



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0058.15.001844-6/001
Relator: Des.(a) Baeta Neves
Relator do Acórdão: Des.(a) Baeta Neves
Data do Julgamento: 17/11/2021
Data da Publicação: 19/11/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL - DUPLICIDADE - VÍCIO - CRITÉRIO LEGAL - REGISTRO MAIS ANTIGO - PRINCÍPIO DA PRIORIDADE OU DA PRENOTAÇÃO REGISTRAL - LEI N. 6.015/73 - PRECEDENTES DO STJ E TJMG. Havendo duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, é válido o mais antigo, conforme prescrito nos arts. 182 a 186 da Lei n. 6.015/73, havendo de ser desconsiderado o registro posterior, em respeito ao princípio da prioridade (ou da prenotação registral). APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0058.15.001844-6/001 - COMARCA DE TRÊS MARIAS - APELANTE(S): CARLOS ALBERTO TAMEIRÃO - APELADO(A)(S): ROSILDA MARIA DAS GRAÇAS XAVIER GONÇALVES, RONILTON EUSTÁQUIO XAVIER DO AMARAL, ROSÂNGELA MARIA XAVIER DOS REIS SOARES E OUTRO(A)(S), IDÁDIVA SOUZA AMARAL, DARIO SOARES, RAIMUNDO FRANCISCO DE SALES GONÇALVES, ROSALVO ANTÔNIO XAVIER DO AMARAL

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. BAETA NEVES
RELATOR

DES. BAETA NEVES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por CARLOS ALBERTO TAMEIRÃO, contra a sentença (documento de ordem n. 9), que nos autos da Ação de Anulação/Cancelamento de Registro Imobiliário ajuizada por ROSÂNGELA MARIA XAVIER DOS REIS SOARES, ROSALDO ANTÔNIO XAVIER DO AMARAL, RONILTON EUSTÁQUIO XAVIER DO AMARAL E ROSILDA MARIA DAS GRAÇAS XAVIER GONÇALVES, julgou procedente o pedido inicial, para anular a averbação no Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerido, determinando a intimação previamente para desocupação do imóvel, 30 dias, antes da expedição do mandado de reintegração e por consequência, condenou-o ainda no pagamento das custas processuais e honorário advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Em razões recursais (documento de ordem n. 12), o apelante pugna pela reforma da sentença, requerendo inicialmente a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, mormente a sua hipossuficiência financeira.

No mérito, defende que os documentos de f. 45/51 comprovam que o imóvel fora livremente adquirido de Claudio Alves de Amorim e sua esposa, e imediatamente escriturado e registrado, em 05/04/1976 e 12/04/1977, respectivamente, do que se infere ser o seu legítimo proprietário, detendo direito de ser mantido na posse deste.

Alega que as certidões juntadas aos autos, dão conta de que o Sr. Olendino Xavier Paixão possui o imóvel, objeto da presente ação, registrado em seu nome, no CRI constando o senhor Claudio Alves Amorim como transmitente, registro este datado de 1968, restando indene de dúvidas a duplicidade dos registros imobiliários, bem como a aplicação do princípio da prioridade, porém, não restou devidamente analisada a questão da posse indireta exercida sobre o imóvel, fato que no entendimento deste Tribunal de Justiça, deve ser observada.

Defende que cercou o referido imóvel há cerca de 12 (doze) anos, conforme depoimento das testemunhas, devendo ser afastada a sua má-fé na posse do bem e justo título, a ensejar o direito de permanência.

Ausente preparo recursal.

Em contrarrazões recursais (documento de ordem n. 14), os apelados impugnam, preliminarmente, o

pedido de assistência judiciária gratuita, formulado pelo apelante, já que em momento algum referido pedido ao logo de toda a instrução processual, e não fazendo jus ao benefício em questão, pugnam pela deserção do recurso.

Ultrapassada a preliminar, pugnam pelo não provimento do recurso e conseqüente manutenção da sentença.

Determinada a comprovação da alegada hipossuficiência (documento de ordem n. 20), o apelante manifestou nos autos, juntando os documentos de ordem n. 21/25.

Indeferido o pedido de assistência judiciária gratuita (documento de ordem n. 26), o apelante recolheu as custas recursais no prazo assinalado (documento de ordem n. 27/28).

É o relatório.

Passo ao voto.

PRELIMINARES

IMPUGNAÇÃO A ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA E DESERÇÃO

Os apelados impugnam o pedido de assistência judiciária gratuita, formulado pelo apelante, pugnano pelo não conhecimento do recurso aviado, em razão de deserção.

Ocorre que, referida questão foi previamente analisada, após a regular intimação do apelante para apresentar a necessária comprovação da sua alegada hipossuficiência, em cuja decisão (documento de ordem n. 26), referido pedido, restou indeferido, assinalando-se prazo para o respectivo recolhimento do preparo recursal.

Com efeito, tendo o apelante providenciado o cumprimento da diligência em tempo hábil (documentos de ordem n. 27/28), não há que se falar em deserção.

Logo, REJEITO a preliminar.

E, restando preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recuso de apelação.

MÉRITO

Cinge a controvérsia em se aferir a legitimidade do registro imobiliário existente no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Três Marias-MG, em nome dos autores, atinente ao imóvel objeto da presente ação, considerando-se a existência de um novo registro referente ao mesmo imóvel, em nome do demandado.

Pois bem.

Na peça inaugural, os autores informam ter recebido em herança de sua mãe Maria Celina de São José, o lote n. 38, da quadra 01, da rua Guilherme Amorim e de seu pai, o lote n. 39, da quadra 01, da rua Tomé de Souza, ambos no localizados no Bairro Jardim dos Pescadores, no Município de Barreiro Grande, e registrados sob o n. 15.717, Livro 3-L, folha 77, no Cartório de Registro de Imóveis de Corinto-MG, em 10/05/1968.

Ocorre que, com o desmembramento jurisdicional do Serviço Registral para o Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Três Marias-MG, em julho de 1995, referidos imóveis receberam o respectivo registro na Matrícula n. 940, do Livro 2H, folha 247, ocasião em que se depararam com a existência de um outro registro referente ao lote n. 39, datado de 05/04/1977, mediante Matrícula n. 940, Livro 2-C, folha 140 (documento de ordem n. 3).

A título de compreensão e enfrentamento das questões postas à discussão pelas partes, necessária a diferenciação entre "matrícula" e "registro de imóvel", sendo o primeiro documento retirado em Cartório de Registro de Imóveis, com a finalidade de individualizar a propriedade, e onde estarão presentes as informações essenciais do bem, como a localização e descrição.

Ou seja, é nessa documentação que serão lançados o registro e/ou averbação - o qual mostra a situação jurídica real da propriedade, trazendo a declaração de quem é o proprietário formal e legal do bem, além de informar se a propriedade está sendo transferida de uma pessoa para outra ou contém gravames/restrições.

Pois bem.

Assim dispõem os arts. 182 e 183 da Lei n. 6.015/73:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183 - Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Já o art. 186, da mencionada Lei Especial, e, anteriormente, o art. 202 do Decreto n. 4.857/39, que disciplina sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil, estabelecem a prioridade decorrente do número de ordem e preferência dos direitos reais, senão vejamos:

"Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente".

"Art. 202 - O número de ordem determinará a prioridade do título e este a preferência dos direitos reais. Ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título, simultaneamente, terão todos números seguidos, salvo se se referirem ao mesmo objeto, caso em que o número de ordem será o mesmo, acrescido de letras, segundo a ordem do alfabeto".

A propósito do assunto, lecionada com muita propriedade o doutrinador Afrânio de Carvalho, em seu livro "Registro de Imóveis" - Editora Forense - 1976 - Página 191, in verbis:

"O princípio da prioridade do registro constitui um dos pilares do nosso sistema registral e significa que, havendo concurso de direitos reais sobre determinado imóvel, esses se graduam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento:

"...num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica de seu aparecimento. Assim, a teor do artigo 186, da Lei 6.015/73, a ordem de entrada dos títulos junto ao delegado e, em consequência, aquela de surgimento dos direitos no Registro produzem a prevalência dos cronologicamente anteriores".

A título de ilustração, registro ainda a lição do professor Walter Ceneviva, em sua monumental obra - "Lei de Registros Públicos Comentada" - Editora Saraiva - 2008 -Página 408:

"O lançamento do título no protocolo, com aquisição de número de ordem, determina precedência do direito real. Prioridade e precedência, como qualidades do número de ordem e da prenotação, provocam um resultado final: asseguram predominância de um direito real sobre outro, em decorrência da anterioridade de seu lançamento no registro imobiliário, momento em que a realidade passa a ser oponível a todos os terceiros".

Nesse toar e, conforme o disposto constante do art. 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/1973, cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro.

Ora, da minuciosa análise dos autos, verifica-se que os autores receberam em herança de seus genitores, o lote n. 39, da quadra 01, da rua Tomé de Souza, localizado no Bairro Jardim dos Pescadores, no Município de Barreiro Grande-MG, tendo o pai dos autores, Sr. Olendino Xavier Paixão, recebido referido imóvel mediante escritura de compra e venda, do Sr. Claudio Alves Amorim, cujo registro recebeu o n. 15.717, Livro 3-L, folha 77, no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Corinto-MG, em 10/05/1968, não obstante a transcrição anterior de n. 15.053, folhas 242, Livro 3K, sendo que após o desmembramento jurisdicional do Serviço de Registro de Imóveis para a comarca de Três Marias-MG, o lote em questão, foi matriculado sob o n. 2.853, Livro H, folha 247.

Por outro lado, a certidão emitida pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Corinto-MG (documento de ordem n. 3, p. 4), noticia que aludido imóvel, encontra-se também matriculado sob o número 940, desde 12 de abril de 1977, constando como registro anterior o mesmo n. 15.053, folhas 242, Livro 3K, daquela serventia, o qual, igualmente, teria sido transmitido por Claudio Alves Amorim, ao apelante, mediante escritura de compra e venda, datada de 05.04.1976.

Vale dizer, conforme reconhece o próprio apelante, o registro do imóvel é inequivocamente anterior àquele existente em nome do demandado.

Enfim e, por quaisquer dos ângulos que se examine a questão vertente, há de ser acolhido o pedido dos autores, para o fim de tornar nulo o registro do imóvel implementado em nome do último adquirente, no caso o apelante, porquanto, havendo duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, é válido o mais antigo, segundo os preceptivos dispostos nos arts. 182 a 186 da Lei n. 6.015/73, ressaltando-se o respeito ao princípio da prioridade ou prenotação registral.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, conforme se evidencia do julgado "in verbis":

RECURSO ESPECIAL Nº 1845398 - MG (2019/0318827-9) DECISÃO 1. Cuida-se de recurso especial interposto por TARCÍSIO BENTO DE FREITAS e OUTRA, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado: "EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA E OPOSIÇÃO - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - VÍCIO CITRA PETITA - INOCORRÊNCIA - MATÉRIA ANALISADA EM JULGAMENTO ANTERIOR - LAUDO PERICIAL - QUESITOS COMPLEMENTARES - PRECLUSÃO - DUPLICIDADE REGISTRAL E SOBREPOSIÇÃO DE LOTES - IRRELEVÂNCIA - PRINCÍPIO DA PRIORIDADE DO REGISTRO. - (...) - Em Ação Reivindicatória, a discussão sobre a duplicidade registral e sobreposição de lotes é irrelevante, à consideração do Princípio da

prioridade do registro, previsto nos arts. 182 e 186, da Lei nº 6.015/1973. De mais a mais, o debate em torno da duplicidade registral e sobreposição de lotes, nas Ações Reivindicatórias, como já mencionado, se esvai diante do Princípio da prioridade do registro, previsto nos arts. 182 e 186, da Lei nº 6.015/1973: "Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação." (Destaquei). "Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente" (Destaquei). (...) Publique-se. Intimem-se. Brasília, 04 de março de 2021. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator (STJ - REsp: 1845398 MG 2019/0318827-9, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 06/04/2021)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LEI DOS REGISTROS PUBLICOS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. ESCRITURA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO MERCANTIL APRESENTADA PARA REGISTRO. AUSÊNCIA DO COMPROVANTE DE RECOLHIMENTO DO ITBI. IRREGULARIDADE FORMAL. DILIGÊNCIA CUMPRIDA NO TRINTÍDIO LEGAL. REGISTRO QUE É RETROATIVO À PRIMEIRA PRENOTAÇÃO. RETIFICAÇÃO PARA INVERSÃO DA ORDEM DOS REGISTROS DA ESCRITURA E DA PENHORA. POSSIBILIDADE E REGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (...) 3. A data da transcrição é a mesma da prenotação (arts. 182, 183 e 186 da Lei nº 6.015/1973). Esta define a prioridade dos direitos que lhe são afetos. Seus efeitos só cessarão se o interessado deixar de atender as exigências legais no prazo de trinta dias (art. 205 da Lei nº 6.015/1973). (...) 6. A data da primeira prenotação deverá prevalecer, invertendo-se a ordem dos registros para constar, primeiro, o da escritura de arrendamento mercantil e, após, o da penhora, como decidiram as instâncias ordinárias. 7. Recurso especial não provido.) (...)" (REsp 1339876/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 03/05/2016).

Também assim, tem sido a orientação deste g. Tribunal de Justiça:

"EMENTA: Apelação Cível. Ação Demarcatória. Confusão de Limites nos Títulos Dominiais. Sobreposição dos Imóveis. Duplicidade de Registro de Imóvel. Prevalência do mais Antigo. Cabimento da Medida. Recurso Provido. O Diploma Adjetivo Civil ao disciplinar o procedimento especial de demarcação de terras particulares dispõe que a referida ação será cabível nas hipóteses em que for necessária a fixação de limites entre prédios contíguos ou o seu reavivamento quando já destruídos. Havendo vários registros imobiliários sobre a mesma área deve prevalecer o mais antigo em obediência ao princípio da prioridade que norteia a atividade do registro de imóveis". (TJMG - 7ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0393.07.018572-2/001 - Relator: Des. Belizário de Lacerda - Data Julgamento: 27/09/2016).

EMENTA: AÇÃO ANULATÓRIA. PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE E INOVAÇÃO RECURSAL. REJEITADAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO ULTRA-PETITA. INOCORRÊNCIA. NÃO INTIMAÇÃO PARA APRESENTAR CONTRARRAZÕES AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. ARREMATACÃO. IMÓVEL PERTENCENTE A TERCEIRO. DUPLICIDADE DE REGISTRO. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. O fato de a apelação ter sido apresentada antes do julgamento dos embargos de declaração não obsta o seu conhecimento, eis que desde a prolação da decisão, a parte sucumbente já tem interesse de impugnar aquilo que ficou decidido. Não há que se apontar inovação recursal quando a matéria apontada no recurso é de ordem pública. Se o feito já reúne elementos de prova suficientes para a sua apreciação, do julgamento do feito de forma antecipada não decorre qualquer nulidade, restando desprovidos qualquer medida de instrução probatória. Não refoge dos limites do pedido o julgamento que, em substância, o provê na medida em que foi requerido. A ausência de intimação para apresentar contrarrazões aos Embargos de Declaração não resulta em nulidade quando não há a mudança da substância daquilo que foi decidido anteriormente. Quando a carta de arrematação já houver sido expedida, com o seu posterior registro no Cartório de imóveis, a desconstituição da alienação não pode se dar nos autos da execução, mas sim por meio de ação própria, a anulatória. Tal demanda, inclusive, pode estar lastreada no argumento de que o bem não pertencia ao executado, mas a terceiro de boa-fé. Os títulos levados a registro devem obedecer a ordem cronológica de suas respectivas apresentações, prevalecendo aquele que foi registrado em primeiro lugar. (TJMG - Apelação Cível 1.0400.09.039675-7/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2014, publicação da súmula em 07/02/2014).

"EMENTA: Apelação Cível - Cancelamento de Registro Imobiliário - Duplicidade de Registros e Matrículas Referentes ao Mesmo IMÓVEL - Princípio da Prioridade - Recurso Desprovido. Constatando-se que o imóvel foi objeto de matrículas e de registro em duplicidade, deve ser observado o princípio da prioridade a fim de se definir quais são válidos". (TJMG - 6ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0319.07.028424-9/001 - Relator: Des. Edilson Olímpio Fernandes - Data Julgamento: 20/11/2012).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"EMENTA: Ação Declaratória - Nulidade - Registro Público - Imóvel - Duplicidade - Vício - Prevalência - Antiguidade. Comprovada a duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, prevalece o mais antigo, segundo o direito de preferência, nos termos dos artigos 183 e 186 da Lei 6.015/73, devendo ser declarado nulo o registro posterior". (TJMG - 1ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0231.01.005677-9/001 - Relator: Des. Geraldo Augusto - Data Julgamento: 10/08/2010).

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO e mantenho íntegra a sentença vergastada por seus jurídicos fundamentos.

Custas recursais pelo apelante, e majoro os honorários advocatícios em 2% (dois por cento), em observância ao que dispõe o § 11 do art. 85 do CPC/2015.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. APARECIDA GROSSI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."