



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0800803-22.2019.8.14.0000**

AGRAVANTE: AGROPALMA S/A

AGRAVADO: MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARA

**RELATOR(A):** Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

### EMENTA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO PROFERIDA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGISTROS IMOBILIÁRIOS. TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR. BLOQUEIO DE ESCRITURAS. RESGUARDO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. IMPEDIMENTO PARA INOVAÇÕES NO ESTADO DE FATO DOS IMÓVEIS EM LITÍGIO. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO ENTRE A MEDIDA CAUTELAR E EVENTUAL DIREITO DE EVICÇÃO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO OU DE RISCO DE DANO À AGRAVANTE. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DA BOA-FÉ NA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS. MATÉRIA QUE INTEGRA O MÉRITO DA AÇÃO PRINCIPAL. AGRAVO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. O bloqueio das escrituras públicas indicadas na decisão recorrida consiste em medida de natureza cautelar, destinada justamente a impedir que tais documentos sejam utilizados para atos de registro imobiliário, os quais não podem ser praticados pela agravante antes do pronunciamento judicial sobre as possíveis fraudes e nulidades arguidas pelo Parquet na demanda de origem.

2. A medida se destina a resguardar o resultado útil da ação civil pública, bem como a impedir inovações ilegais no estado de fato dos bens em litígio, sendo plenamente reversível a qualquer momento. O bloqueio não implica na invalidação imediata da escritura, mas tão somente impede que ela seja utilizada para a prática de qualquer ato registral, aplicando-se, por analogia, o disposto no art. 214, § 4º, da Lei nº. 6.015/73, (dispositivo que trata do bloqueio de matrícula).



3. Se na ação originária for demonstrada a nulidade dos documentos imobiliários e se restar comprovado que a ora agravante não agiu de má-fé, não haverá qualquer impedimento ao exercício do direito à evicção, sendo irrelevante, para esta finalidade, a existência de bloqueio cautelar de escrituras durante o curso da ação civil pública.

4. A evicção gera uma pretensão tipicamente indenizatória que deve ser deduzida por meio de ação própria, a qual não possui qualquer relação com as eventuais medidas cautelares anteriores à sentença judicial que resulta na perda da posse ou da propriedade anteriormente exercida pelo evicto. Não há, portanto, em desfavor da agravante, qualquer prejuízo efetivo ou risco de dano que justifique a reforma da decisão atacada.

5. A averiguação da boa-fé da agravante na aquisição dos imóveis descritos nas escrituras é matéria que integra o mérito da ação civil pública na qual foi proferida a decisão agravada, sendo inviável discutir este elemento no presente recurso.

6. Agravo conhecido e improvido.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam, os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 1ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em conhecer o **agravo de instrumento e negar provimento**, mantendo a decisão recorrida, nos termos da fundamentação.

1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, **11 de Novembro de 2019**. Relatora Exma. Sra. Des. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pela Exma. Des. Maria Elvina Gemaque Taveira, tendo como segundo julgador a Exma. Des. Ezilda Pastana Mutran e como terceira julgadora, a Exma. Des. Rosileide Maria da Costa Cunha.

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

## **RELATÓRIO**



**A EXMA SENHORA DESEBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **AGROPALMA S/A** (ID. 1363090 – págs. 1/22) contra decisão proferida pelo juízo da Vara Agrária de Castanhal nos autos da ação civil pública nº 0803639-54.2018.8.14.0015, a qual foi ajuizada contra a agravante e o ITERPA, com o objetivo de promover a declaração de nulidade e o cancelamento de registros imobiliários referentes às fazendas Roda de Fogo e Castanheira, ocupadas e exploradas pela recorrente.

Conforme consta no ID 7343343 do processo de origem, o juízo *a quo* deferiu parcialmente as tutelas de urgência pleiteadas na inicial, ordenando, dentre outras medidas, o bloqueio das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, FL. 38, de 28/08/2006; L 570, FL. 060, de 25/04/2006 e L 570, FL. 94, de 25/04/2006, lavradas no 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz.

A agravante delimita sua pretensão recursal especificamente em relação à medida acima indicada, que corresponde à alínea “d” do dispositivo da decisão recorrida (Vide pág. 6 do ID 1363090).

Em suas razões, a agravante argumenta, em síntese, que o bloqueio das escrituras pode colocar em risco o exercício de seu direito de evicção em caso de eventual configuração de fraude na cadeia dominial dos imóveis que adquiriu de boa-fé.

Após aduzir suas razões fáticas e jurídicas, a agravante pede a concessão de efeito suspensivo ao agravo e o provimento integral do recurso para “manter como válidas e em vigor as escrituras públicas em questão”. Para o caso de manutenção do bloqueio requer, alternativamente, que seja “consignado no acórdão que a negociação descrita nas escriturações é resultante de negócio realizado em boa-fé”.

Em decisão interlocutória ID 1423889, realizei o juízo de admissibilidade do recurso e indeferi o efeito suspensivo pleiteado, nos termos da fundamentação ali exposta.

As contrarrazões constam no ID 1655182.

Em parecer, o Ministério Público se manifestou pelo conhecimento e pelo desprovimento do agravo, conforme ID 2021482.

É o relatório.

**VOTO**

**A EXMA SENHORA DESEBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):**



Ratifico o juízo de admissibilidade realizado na decisão ID 1423889.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **AGROPALMA S/A** (ID. 1363090 – págs. 1/22) contra a decisão proferida pelo juízo da Vara Agrária de Castanhal, que determinou o bloqueio das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, FL. 38, de 28/08/2006; L 570, FL. 060, de 25/04/2006 e L 570, FL. 94, de 25/04/2006, lavradas no 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz.

Nos termos do art. 108 do Código Civil, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Além disso, a escritura pública consiste em título utilizado na formalização do registro da propriedade, conforme se observa pela redação dos arts. 172; 176, inciso III, itens 3 e 4; 188; 221, inciso I, e 237 da Lei nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

(...)

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

## CAPÍTULO V

### Dos Títulos

Art. 221 - Somente são admitidos registro:



I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

O bloqueio das escrituras públicas indicadas na decisão recorrida consiste em medida de natureza cautelar, destinada justamente a impedir que tais documentos sejam utilizados para atos de registro imobiliário, os quais não podem ser praticados pela agravante antes do pronunciamento judicial sobre as possíveis fraudes e nulidades arguidas pelo *Parquet* na demanda de origem.

Logo, a medida se destina a resguardar o resultado útil da ação civil pública, bem como a impedir inovações ilegais no estado de fato dos bens em litígio, sendo plenamente reversível a qualquer momento. O bloqueio não implica na invalidação imediata da escritura, mas tão somente impede que ela seja utilizada para a prática de qualquer ato registral, aplicando-se, por analogia, o disposto no art. 214, § 4º, da Lei nº. 6.015/73, (dispositivo que trata do bloqueio de matrícula).

Nessa esteira, não se sustenta o argumento de que o bloqueio das escrituras em questão colocaria em risco o exercício de direito de evicção pela agravante.

Conforme ensina Pablo Stolze Gagliano (*in* Novo curso de direito civil, volume 4: contratos / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 2. ed. unificada. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 240), a evicção consiste na perda, pelo adquirente (evicto), da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro, denominado evictor. A previsão legal constante nos arts. 447 a 455 do Código Civil tem como objetivo resguardar o adquirente, permitindo-lhe buscar, contra o alienante, a restituição do preço pago, bem como o pagamento de eventuais indenizações cabíveis.

Para que o exercício do direito à evicção, basta que ocorra a aquisição onerosa de um bem e a perda da posse ou da propriedade deste, em decorrência de sentença judicial ou execução de ato administrativo.

Portanto, se na ação originária for demonstrada a nulidade dos documentos imobiliários em comento e se restar comprovado que a ora agravante não agiu de má-fé, não haverá qualquer impedimento ao exercício do direito à evicção, sendo irrelevante, para esta finalidade, a existência de bloqueio cautelar de escrituras durante o curso da ação civil pública.

A evicção gera uma pretensão tipicamente indenizatória que deve ser deduzida por meio de ação própria, a qual não possui qualquer relação com as eventuais medidas cautelares anteriores à sentença judicial que resulta na perda da posse ou da propriedade anteriormente exercida pelo evicto. Não há, portanto, em desfavor da agravante, qualquer prejuízo efetivo ou risco de dano que justifique a reforma da decisão atacada.

Para o caso de manutenção do bloqueio, a agravante pleiteou, alternativamente, que fosse “consignado no acórdão que a negociação descrita nas escriturações é resultante de negócio realizado em boa-fé”.



Por óbvio, a averiguação da boa-fé da agravante na aquisição dos imóveis descritos nas escrituras é matéria que integra o mérito da ação civil pública na qual foi proferida a decisão agravada, sendo inviável discutir este elemento no presente recurso.

Diante do exposto, **conheço o agravo de instrumento e nego-lhe provimento**, mantendo a decisão recorrida, nos termos da fundamentação.

Belém-PA, 11 de novembro de 2019.

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

Belém, 12/11/2019

