



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Balneário Camboriú  
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

**Autos n°** 0300948-49.2016.8.24.0005

**Ação:** Cautelar Inominada/PROC

**Requerente:** [REDACTED]

**Requerido:** Santa Catarina Incorporadora Ltda, Ana Paula Castro Scuro Vieira e José Roberto Scuro

*VISTOS, etc.*

[REDACTED]

moveram a presente *medida cautelar de protesto, indisponibilidade e notificação com pedido liminar* contra **Santa Catarina Incorporadora Ltda, Ana Paula Castro Scuro Vieira e José Roberto Scuro** objetivando, *liminarmente*, a aplicação do Código de Defesa ao Consumidor, bem como seja determinado ao 2º Ofício Imobiliário de Balneário Camboriú-SC, que averbe à margem da matrícula do imóvel registrado sob o n° 4397, o presente *protesto judicial contra alienação de bens*, com o bloqueio e declaração de indisponibilidade do bem, como forma de prevenir terceiros de boa fé e ressalvar eventuais direitos dos autores.

O fundamento dos pedidos reside no fato de que a parte autora adquiriu da ré, por meio do *Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda* (fls. 53-67, 71-84, 96-111, 119-127, 134-145, 152-157, 161-173, 184-198, 202-212 e 247-231), unidades autônomas e salas comerciais no Residencial Don Victório, localizado na Rua 2850, n° 330, Centro, nesta Comarca, as quais deveriam, em sua maioria, ter sido entregues até dezembro de 2013 ou, na pior das hipóteses, 180 (cento e oitenta) dias depois, haja vista o prazo de tolerância estipulado.

No entanto – além do atraso de mais de 24 (vinte e quatro) meses -, ao buscarem informações acerca do andamento da obra, os autores descobriram que se encontra paralisada há mais de 05 (cinco) meses.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Balneário Camboriú  
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

Constataram ainda que a condição financeira da primeira ré é precária, haja vista que existem diversas demandas contra si ajuizadas visando a reparação de danos materiais, cobranças, execuções de títulos extrajudiciais e rescisão de contrato, entre outras, litígios que compeliram a parte autora - que teme a situação e os prejuízos decorrentes de eventuais penhoras que possam ocorrer nessas lides e, principalmente, a tentativa de venda de suas unidades -, a promover o presente processo.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 26-461.

*Esta, em suma, a pretensão.*

Trata-se de *medida cautelar de protesto, indisponibilidade e notificação com pedido liminar*, na qual a parte autora objetiva, *liminarmente*, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, bem como que seja determinada a averbação à margem da matrícula do imóvel registrado sob o nº 4397 do 2º Ofício Imobiliário de Balneário Camboriú-SC, quanto à existência do presente *protesto judicial contra alienação de bens*, com o bloqueio e declaração de indisponibilidade do imóvel ali descrito, com a finalidade de prevenir terceiros de boa fé e ressalvar eventuais direitos dos autores.

Inicialmente, convém salientar que a relação travada entre as partes é de consumo e, como tal, submete-se às normas extraídas do CDC, notadamente porque, à luz do disposto nos arts. 2º e 3º do mencionado microsistema legal, os autores, enquanto destinatários finais dos imóveis, são qualificados como consumidores e a primeira ré, como fornecedora.

Sobre o tema, extirpa-se da doutrina:

**"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE APARTAMENTO E GARAGEM - PRAZO DE ENTREGA ENCERRADO EM OUTUBRO DE 1996 - CONSTRUÇÃO SEQUER INICIADA QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. [...]"** (Ap. Cív. n. 2006.013654-7, da Capital - Continente, rel. Des. Stanley da Silva Braga, j. 28-9-2010).



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Balneário Camboriú  
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

Federal:

Na mesma esteira, manifestou-se o Tribunal de Justiça do Distrito

**"DIREITO DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESSARCIMENTO. MULTA CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES E DANO EMERGENTE. DANO MORAL. O inadimplemento contratual consubstanciado na entrega tardia de imóvel, objeto de promessa de compra e venda, deve ser analisado com base na legislação consumerista, que é a norma de natureza cogente, comparecendo o autor na qualidade de consumidor e a construtora na de prestadora de serviços, tais como definidos nos artigos 2º e 3º do CDC [...]" (Ap. Cív. n. 20120111658725, rel. Des. Silva Lemos, 3.ª TCív., j. 11-6-2014).**

E ainda:

**"PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. O inadimplemento contratual verificado em razão de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de promessa de compra e venda, deve ser analisado com base na legislação consumerista, que é a norma especial, uma vez que presentes a figura do fornecedor ou prestador de serviços - construtora -, bem assim do destinatário final, que seria o adquirente da unidade imobiliária, nos exatos termos previstos nos artigos 2º e 3º do CDC. [...]" Recurso conhecido e não provido." (Ap. Cív. n. 20130710154923, rel. Des. Hector Valverde Santanna, 6.ª TCív., j. 4-3-2015).**

Outrossim, considerando a existência de vários pedidos acautelatórios, passo primeiramente à análise do *protesto judicial contra alienação de bens*.

Sabe-se que em procedimentos desta natureza, face ao caráter unilateral e não-contencioso, ao juiz, de modo geral, não é dado indeferi-lo, a menos que incabível na espécie.

Isto porque a concessão da medida está condicionada unicamente à presença de dois requisitos legais a saber: **a) demonstração de interesse do promovente no uso do remédio processual;** e **b) não-nocividade efetiva da medida.**

Essa a razão pela qual dispõe o art. 869 do CPC que **"O juiz**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Balneário Camboriú  
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

***indeferirá o pedido quando o requerente não houver demonstrado legítimo interesse e o protesto, dando causa a dúvidas e incertezas, possa impedir a formação de contrato ou a realização de negócio lícito".***

Com efeito, em se tratando de *protesto contra alienação de bens*, o procedimento é meramente conservativo do direito, vez que a decisão que acolhe o pedido, além de não alterar os elementos constantes do registro, não indisponibiliza os bens visados, embora sua averbação possa acarretar insegurança aos negócios e eventualmente obstaculizar a alienação desses bens.

Na hipótese dos autos, os autores pretendem a averbação do protesto em órgão registral a fim de alertar terceiros eventualmente interessados na aquisição do bem indicado na exordial quanto à existência do protesto e garantir eventuais direitos, o que entendo possível.

É que já restou pacificado na jurisprudência que o protesto não se presta a impedir a realização de negócios e, portanto, ***"não se apresenta ilegal a decisão que o admite, determinando as intimações devidas"*** (STJ-3ª Turma, RMS 1.555-0-MG, Rel. Min. Dias Trindade, *in* DJU 30.8.93, p. 17.289, colacionado no julg. do AI n. 9.772 da Primeira Câmara Civil do TJSC, de 26.09.95).

Embora não haja previsão legal da averbação da medida, compartilho do entendimento jurisprudencial – inclusive do STJ – segundo o qual ***"A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bens, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes"***. (ED no Resp 440.837, Min. Barros Monteiro, j. 06.08.06, por maioria). No mesmo sentido: RT 605/63, RJTJESP 100/206, JTJ 153/180, 154/184, 193/251, 197/227.

Extrai-se, ainda, do acervo jurisprudencial do e. Tribunal Catarinense:

**"AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL.**

*Gab. Juíza Marisa Cardoso de Medeiros*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Balneário Camboriú**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível**

**CAUTELAR. PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS. AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO À JUCESC. INDEFERIMENTO NA ORIGEM. - LEGÍTIMO INTERESSE DO CREDOR. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO DEVEDOR. PRESSUPOSTOS VERIFICADOS. POSSIBILIDADE DO REGISTRO NOS ÓRGÃOS COMPETENTES. PODER GERAL DE CAUTELA. PRECEDENTES. - DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. - 'O poder geral de cautela do juiz, disciplinado no art. 798 do CPC, é supedâneo para permitir a averbação, no registro de imóveis, do protesto de alienação de bens, e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, servindo, desse modo, como advertência a pretendentes à aquisição dos imóveis do possível devedor, resguardando, portanto, os interesses de eventuais adquirentes e do próprio credor. Precedente da Corte Especial.' (STJ, REsp 811.851/SP, rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. NANCY ANDRIGHI, DJe de 20.11.2006). (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2012.003447-9, da Capital, rel. Des. Henry Petry Junior, j. 23-08-2012).**

No caso em tela, ao que tudo indica, os autores adquiriram as unidades autônomas e salas comerciais do Residencial Don Victório, efetuando os pagamentos conforme determinado nos respectivos contratos - muitos deles já quitados integralmente -, aguardando que os referidos imóveis fossem entregues até dezembro de 2013, prazo este que poderia, eventualmente, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias.

Entretanto, pelo que se verifica das atas notariais de fls. 244-277 e fotos de fls. 289-312, expirado o prazo pactuado, a obra está inacabada.

Não bastasse isso, como bem salientado pelos autores, corre contra a primeira ré diversos procedimentos judiciais (fls. 412-414), além de inúmeros títulos protestados (fls. 415-421).

Portanto, reputo necessário o deferimento do pleito, até porque os autores pretendem apenas tornar pública a aquisição dos imóveis, evitando, com isso, que outros venham a participar desse imbróglio, negociando ou penhorando o imóvel no qual está sendo construindo o empreendimento.

Porém, a mesma sorte não socorre aos autores acerca dos pedidos de bloqueio e indisponibilidade do imóvel – pleitos que entendo serem equivalentes.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Balneário Camboriú**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível**

Isso porque tais comandos constituem providências por demais prematuras, que somente poderão ser analisadas após a devida instrução processual e, principalmente, após a instauração do contraditório.

Outrossim, não há, no ordenamento legal pátrio, permissivo para uma medida de natureza tão extrema quanto a indisponibilidade/bloqueio almejado pelos autores, o que se admite apenas em casos excepcionais, consoante, inclusive, excerto exarado pela Corte de Justiça de nosso Estado, *verbis*:

**"Agravado de instrumento. "Ação de anulação de ato jurídico". Pedido de tutela antecipada. Providência de natureza cautelar. [...] Anotação na matrícula do imóvel sobre a existência do litígio. Providência de natureza administrativa. Artigo 167, I, 21, da Lei 6.015/73. Indisponibilidade do bem. Medida excepcionalíssima. Ausência de motivos suficientes para o deferimento do pedido. Recurso provido, em parte." (Agravado de Instrumento n. 2007.015760-9, de Porto Belo, Relator: Des. Substituto Ronaldo Moritz Martins da Silva, j. 03/03/10)**

Pretendem ainda os autores que a parte ré seja notificada nos termos do art. 43, inciso VI, da Lei 4.591/64, *in verbis*:

**"Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:**

**[...]**

**VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO)".**

Da leitura do dispositivo conclui-se que a notificação prévia é necessária quando se pretende a destituição do incorporador - como é o caso dos autos -, na medida em que possibilita a retomada do andamento das obras.

Desta feita, entendo possível, igualmente, o deferimento do



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Balneário Camboriú  
Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

pedido de notificação judicial, nos termos do dispositivo legal citado.

Saliento, por fim, que muito embora os autores tenham postulado na inicial pela citação dos réus, os institutos do protesto, notificação e interpelação não são em verdade processos, mas meros procedimentos, em que, conforme preceituam os arts. 867 e 870, é necessária apenas a intimação - e não a citação - daquele a quem se destina o ato, mesmo porque é incabível qualquer tipo de defesa, salvo em autos apartados.

Assim, a presente medida será analisada apenas como *protesto contra alienação de bens e notificação judicial*, uma vez que os demais pedidos – citação, procedência da ação, condenação ao pagamento de custas processuais e honorários – deverão ser formulados na demanda principal a ser promovida.

**ANTE O EXPOSTO, defiro em parte** os pedidos formulados para **determinar** a expedição de ofícios ao 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca **para que averbe a existência do presente protesto contra alienação de bens na matrícula nº 43497, servindo apenas para dar conhecimento a terceiros da lide e evitar futura alegação de boa-fé, o que faço com fundamento no art. 167, inc. II, item 12, da Lei de Registros Públicos.**

*Publique-se.*

*Intimem-se, inclusive os réus.*

*Notifique-se, observando-se os termos do art. 43, da Lei 4.591/64.*

Cumprido o ato, dê-se a baixa respectiva, facultado à parte o acesso a qualquer tempo.

Balneário Camboriú, 26 de fevereiro de 2016

**Marisa Cardoso de Medeiros**

**Juíza de Direito**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Lei n. 11.419/2006, art. 1º, § 2º, III