

AÇÃO ANULATÓRIA — HIPÓTESE DE SUCESSIVAS TRANSMISSÕES - CABIMENTO**RESUMO**

- A eventual anulação do negócio jurídico de compra e venda do imóvel acarretaria a quebra da cadeia dominial, com repercussão na esfera jurídica do atual proprietário, sabendo-se que desde a propositura da ação, conforme documento de f., o imóvel havia sido alienado a Décio S., e este, menos de um ano depois, o vendeu a Vicente L. N.. - Seria, portanto, imperioso, que essas pessoas, que figuram a seguir na cadeia dominial, fossem colocadas no pólo passivo da lide, pois a sentença necessariamente repercutiria na legitimidade dos negócios que se sucederam. - Aliás, essa repercussão na esfera jurídica dos sucessivos adquirentes não passou despercebida da autarquia, tanto que alinhavou na petição inicial: "Nula a primeira escritura, em anexo, nulos serão todos os outros atos jurídicos posteriores, decorrentes da venda ilegal do imóvel, inclusive seus registros imobiliários. Impõe-se uma reparação ao Patrimônio Público da Previdência Social, com a devolução do imóvel de sua propriedade alienada ilegalmente", tendo sido formulado pedido expresso no sentido de se determinar ao Oficial do Registro de Imóveis o cancelamento do registro da escritura, e a adoção de medidas necessárias ao retorno do imóvel ao patrimônio da Previdência Social (f.). - A sentença, portanto, não teria eficácia, relativamente aos adquirentes posteriores e o objeto pretendido, o retorno do imóvel ao domínio da autarquia, ficaria exatamente onde está, em nome de quem se acha transcrito, porque as sucessivas transmissões não seriam alcançadas pela sentença. - Configura-se, aqui, a hipótese do art. 47 do C PC, porque em face da natureza da relação jurídica a lide deve ser decidida de modo uniforme para todas as pessoas que se sucederam na transmissão, como decidiu o TARS: "É inafastável a condição de litisconsorte necessário do terceiro em cujo nome se acha transcrito o imóvel objeto da revocatória, eis que a ação põe em risco direto seus interesses. Impõe-se, desse modo, sua citação, pena de nulidade" (Código de Processo Civil anotado, ALEXANDRE DE PAULA, Ed. RT, 7. ed., 1998, p. 579). - Há nulidade processual, que não pode ser pronunciada, no caso, eis que se pode decidir o mérito da demanda em favor dos réus, aos quais a declaração de nulidade aproveitaria, cf. § 2.º do art. 249, do CPC. - A pretensão da Previdência Social foi rechaçada nestes termos: "A escritura de f. não padece de nenhuma ilegalidade e não violou o Dec.-lei 1.390/75 ou o Dec. 75.321/75, arts. 22 e 23 ou outra qualquer norma legal. Ela se baseou na Lei 4.380/64 e no Dec. 56.793/65. A Lei 4.380/64, em seu art. 1.º, determinou fosse estimulada a aquisição da casa própria 'especialmente pelas classes da população de menor renda'. Esta lei e o Dec. 56.793/65 são posteriores ao Dec.-lei 1.390/75 e ao Dec. 75.321/75 e não falam em publicação de editais para fixar as condições de venda dos imóveis da Previdência Social. A Lei 4.380/64, em seu art. 65, §§ 1.º, 5.º e 9.º, determinou aos Institutos de Aposentadorias e Pensões a alienação de seus imóveis aos respectivos ocupantes ou inquilinos, não exigindo sequer a condição de legítimo ocupante. Ora, quando a escritura pública de compra e venda de f. foi lavrada o réu era ocupante do imóvel por ele adquirido do autor. Não procede a alegação do autor de que o réu estava alugando o imóvel aludido a estudantes. O documento de f. é datado de 12.11.1971 e esta escritura de f. só foi lavrada no dia 27.07.1976 e se refere a outro imóvel e, como locador o Sr. Antonio de Tal. Ora, existem milhares de pessoas com o nome de Antônio e não pode afirmar que era o réu quem alugava a estudantes o apartamento n. 303, Bloco 44 da QGDN 405/406. O fato de ter sido o termo de ocupação firmado no dia 27.07.1972 (f.), sido rescindido no dia 08.07.1975 (f.), só por si não prova que o réu não era ocupante da unidade residencial, objeto desta ação. Mesmo com a referida rescisão, permaneceu o réu como ocupante. Comprova o documento de f. que os réus não foram proprietários ou promitentes compradores de nenhum imóvel no período de junho de

1975 a julho de 1976, um ano antes de firmarem a escritura de f. O réu, após adquirir o apartamento do autor, pagar a este todo o preço combinado e receber do Instituto a quitação plena e geral, podia aliená-lo a quem bem entendesse, residir onde desejasse adquirir, os imóveis que pretendesse. Ainda que se admitisse que o Dec.-lei 1.390/75 e o Dec. 75.321/75, arts. 22 e 23, estivesse ainda que em vigor, mesmo assim não existe nenhu

EMENTA

Com fulcro no art. 47 do CPC, para que a lide seja decidida de modo uniforme devem figurar no pólo passivo como litisconsortes necessários aqueles que se sucederam na transmissão do imóvel, para eficácia da sentença em relação às alienações seguintes ao contrato de compra e venda que se pretende anular.

NOTA DA REDAÇÃO

RT