

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

DECRETO LEGISLATIVO MUNICIPAL

Recurso apelação .
Julgado em 23/03/1998

DECLARAÇÃO — REQUISITOS - IDONEIDADE DA PROVA

RESUMO

- Insistem os apelantes em obter a declaração de nulidade da procuração e das escrituras de promessa de venda e de promessa de cessão mencionadas na inicial, ambas sobre o mesmo imóvel, pretensão que, na verdade, não deveria ter sido apreciada em face da consumição do tempo prescricional da primeira escritura, fonte jurídica da segunda (art. 177, § 9º, V do Código Civil Brasileiro). Contudo, a renúncia tácita dos Apelados e a impossibilidade de seu reconhecimento "ex officio" levam este Tribunal a desconsiderar tal preliminar de mérito. - Passados 21 anos da primeira escritura, lavrada em 22-06-66 (fls.), instalou-se a relação processual em 08-10-87 (fls.) , quando os apelantes, residentes em Portugal, promoveram esta ação com contundente peça inicial. Dos fatos narrados, pela seriedade e gravidade das circunstâncias que os cercaram, aflora, indícios de ilicitude, a exigir no seu exame que a perspicácia e o equilíbrio se combinem. - A melhor doutrina, em tese, é no sentido de não conferir proteção ao adquirente "a non domino" ou mesmo ao promitente comprador ou cessionário, que, confiando nos instrumentos públicos e nos seus registros, firmam negócio jurídico oneroso e de boa-fé. A princípio, por mais relevante que sejam a credibilidade pública do tabelião e do registro, a boa- fé do adquirente e do promitente comprador ou cessionário e, ainda, a onerosidade do negócio, não podem servir de fundamento para negar-se a proteção que o ordenamento jurídico deve ao proprietário anterior, titular de um direito "erga omnes". - Contudo, é preciso compreender essa regra nos seus devidos limites: o verdadeiro direito de propriedade emerge da adequação do fato concreto a esse ordenamento jurídico; isso os Apelantes não lograram realizar a seu favor. A falsidade da procuração e das mencionadas escrituras foi apenas alegada e em momento algum comprovada. O extravio dos livros, onde deveriam constar a procuração e as ditas escrituras, sem distribuição, a abertura de inquérito administrativo para apuração do fato, que resultou na inexistência de qualquer ilicitude administrativa (fls.), em nada contribuíram para a elucidação do dissídio, senão apenas para dificultar a colheita das provas. - Os conflitos de vizinhança, tão enfatizados nestes autos, mostraram-se total e concretamente irrelevantes para a definição da tutela jurisdicional. - Assim, em meio a esta carência probatória, o douto Magistrado, ao julgar os pedidos improcedentes, concluiu às fls.: "Para acolhimento da pretensão autoral, necessário se faz prova incontestante do alegado, o que inexistente nos autos. A prova é de quem alega e, no caso concreto, alegam os autores que os réus forjaram escritura de promessa de compra e venda e de promessa de cessão de direitos do imóvel situado à rua Tioim, nº ..., (fls.), bem como de procuração outorgada pelos mesmos a Mário N., que não restou comprovada". - Para a elucidação do impasse, imprescindível seria a prova pericial específica para a ação de anulação de escritura. Entretanto, por não terem sido localizados os livros, o procurador e o promitente vendedor do imóvel em questão, impossível se tornou essa prova, conquanto indispensável, assim persistindo como perfeitos e acabados tais atos. - O ônus da prova era dos Apelantes (CPC, art. 331, I), pois só a eles aproveitaria o reconhecimento dos fatos alegados. Contudo, da análise investigativa, resta incontroversa a inexistência de prova da falsidade dos atos que se pretende anular. Donde imperioso reconhecer militar a favor dos Apelados as presunções legais que revestem esses atos, as quais prevalecem na ausência de provas a elas oponíveis. - Assim, dispõe o art. 334 do CPC: "Art. 334. Não dependem de prova os fatos: IV - em cujo favor milita presunção de existência ou de veracidade. - A importância da regra está no seu efeito: se os instrumentos estão perfeitos e acabados, regularmente registrados a seu tempo; o tabelião tem fé pública e há o registro

imobiliário - estatuto da propriedade imobiliária, modo aquisitivo que lhe é inerente -, somam-se presunções somente afastáveis mediante provas concretas, não apenas indiciárias, tudo a tornar improsperável o recurso. - Inacolhíveis, também, os pedidos insertos nas contra-razões, sede imprópria. Os apelados, na ausência de recurso selaram total acatamento ao "decisum". - Assim, não havendo prova satisfativa para a nulidade dos atos, confirma-se a sentença, que bem compôs a

EMENTA

Para a declaração de nulidade das promessas de compra e venda e cessão formalizadas através de escrituras públicas devidamente registradas, não bastam suspeitas e dúvidas sobre as circunstâncias em que os atos negociais se realizaram. - Os vícios dos atos jurídicos devem ser cumpridamente provados, pois, na dúvida, o que prevalece é a fé pública do tabelião e o efeito constitutivo do registro imobiliário, recaindo o ônus da prova sobre aquele a quem aproveita o reconhecimento dos fatos alegados em oposição às presunções legais.