de prova oral, consistente na oitiva de testemunhas, com o objetivo de demonstrar circunstâncias relacionadas à situação fática do imóvel objeto da demanda.

Todavia, o pedido não merece acolhimento.

Nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, incumbe ao magistrado, na condição de destinatário da prova, indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, cabendo-lhe conduzir a instrução processual de modo a assegurar a adequada formação de seu convencimento, sem prejuízo da duração razoável do processo.

No caso concreto, verifica-se que a controvérsia central estabelecida nos autos não se circunscreve à verificação de circunstâncias fáticas relativas à ocupação ou ao exercício da posse sobre o imóvel, mas sim à análise da regularidade da cadeia dominial e da eficácia dos registros imobiliários que fundamentam a titularidade invocada pelas partes.

Trata-se, portanto, de matéria cuja solução se apoia primordialmente em prova documental e registral, notadamente em razão do regime jurídico próprio dos direitos reais imobiliários no ordenamento brasileiro.

Com efeito, o sistema registral pátrio, estruturado pela Lei nº 6.015/73, atribui ao registro imobiliário presunção de legitimidade, veracidade e eficácia erga omnes, sendo a constituição, modificação ou extinção de direitos reais sobre imóveis, via de regra, condicionada à respectiva inscrição no fôlio real.

Nesse contexto, eventuais alegações relativas à titularidade do bem, à validade da cadeia dominial ou à regularidade dos registros imobiliários não se comprovam por meio de prova testemunhal, mas sim mediante a análise dos títulos translativos e dos respectivos assentos registraes.

A produção de prova oral, portanto, mostra-se inadequada e irrelevante para a elucidação das questões jurídicas efetivamente controvertidas, uma vez que depoimentos testemunhais não possuem aptidão jurídica para infirmar, modificar ou substituir a prova registral imobiliária.

Ademais, admitir a dilação probatória pretendida implicaria deslocar o debate processual para aspectos periféricos da controvérsia, sem efetiva utilidade para a solução da lide, o que contraria os princípios da economia processual, da racionalidade da instrução probatória e da duração razoável do processo, previstos no art. 4º do Código de Processo Civil.

Ressalte-se, ainda, que a prova testemunhal, em hipóteses como a presente, não possui capacidade de alterar a eficácia jurídica dos registros imobiliários existentes, os quais somente podem ser desconstituídos mediante prova documental idônea ou decisão judicial específica que reconheça eventual nulidade da cadeia registral.

Diante disso, inexistindo pertinência entre a prova requerida e os pontos efetivamente controvertidos no processo, impõe-se o indeferimento da prova oral requerida.

Superada essa questão processual, passa-se à análise da manifestação apresentada pela parte ré, na qual se noticia o cancelamento de registro integrante da cadeia dominial do imóvel objeto da demanda, circunstância que, em tese, poderia repercutir sobre a análise da titularidade do bem e sobre os fundamentos da tutela de urgência anteriormente deferida.

Com efeito, verifica-se dos documentos acostados aos autos que houve o cancelamento de registro integrante da cadeia registral do imóvel, circunstância que não pode ser ignorada por este Juízo.

Todavia, a análise do contexto registral evidencia que tal cancelamento não decorreu de decisão judicial transitada em julgado que reconhecesse a nulidade da cadeia dominial ou invalidasse o título registral que deu origem às matrículas subsequentes, mas sim de requerimento formulado pelas próprias partes interessadas perante o serviço registral competente.

A propósito, dispõe a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos):

Art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

*Art. 250. Far-se-á o cancelamento:
I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com firmas reconhecidas;
III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.*

Observa-se, portanto, que o sistema registral brasileiro admite distintas modalidades de cancelamento de registros, sendo juridicamente diversas as hipóteses em que o cancelamento decorre de determinação judicial declaratória de nulidade daquelas em que o ato registral é desconstituído por iniciativa das próprias partes ou mediante requerimento administrativo instruído com documentação pertinente.

No caso concreto, o cancelamento registrado não se apresenta como consequência de pronunciamento jurisdicional invalidando a cadeia dominial, tampouco há notícia de sentença que tenha declarado nulo o título que originou os registros subsequentes.

Trata-se, ao que tudo indica, de cancelamento promovido por iniciativa das próprias partes (ev. 92.1), hipótese expressamente admitida pela legislação registral.

Essa circunstância possui relevância jurídica, pois o cancelamento administrativo do registro não produz automaticamente os mesmos efeitos jurídicos de uma decisão judicial que reconheça vício estrutural na cadeia dominial do imóvel.

Em outras palavras, a existência de cancelamento registral promovido a requerimento das partes não conduz, de forma automática, à conclusão de que os registros subsequentes sejam nulos ou juridicamente inexistentes, especialmente quando inexistente decisão judicial que tenha declarado a



nulidade da cadeia dominial.

Ademais, em matéria imobiliária vigora o princípio da presunção de legitimidade e veracidade dos registros públicos, razão pela qual os atos registrais produzem efeitos jurídicos enquanto não forem desconstituídos por decisão judicial ou cancelados de forma expressa no âmbito do próprio fôlio real.

Importa destacar, ainda, que a tutela de urgência anteriormente deferida neste processo foi fundamentada em elementos documentais aptos a evidenciar, naquele momento processual, a probabilidade do direito invocado pela parte autora, especialmente à luz da documentação registral então apresentada.

Não há, neste momento, demonstração de que tenha ocorrido cancelamento da matrícula que fundamentou diretamente a decisão liminar, tampouco foi trazida aos autos prova inequívoca de que os registros atualmente existentes no Cartório de Registro de Imóveis competente tenham sido judicialmente invalidados.

Assim, embora se reconheça a existência do cancelamento registral mencionado, não se verifica, por ora, fundamento jurídico suficiente para concluir que tal circunstância tenha o condão de desconstituir automaticamente os pressupostos que embasaram a tutela de urgência anteriormente concedida.

A situação registral apontada constitui, portanto, elemento que poderá ser objeto de aprofundamento no curso da instrução processual, especialmente no que se refere à cadeia dominial do imóvel discutido.

No tocante ao pedido de habilitação formulado pela Defensoria Pública do Estado do Amazonas em favor de VANDESON JORGE FERREIRA GONÇALVES, TATIANE RAMOS DE ARAÚJO, VANIA LUCIA FERREIRA GONÇALVES e VILZA ANTONIA FERREIRA GONÇALVES, a pretensão não merece acolhimento.

Inicialmente, cumpre destacar que a intervenção de terceiros no processo civil não pode ocorrer de forma irrestrita, devendo observar as hipóteses e pressupostos previstos na legislação processual.

A admissão de novos sujeitos no processo exige demonstração concreta de pertinência jurídica com a relação litigiosa discutida nos autos, sob pena de indevida ampliação subjetiva da demanda.

No caso concreto, os requerentes afirmam exercer posse sobre parte do imóvel discutido e, a partir dessa alegação, sustentam a existência de litisconsórcio passivo necessário, defendendo que a ausência de sua citação implicaria nulidade processual.

Todavia, a simples alegação de ocupação ou residência no local não constitui elemento suficiente para justificar a formação de litisconsórcio passivo necessário, sobretudo quando inexistente demonstração clara de que tais indivíduos detenham posse autônoma, qualificada ou juridicamente relevante sobre o bem litigioso.

Cumpre observar que a formação do litisconsórcio necessário depende de previsão legal ou da própria natureza da relação jurídica controvertida, nos termos do art. 114 do Código de Processo Civil. Não se trata de faculdade das partes ou de mero interesse subjetivo daqueles que pretendem ingressar no processo.

No presente caso, a relação jurídica estabelecida nos autos não exige, necessariamente, a presença de todos os eventuais ocupantes do imóvel, especialmente quando estes não figuram como titulares de qualquer direito real ou possessório juridicamente comprovado.

Ademais, os documentos juntados pelos requerentes limitam-se a indicar eventual residência no local, circunstância que, por si só, não demonstra a existência de comosse juridicamente qualificada, nem a indispensabilidade de sua participação na relação processual.

Entretanto, tal circunstância não se encontra devidamente demonstrada nos autos, inexistindo prova concreta de que os requerentes exerçam posse comum, simultânea e juridicamente qualificada sobre o imóvel objeto da lide.

Importa destacar, ainda, que o ordenamento processual não exige a formação de litisconsórcio universal com todos os eventuais ocupantes de área litigiosa, sob pena de inviabilizar a própria prestação jurisdicional em litígios que envolvem imóveis de grande extensão territorial.

Além disso, eventual permanência de terceiros no imóvel não impede o cumprimento da ordem judicial eventualmente proferida, uma vez que a própria decisão liminar já determinou a extensão da medida a quaisquer ocupantes encontrados na área, autorizando o Oficial de Justiça a proceder à respectiva intimação no momento da execução da ordem.

Desse modo, a inclusão dos requerentes neste momento processual não se revela necessária para a validade ou eficácia da decisão judicial, tampouco se mostra imprescindível para a solução da controvérsia estabelecida nos autos.

Por essas razões, não se verifica a existência de fundamento jurídico que autorize a habilitação pretendida.

DISPOSITIVO

Diante do exposto:

INDEFIRO o pedido de produção de prova oral, por se tratar de diligência inadequada e desnecessária à elucidação da controvérsia estabelecida nos autos, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil.

RECONHEÇO que foi comprovado nos autos o cancelamento de registro integrante da cadeia dominial do imóvel objeto da demanda.

REGISTRO, contudo, que referido cancelamento não decorreu de decisão judicial declaratória de nulidade da cadeia registral, mas sim de requerimento formulado pelas próprias partes perante o serviço registral competente, nos termos dos arts. 249 e 250 da Lei nº 6.015/73.

CONCLUO, por ora, que tal circunstância não possui o condão de afastar automaticamente os fundamentos que embasaram a tutela de urgência anteriormente deferida.

RATIFICO, portanto, a decisão anteriormente proferida que deferiu a tutela de urgência (ev. 59.1).

DEFIRO o cumprimento forçado da medida anteriormente determinada, facultando-se ao Oficial de Justiça o uso de força policial e de arrombamento, caso necessário, para efetivação da ordem de imissão/desocupação, devendo constar expressamente tal autorização no respectivo mandado.

Caso sejam encontradas outras pessoas ocupando a gleba de terra, fica desde já estendida a eficácia da medida liminar, devendo o Oficial de Justiça proceder à intimação e citação dos ocupantes eventualmente encontrados no local, certificando nos autos suas identidades e qualificações, na medida do possível.

Adverta-se o réu de que eventual resistência ao cumprimento da ordem judicial ou qualquer tentativa de obstar sua execução poderá caracterizar o crime de desobediência, previsto no art. 330 do Código Penal, sem prejuízo da adoção de outras medidas legais cabíveis.



À Secretaria, para as providências de estilo, inclusive expedição do mandado respectivo, devendo certificar nos autos o integral cumprimento da medida, com posterior conclusão para deliberações cabíveis.

INDEFIRO o pedido de habilitação nos autos de VANDESON JORGE FERREIRA GONÇALVES, TATIANE RAMOS DE ARAÚJO, VANIA LUCIA FERREIRA GONÇALVES e VILZA ANTONIA FERREIRA GONÇALVES, por ausência de demonstração de interesse jurídico direto que justifique sua integração à relação processual.

Cumpra-se. Intimem-se.

Após o cumprimento, venham os autos conclusos.

(Iranduba/AM, datado e assinado eletronicamente).

Saulo Góes Pinto
Juiz de Direito

