

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MANHUAÇU/MG

PROC. 0055246-09.2012.8.13.0394

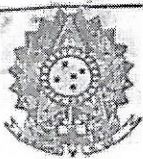
2012

1.ª VARA MANHUAÇU 059889 11/08/14 16:37

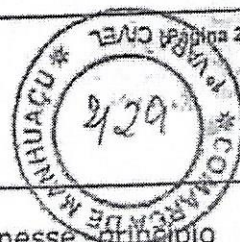
Venho, respeitosamente, em acatamento ao determinado por
V. Excia (Proc. 0055246-09.2912.8.13.0394) esclarecer:

- 1- Na matrícula nº 22.516 encontra-se o seguinte imóvel: "Pouso Alegre", distrito desta cidade, constante da seguinte descrição: no imóvel rural contendo a superfície de onze (11) alqueires de terrenos legítimos, com benfeitorias integrantes do imóvel, dividindo com os seus diversos lados com Oswaldino Pereira, com a Fazenda da Prefeitura Municipal ou sucessores, por terrenos da Fundação Educacional ou sucessores e com quem mais de direito. PROPRIETÁRIO: Geraldo Welerson. Anterior: Matrícula n. 3..036 (...). (grifei)
- 2- A matrícula, por sua natureza cadastral, tem caráter de permanência e de certa imutabilidade, e os dados constantes na mesma presumem-se

Rua Monsenhor Gonzalês, 481 - Centro - Manhuaçu/MG - CEP: 36.900-000 - Fone (033) 3331-1989
CNPJ: 06.925.501/0001-65



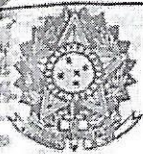
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



verdadeiros até que se prove o contrário. Com espeque nesse princípio registral foram procedidos, s.m.j., os registros R/01; R/02; AV/03; R/04; AV/05; R/06; R/07; AV/08; R/09; AV/10; AV/11; AV/12/ AV/13; AV/14, todos na matrícula 22.516.

- 3- Mediante as alegações contantes da peça exordial do processo supracitado, fiz minucioso estudo das matrículas nºs 22.516; 3.036; 22.514; 22.515; 10.986; 18.626 Transcrições nºs 22.259; 22.257; 22.258; 17.153; 17.152 e 17.296, de modo a esclarecer se existe condomínio entre a senhora Rosa Maria Welerson e os senhores Rubens Mendes Welerson; Lúcio Mendes Welerson; Dione Mendes Welerson nos imóveis matriculados ou transcritos acima.
- 4- A matrícula nº 22.516 tem como origem a matrícula nº 3.036, que tem como origem a transcrição nº 22.259 do livro nº 3-V que por sua vez tem como origem as transcrições nºs 22.257 e 22.258 do livro 3-V.
- 5- A cadeia dominial referente à matrícula nº 22.516 é a seguinte:
 - a)- Transcrição 22.257 livro 3-V - Proprietária: Dulce Welerson, que alienou o imóvel desta transcrição (5,5 alqueires) para o senhor Paulo Welerson;
 - b)- Transcrição 22.258 livro 3-V - Proprietária : Elza Welerson, que alienou o imóvel desta transcrição (5,5 alqueires) para o senhor Paulo Welerson;
 - c)- Os imóveis referidos nos itens (a) (b) deram origem à transcrição nº 22.259 livro 3-V (11 alqueires), constando como proprietário o senhor Paulo Welerson;
 - d) - O imóvel transcrito sob o nº 22.259 deu origem ao imóvel da matrícula nº 3.036 que tinha como proprietário Paulo Welerson, e conforme escritura de doação foi transferido ao donatário Geraldo Welerson, conforme R/01 matrícula 3.036;
 - e)- o imóvel matriculado sob o nº 3.036 deu origem ao imóvel matriculado sob o nº 22.516, que tinha como proprietário Geraldo Welerson, e por sucessões hereditária e inter vivos, tem, atualmente, os seguintes proprietários: Rubens Mendes Welerson e s/m (1/4 do imóvel); Lúcio Mendes Welerson e s/m (1/4 do imóvel); Dione Mendes Welerson (50% do imóvel) (aliena 9,09% e fração) (é proprietária de 40,90% e fração do imóvel); Carlos José Furtado Júnior e Anamaria Snaglard Furtado e s/marido são proprietários de 9,09% e fração do imóvel desta matrícula,

resumindo, o imóvel denominado "Fazenda Pouzo Alegre, Pouso Alegre" com área de 11 alqueires, matrícula 22.516, tem



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



como comproprietários os senhores Rubens Mendes Welerson, Lúcio Mendes Welerson e s/m; Dione Mendes Welerson; Carlos Furtado Júnior e Anamaria Sanglard Furtado e s/m.

6 - Os senhores Carlos Furtado Júnior e Anamaria e s/m adquiriram a área de 4,84,00 ha. **EM COMUM com Rubens, Lúcio e Dione**, porém com posse localizada (sic) conforme consta do R/09. (xerox mat. 22.516).

7- A matrícula nº **22.514** tem como origens o R/02 da matrícula nº 10.986, que por sua vez tem como origem as transcrição nºs. 17.152; 17.153; 17.296 do livro nº 3-R; e o R/04 da matrícula 18.626 que por sua vez tem como origem o R/01 da matrícula 10.986.

8 - A cadeia dominial referente à matrícula nº **22.514** é a seguinte:

a)- Transcrição 17.152 livro 3-R - Proprietária: **Ione Welerson**, que alienou o imóvel desta transcrição (5 alqueires) para o senhor Nelson Welerson;

b)- Transcrição 17.153 livro 3-R - Proprietário: **Dr. Antonio Welerson**, que por direito sucessório o imóvel desta transcrição (5,5 alqueires) foi herdado pelo senhor Nelson Welerson;

c)- Transcrição 17.296 livro 3-R - Proprietária Jupira Welerson, que alienou o imóvel desta transcrição (10 alq. e 4 litros) para Nelson Welerson.

c)- Os imóveis referidos nos itens (a) (b) (c) deram origem à matrícula nº **10.986** (20 alqueires e 24 litros), constando como proprietário o senhor **Nelson Welerson**;

d) - O imóvel matriculado sob o nº **10.986** deu origem aos:

R/01 - Proprietária Rosa Tasca Welerson;

R/02 - Proprietário Geraldo Welerson;

R/03 - Proprietária Nelza Welerson e Silva

R/04 - Proprietária Déa Welerson Vieira

R/05 - Proprietário Saulo Welerson

R/06 - Proprietário Paulo Welerson

R/07 - Proprietária Marluci Welerson Sott

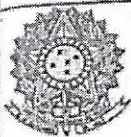
R/08 - Proprietário Ricardo Welerson

R/09 - Proprietária Isabel Cristina Welerson Spinola

R/10 - Proprietária Rosa Maria Welerson

R/11 - Proprietário Vinicius Welerson, todos na matrícula 10.986, e, ainda, duas averbações seguintes:

AV/12 - O R/01 pertencente a Rosa Tasca Welerson, foi alienado formando (sic) a matrícula nº 18.626;



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



AV/13 - Os R/02 e R/05 foram objeto de herança passando a consorciado (sic) as matrículas nºs 22.514 e 22.515 que tinham como proprietário Geraldo Welerson, e conforme formal da 1a. Vara Cível desta Comarca foi transferido aos herdeiros Rubens Mendes Welerson, Lúcio Mendes Welerson e a viúva meeira Dione Mendes Welerson, conforme R/01; R/06 e R/07 matrícula 22.514, e aos R/01; R/03 e R/04 da matrícula 22.515;

resumindo: a uma, a área remanescente do imóvel denominado "Pouso Alegre" Matrícula 10.986 tem como comproprietários os senhores Nelza Welerson e Silva(R/03); Déa Welerson Vieira(R/04); Paulo Welerson(R/06); Marluci Welerson Sott(R/07); Ricardo Welerson(R/08); Isabel Cristina Welerson Spinola(R/09); Rosa Maria Welerson(R/10); Vinicius Welerson(R/11), vez que houve, s.m.j., a extinção do condomínio em relação a Rosa Tasca Welerson, Geraldo Welerson e Saulo Welerson, conforme AV/12 e AV/13 supracitadas;

a duas, o imóvel matriculado sob o nº 22.514 tem como comproprietários os senhores: Rubens Mendes Welerson e s/m; Lúcio Mendes Welerson e s/m; Dione Mendes Welerson.

9 - A matrícula nº 22.515 tem como origem o R/05 da matrícula nº 10.986, que por sua vez tem como origem as transcrições nºs. 17.152; 17.153; 17.296 do livro nº 3-R; e o R/02 da matrícula 18.626 que por sua vez tem como origem o R/01 da matrícula 10.986.

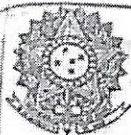
10- A cadeia dominial referente à matrícula nº 22.515 é a seguinte:

a mesma constante no item 8, e, resumindo, conforme consta das matrículas supracitadas, este imóvel tinha como único proprietário o senhor Geraldo Welerson que através de sucessão hereditária foi transferido as senhores Rubens Mendes Welerson e s/m; Lúcio Mendes Welerson e s/m e a senhora Dione Mendes Welerson.

11 - Conclusão:

Em meu sentir, s.m.j. - após estudo feito, conforme dito acima - a senhora Rosa Maria Welerson é comproprietária do imóvel matriculado sob o nº 10.896 com os senhores Nelza Welerson e Silva(R/03); Déa Welerson Vieira(R/04); Paulo Welerson(R/06); Marluci Welerson Sott(R/07); Ricardo Welerson(R/08); Isabel Cristina Welerson Spinola(R/09); Vinicius Welerson(R/11).

Com relação as demais alegações colacionadas na peça vestibular, vênha máxima, não manifestar-me-ei vez não ter elementos objetivos sobre as



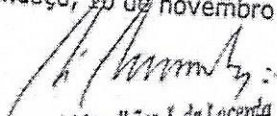
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



mesmas.

Era o que cumpria esclarecer, ficando no aguardo de
ulteriores determinações se assim V.Excia. julgar necessário.

Manhuaçu, 10 de novembro de 2.014


José Magalhães J. de Lacerda
Registrador Interventor

SENTENÇA

Processo nº : 394.12.005524-6
Natureza : Ação Anulatória de Escritura Pública e Registro
Autor : Rosa Maria Wellerson
Réu : Dione Mendes Wellerson e outros

Vistos etc.

I - Histórico

ROSA MARIA WELLERSON, devidamente qualificada nos autos, ingressou em juízo com a AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO em face de DIONE MENDES WELLERSON e outros, qualificados autos, sustentando que os réus lavraram escritura de compra e venda de imóvel em comum.

Deduz que são parentes e que os réus lavraram escritura pública de compra e venda ao arrepio da lei, haja vista o condomínio existente entre o imóvel vendido e o da autora.

Por fim, requereu tutela antecipada para impedir a venda, lançando-se bloqueio na matrícula do imóvel,

Deu à causa o valor de R\$800.000,00(oitocentos mil reais) e pediu assistência judiciária.

Com a inicial, juntou documentos de fls. 15/260.

Decisão de fls. 261, deferindo a tutela antecipada e determinando a citação dos requeridos.

A ré Dione, encontra-se em local incerto e não sabido, conforme certidão de fls. 270.

Os réus Carlos, às fls. 272, Ana, às fls. 274 e Roney, às fls. 276, foram devidamente citados.

Ofício de resposta do Oficial do Registro de Imóveis, encaminhando cópias das matrículas em questão, fls. 277/281.

As fls. 283, foi requerida a citação da ré Dione por edital

1034
10
021
12

A ré às fls. 285 verso, foi devidamente citada.

Os réus requereram a revogação da tutela antecipada, juntando documentos de fls. 287/292, cujo pedido foi indeferido às fls. 331.

Foi interposto agravo de Instrumento contra a decisão concessiva da tutela antecipada, fls. 333/346.

Os réus apresentaram contestação às fls. 347/358, aduzindo em preliminar, a carência de ação, em razão da ilegitimidade ativa da autora, pois os imóveis são distintos e que não existe condomínio e no mérito, que a venda é legal, pois os imóveis são distintos, requerendo a improcedência do pedido inicial.

Pugnou pela produção de provas.

Foi negado efeito suspensivo à decisão, fls. 361/364.

A autora impugnou a contestação às fls. 365/378.

Foi mantida a decisão agravada, fls. 379 e oficiado ao TJMG, fls. 380.

Os réus requereram que a autora comprovasse o pagamento das custas processuais, fls. 382.

Intimada a autora para comprovar a sua hipossuficiência, fls. 384.

A autora manifestou às fls. 386/387, tendo juntado os documentos de fls. 388/401.

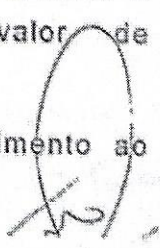
Pela decisão de fls. 409, foi determinado novamente que a autora comprovasse a sua alegada hipossuficiência.

A autora compareceu nos autos e novamente informou que não possui condições de arcar com as custas do processo, fls 411/413.

O pedido de assistência judiciária à autora foi deferido provisoriamente pela decisão de fls. 414.

Às fls. 417, foi juntada cópia da decisão que julgou procedente a impugnação ao valor da causa, adequando-o ao valor de R\$200.000,00(duzentos mil reais).

Às fls. 421/427, foi juntado o acórdão que negou provimento ao recurso de agravo.



fls. 435.

A autora manifestou às fls. 439, pugnando pela produção de prova oral, tendo dispensado a prova pericial.

Ao passo que os réus requereram a produção de prova pericial e oral, fls. 442/445.

Foi determinado que se oficiasse ao Oficial do Registro de Imóveis da Comarca, requisitando informações acerca da questão demandada nos autos, fls. 447.

Em resposta, o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Manhauçu, às fls. 449/453, concluiu que os imóveis são distintos, tendo encaminhado cópia das referidas matrículas e origens, fls. 454/470.

Foi dada vista da manifestação do Sr. Oficial do Registro de Imóveis às partes, tendo a autora manifestado às fls. 472, pugnando pela prova pericial e os réus às fls. 496/497, pelo prosseguimento do feito, com extinção em razão da ilegitimidade da autora.

Pela decisão de fls. 506/507, foi indeferido o pedido de prova pericial por parte da autora, tendo em vista a ocorrência da preclusão e indeferida a produção de outras provas, tendo sido determinada a intimação das partes para alegações finais.

A decisão de fls. 506/507, transitou livremente em julgado.

A autora não apresentou alegações finais, apesar de devidamente intimada para tanto, certidão de fls. 508.

Os réus apresentaram alegações finais às fls. 509/516, quando reiteraram a preliminar de ilegitimidade ativa e no mérito pela improcedência do pedido inicial, com a condenação nos consectários legais.

A autora ficou-se inerte, ou seja, não apresentou alegações finais, conforme certidão de fls. 516.

É o relatório. Decido.

Compulsando os autos, verifico que o feito merece ser julgado prematuramente.

Ab initio, cumpre-me analisar a preliminar de carência de ação, consubstanciada na ilegitimidade ativa, alegada pelos réus.

102
51
1

Dessa forma, verifico ser imperiosa a extinção do feito sem resolução do mérito por manifesta ausência de condição da ação, haja vista que a parte ré não tem legitimidade *ad causam* para figurar no polo ativo da presente demanda.

Com efeito, a parte autora não logrou êxito em demonstrar a existência de condomínio entres os imóveis das matrículas 10.986 e 22.515.

Chamado a se manifestar, o Sr. Oficial do Registro de Imóveis às fls. 542, concluiu:

"Em meu sentir, s.m.j. após estudo feito, conforme dito acima, a senhora Rosa Maria Wellerson é comproprietária do imóvel matriculado sob o nº 10.986 com os senhores Nelza Wellerson e Silva(R/03); Déa Wellerson Vieira (R/04); Paulo Wellerson (R/06); Marluci Swellerson(R/07); Ricardo Wellerson(R/08); Isabel Cristina Wellerson Spinola(R/09); Vinicius Wellerson(R/11)".

Da conclusão do Sr. oficial do Registro de Imóveis, apesar de devidamente intimadas as partes, não trouxeram prova em contrário.

Como a manifestação do Oficial do Registro de Imóveis tem presunção de veracidade, ou seja, *juris tantum*, deve ser tida como verdadeira.

Assim, não havendo condomínio entre os imóveis da autora e dos réus, ou seja, sendo os imóveis de origens distintas, a autora não detém legitimidade para questionar a venda do imóvel dos réus, já que não pode demandar pelo direito alheio.

Pelo que se observa dos autos, não houve qualquer violação de direito por parte dos réus, não havendo que se falar, portanto, em relação de direito material entre as partes desse processo, sendo realmente a autora parte ilegítima para figurar no polo ativo desta demanda.

Vejamos, a propósito da matéria, trecho explicativo da decisão do Des. Wanderley Paiva, nos autos do Agravo de Instrumento n. 1.0529.10.002029-4/004:

"Em regra, somente podem demandar e serem demandados aqueles que forem sujeitos da relação jurídica de direito material em discussão em juízo, isto significa, que cada um deve propor as ações relativas aos seus direitos, isto em face daqueles que efetivamente teriam violado tal direito. A legitimatio ad causam passiva, em princípio, pode ser definida como a qualidade necessária ao réu para figurar como sujeito responsável, em tese, pelo direito material controvertido, ou seja, salvo casos excepcionais expressamente previstos em lei, somente podem ser demandados aqueles que forem sujeitos da relação jurídica de direito material trazida a juízo".

Wanderley Paiva - j. 19/12/12; p. 09/01/13)

Logo, impõe-se o reconhecimento da carência de ação manejada pelos
us, em razão da ilegitimidade ativa.

Dispositivo

Por todo o exposto, julgo extinto o processo sem resolução do mérito, com
fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Em virtude da extinção do processo, revogo a antecipação de tutela de fls. 261.

Oficie-se ao Serviço do Registro de Imóveis, determinando o cancelamento do
impedimento judicial, independentemente do trânsito em julgado, tendo em vista a
revogação da tutela antecipada.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como,
de honorários advocatícios que fixo em 10%(dez por cento) do valor dado à causa, cuja
executoriedade suspendo em razão de estar amparada pela assistência judiciária.

Transitada em julgado, archive-se, com as baixas de estilo.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Manhuaçu, 29 de novembro de 2016.

Walter José da Silva

Juíz de Direito