

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 202127673
RECURSO: Apelação Cível
PROCESSO: 201900831603
RELATOR: JOSÉ DOS ANJOS

APELANTE ALESSANDRA DE ARAUJO SANTOS

Advogado: PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA

APELANTE ELIZABETH CRISTINA GONÇALVES GODEIRO FERNANDEZ

Advogado: PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA

APELADO ANTONIO MORTARI

Advogado: ALEX ROCHA MATOS

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA - DUPLICIDADE DE REGISTRO CARTORÁRIO DE IMÓVEL - PRELIMINARES DE AUSENCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO COMANDO SENTENCIAL E OMISSÃO AFASTADAS - PRECLUSÃO DOS OBJETOS DECIDIDOS PELO MAGISTRADO DE PISO EM COMANDO SANEADOR - MÉRITO - EQUÍVOCO CARTORÁRIO QUE GEROU DUPLICIDADE DE REGISTROS SOBRE UM MESMO BEM - ANULAÇÃO DO REGISTRO MAIS RECENTE - ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DOMINANTE - DESCABIMENTO DO PLEITO DE USUCAPIÃO - FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO QUE NÃO SE PRESTA A DISCUSSÃO NA PRESENTE ANULATÓRIA - MANUTENÇÃO DO COMANDO SENTENCIAL - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO - DECISÃO UNANIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, por unanimidade de votos, os Membros do Grupo III, da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, em conhecer do recurso para lhe **negar provimento**, na conformidade do voto do relator a seguir que fica fazendo parte integrante deste julgado.

Aracaju/SE, 28 de Setembro de 2021.

DES. JOSÉ DOS ANJOS
RELATOR

RELATÓRIO

Referem-se os presentes autos ao recurso apelatório interposto por **ALESSANDRA DE ARAUJO SANTOS e ELIZABETH CRISTINA GONÇALVES GODEIRO FERNANDEZ** em face da r. sentença prolatada nos autos de Ação Anulatória, ajuizada por **ANTONIO MORTARI**, que julgou procedente o pleito exordial, nos termos da parte dispositiva seguir transcrita:

*"Ante o exposto, ACOLHO o pedido formulado pelo autor, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para reconhecer a duplicidade entre as matrículas imobiliárias 3.361 e 10.287, e por consequência, **declarar a nulidade da Matrícula 10.287 constante no Livro nº 2, às pp. 10.287, do cartório de imóveis (2º Ofício) da comarca de Estância/SE, devendo ser providenciado seu cancelamento, com fuste no art. 233, inciso I, da Lei 6015/73.** Condeno as requeridas ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios que fixo, conforme artigo 85 do CPC, atento ao trabalho realizado, à natureza da ação e ao valor do processo, em 10% do valor da causa.*

Registre-se. Publique-se. Intimem-se, pela imprensa.

(...)."

Pelo que se depreende dos autos de piso, pleiteou o autor a nulidade de matrícula de imóvel em Cartório de Registro, uma vez que sobre bem de sua propriedade - matrícula 3.361, restou averbado no Cartório de Registro de Imóveis em Estância, a matrícula da propriedade das requeridas/apelantes sob nº 10.287, em sobreposição, e assim requereu a anulação desta última.

Prolatado o comando sentencial, as requeridas apresentaram recurso apelatório, e neste, após discorrer sobre tempestividade e síntese da lide, suscitam preliminarmente nulidade do comando sentencial por ausência de fundamentação, uma vez que o julgador não se manifestou sobre as preliminares trazidas na contestação de litispendência com os autos 201550000279, ou suspensão sobre a prejudicialidade com referido processo, ou eventual declaração de usucapião da área ocupada, mas, resumiu-se a destrinchar o julgamento com fundamentos genéricos, sem adentrar nas peculiaridades do caso, em patente violação ao art. 489, § 1º, IV do CPC, incorrendo em error in procedendo, além de citra petita.

Em suas razões propriamente ditas, destacam a existência de litispendência com os autos 201550000279, diante da continência entre ambos, e naquele, o autor, em contestação, se utiliza a mesma causa de pedir e pedido desta lide, cabendo então a extinção do feito, e condenação em litigância de má-fé, ou em vista da prejudicialidade, que suspenda o andamento processual no aguardo de julgamento dos autos 20150000279.

Fala da impropriedade dos argumentos autorais, asseverando que existem outros processos relacionados ao autor, sobre as averbações cartorárias de imóveis no Município de Estancia, e que o imóvel das autoras, adquirido em junho/2001 do Posto Mangueiras Ltda, atual Comércio de Combustíveis Águas Claras Ltda, composto de duas áreas de terras conjuntas, medindo 82,6 hectares e 5,0 hectares, cadastradas sob nº 2670310000780 e 2670312500831, restou lavrado no livro 53 do antigo Cartório do 3º Ofício da Comarca de Estância e enviada ao Cartório Imobiliário do 1º ofício da Comarca de Estância, restou matriculada sob o nº R4- 10.287.

Que ao verificarem que somente parte da escritura havia sido registrada a matrícula, o Cartório do 5º ofício da Comarca de Aracaju, gerou a devida retificação no livro 380, em 23/06/2014, averbando-se as matrículas números 1.776 e 3.361, ao que, a matrícula que fundamenta a pretensão de nulidade, pertence às recorrentes, e jamais poderia ter sido procedida a adjudicação em favor do apelado, como se discute nos atos da ação demarcatória 20150000279, além do fato de as requeridas exercerem a posse de referida área.

Quanto à adjudicação, sobre qual se vinculou a propriedade do Apelado, afirmam não haver definição da área adjudicada, o que caracteriza imbróglio judicial, e tentativa de locupletamento indevido, tendo sido o juízo monocrático induzido a erro.

Dizem que por divergências na demarcação, a matrícula de seu imóvel encontra-se bloqueada por determinação do Juízo Corregedor Permanente de Registro Público da Comarca de Estância/Se, nos autos 201450000895, e que a Comércio de Combustíveis Águas Claras Ltda não era proprietária do imóvel cuja matrícula se questiona, há 17 anos, ao que não poderia ter acordado com o Requerente a transferência da posse e propriedade do bem através de adjudicação realizada nos autos 200750100668.

Revelam não haver que se falar de nulidade da matrícula 10.287 relativo ao imóvel de propriedade das recorrentes, e, em caso de acolhimento da nulidade, por eventualidade, pleiteia o reconhecimento da propriedade do mesmo, através de usucapião, diante da posse do terreno há mais de 17 anos, além do justo título.

Pedem conhecimento e provimento ao recurso, para desconstituir a sentença fustiga, diante da preliminares suscitadas, ou reformar o decisum, reconhecendo litispendência ao processo 201550000279, ou sua suspensão, julgando improcedente os pedidos autorais, e na eventualidade, que se declare a usucapião em favor das apelantes.

Contrarrazões apresentadas em 05/10/2019.

Intimada a Procuradoria de Justiça, esta opinou em 25/02/2021, pelo desprovimento do apelo.

É o Relatório.

VOTO

Referem-se os presentes autos ao recurso apelatório interposto por **ALESSANDRA DE ARAUJO SANTOS e ELIZABETH CRISTINA GONÇALVES GODEIRO FERNANDEZ** em face da r. sentença prolatada nos autos de Ação Anulatória de matrícula imobiliária, ajuizada por **ANTONIO MORTARI**, que julgou procedente o pleito exordial.

Existindo preliminares, passo a apreciação, para após adentrar no mérito recursal.

Ausência de fundamentação do comando sentencial e Omissão quanto aos argumentos de Litispendência, Suspensão por Prejudicialidade e Usucapião.

Preconiza o art. 93, IX, da CF, "todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;"

Cuidando-se o comando sentencial de provimento de natureza decisória, faz-se imprescindível então que seja o *decisum* coerentemente fundamentado, pois à essência e validade do ato, não se admite que a decisão seja omissa e destituída de fundamentação.

E a obrigatoriedade da fundamentação da decisão decorre da ideia do devido processo legal, do contraditório, da ampla defesa, enfim, da garantia constitucional do cidadão perante o Poder Estatal do

qual se investe a jurisdição.

Segundo os doutrinadores Fredie Didier Jr, Paula S. Braga e Rafael A. de Oliveira in Curso de Direito Processual Civil, vol. 2, 11ª edição, página 322:

A exigência da motivação das decisões judiciais tem dupla função.

Primeiramente, fala-se numa função endoprocessual, segundo a qual a fundamentação permite que as partes, conhecendo as razões que formaram o convencimento do magistrado, possam saber se foi feita uma análise apurada da causa, a fim de controlar a decisão por meio dos recursos cabíveis, bem como para que os juízes de hierarquia superior tenham subsídios para reformar ou manter essa decisão.

Fala-se ainda numa função exoprocessual ou extraprocessual, pela qual a fundamentação viabiliza o controle da decisão do magistrado pela via difusa da democracia participativa, exercida pelo povo em cujo nome a sentença é pronunciada.

Ao caso, o que se vê é que, independentemente do acerto ou desacerto do *decisum*, o magistrado processante proferiu sentença motivada, declinando com integridade e coerência as razões de seu convencimento, traçando motivação racional com exposição histórica da cadeia imobiliária fundamentando seus argumentos, e desta forma, inexistindo qualquer mácula passível de anulação.

E ainda, contrário ao que alegam as Apelantes, não houve qualquer omissão quanto à litispendência, suspensão por prejudicialidade e usucapião, pontos que aponta ausentes na fundamentação sentencial, pois no tocante aos dois primeiros, vê-se que foram decididos em comando saneador publicado em 28/09/2018, não havendo que se retomar a discussão quando da prolação da decisão final, e nem neste momento em sede de recurso, sob pena de ofensa ao instituto da preclusão.

E nesse sentido, assim dispõe o art. 507 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

"Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão."

Importa consignar que somente as questões de ordem pública são cognoscíveis de ofício pelo magistrado, e, *a fortiori*, insuscetíveis de preclusão *pro judicato*, no entanto, havendo decisão anterior rejeitando-as, impede-se a nova apreciação da matéria, ainda que se trate de ordem pública, pois alcançada pela preclusão que se estabelece em tais situações.

Sobre este entendimento:

As questões do §3º do art.485 podem ser conhecidas a qualquer tempo; o juiz pode controlar a regularidade do processo, mas desde que ainda esteja pendente e que não tenha havido preclusão a respeito.

Não se permite o tribunal, no julgamento de um recurso, reveja questão que já fora anteriormente decidida, mesmo que se trate de questão afeta à admissibilidade do processo, em relação à qual se operou preclusão. O que se permite ao tribunal é conhecer, mesmo sem provocação, das questões relativas à admissibilidade do processo, respeitada, porém, a preclusão.

Parece haver uma confusão entre a possibilidade de conhecimento ex officio de tais questões, fato indiscutível, com a possibilidade de decidir de novo questões já decididas, mesmo as que poderiam ter sido conhecidas de ofício. São coisas diversas: a cognoscibilidade ex officio de tais questões significa, tão-somente, que elas podem ser examinadas pelo Judiciário sem a provocação das partes, o que torna irrelevante o momento em que são apreciadas. Não há preclusão para o exame das questões,

enquanto pendente o processo, mas há preclusão para o reexame. (sem grifo no original).
(Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha, in Curso de Direito Processual Civil, v.01, Editora Jus Podivm, págs. 710/711) **grifos meus**

Nesta perspectiva, a possibilidade de conhecimento *ex officio*, e a qualquer tempo e grau de jurisdição, de uma matéria de ordem pública, não possibilita a rediscussão de questões já decididas, conforme a uníssona jurisprudência do STJ, senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À EXECUÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECLUSÃO. 1. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 nem importa omissão o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente. 2. **O fato de haver decisão anterior a respeito da legitimidade da ora recorrente impede nova apreciação do tema, tendo em vista a ocorrência da preclusão consumativa.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AgRg no REsp 1479351/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2016, DJe 04/10/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SUPERVIA. LEGITIMIDADE. DECISÃO ANTERIOR. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 1. **Havendo decisão anterior declarando a legitimidade do agravante, esta não pode ser alterada em vista da ocorrência da preclusão consumativa, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 369.417/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 21/09/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO SOBRE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. IRRESIGNAÇÃO ACERCA DO RECURSO CABÍVEL. PRELIMINAR AFASTADA NA ORIGEM. ALEGAÇÃO ATINGIDA PELA PRECLUSÃO. PROIBIÇÃO DE REFORMATIO IN PEJUS. DECISÃO MANTIDA. 1. **Consoante jurisprudência desta Corte, ainda que a questão seja de ordem pública, as questões sobre as quais se operou a preclusão não mais podem ser decididas no processo.** 2. No caso, a discussão referente ao recurso cabível para impugnar decisão de primeira instância em exceção de pré-executividade foi objeto de expresse exame e rejeição pelo Tribunal de origem, sem interposição de recurso pela parte. 3. Ademais, "o ordenamento jurídico-processual brasileiro veda que haja, sob o ponto de vista prático, piora quantitativa ou qualitativa da situação do único recorrente, aplicando-se, em tal circunstância, o princípio da proibição da reformatio in pejus" (REsp n. 609.329/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 7/2/2013). 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1553951/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 19/09/2016)

Logo, citados objetos – litispendência e prejudicialidade, restaram abarcados pelo fenômeno da preclusão consumativa, e quanto ao usucapião, também não houve omissão, uma vez que seu afastamento fora indicado no decisum, nos seguintes termos: "Por fim, no que pese as requeridas terem levantado, em caso de reconhecimento da nulidade da Matrícula 10.287, a tese de usucapião, em sede de contestação, reputo que não é disso que se cuida a presente demanda, que, em verdade, objetiva tão somente a destruição do registro imobiliário (matrícula) alheio por vícios registrários."

Concluindo, não há que se falar em nulidade da decisão por falta de fundamentação, ou omissão, e rechaço a preliminar suscitada.

Ultrapassada então a preliminar e considerando a preclusão dos objetos relacionados à Litispendência e Suspensão por Prejudicialidade, nos termos acima expostos, passo a apreciação do mérito propriamente dito, e ao cabimento da Usucapião.

Mérito.

Pois bem. Trata-se de ação na qual o autor/apelado pleiteou a nulidade de numeração do registro cartorário de imóvel das requeridas/apelantes, por entender ter havido equívoco do Cartório Registrador de Imóveis, que sobrepôs a averbação da matrícula de imóvel das requeridas, em matrícula de imóvel do bem de sua propriedade.

É de suma importância consignar então, que a lide não objetiva definir área territorial de bem pertencente às partes, uma vez que não se presta à demarcação das mesmas, e que já é objeto dos autos 201550000279, mas verificar ou não, se sobre um mesmo imóvel constam duas matrículas cartorárias, e desta forma proceder a anulação de uma delas, em caso afirmativo.

Dito isso, de logo afasto a pretensão de usucapião da requerida, pois este instrumento somente se presta como meio hábil para regularizar a aquisição de domínio de imóvel, de forma originária, ou seja, independente de relação jurídica/vínculos com o proprietário anterior do imóvel, e no caso, além da aquisição não se tratar do objeto em discussão na presente demanda, ressaltando ainda não se relacionar a sua forma originária, uma vez que existe contrato de compra e venda em nome das requeridas, e o registro de bem imóvel lhes adquirido, mas cuja exata localização deve ser perquirida.

Então, retomando ao objeto propriamente dito, é fato que o autor/apelado, por força de adjudicação realizada nos autos 200750100688, tornou-se proprietário do imóvel descrita na **matrícula cartorária 3.361**, no Município de Estância/Se, medindo 150,00m (cento e cinquenta) metros de largura a partir da estrada de Rodagem BR-101, até o oiteiro do Froes, limitando-se ao Norte, numa extensão de aproximadamente 484,00m, com terrenos do Posto das Mangueiras Ltda; ao Sul, com extensão de aproximadamente 484,00m, com terrenos pertencentes a José Ferreira e Luiz Lúzio Ferreira; ao Leste, com faixa de domínio da BR-101, com aproximadamente 152,00m e, ao Oeste, com extensão de 165,00m aproximadamente, com terrenos pertencentes a Luiz Luzio Ferreira, e cadastrado no INCRA com o nº 267.031.253.383-1.

Enquanto que às recorrentes, vê-se que adquiriram por meio de escritura pública em 11/06/2001 um imóvel, que o cartório imobiliário registrou com matrícula 10.287, e descreveu-o com a mesma localização do terreno do autor - uma área de terra, situada neste município, desmembrada da propriedade denominada "SACO", medindo 150,00m (cento e cinquenta) metros de largura a partir da estrada de Rodagem BR-101, até o oiteiro do Froes, limitando-se ao Norte, numa extensão de aproximadamente 484,00m, com terrenos do Posto das Mangueiras Ltda; ao Sul, com extensão de aproximadamente 484,00m, com terrenos pertencentes a José Ferreira e Luiz Lúzio Ferreira; ao Leste, com faixa de domínio da BR-101, com aproximadamente 152,00m e, ao Oeste, com extensão de 165,00m aproximadamente, com terrenos pertencentes a Luiz Luzio Ferreira.

Então, na Matrícula de n. 3.361/1982 e na Matrícula de n. 10.287/2002, verifica-se a mesma descrição da área, fato inclusive que fora observado pelo Cartório do 2º Ofício de Estância, que procedeu com o bloqueio das mesmas, em cumprimento a decisão de suscitação de dúvida, processo 201450000895.

Ocorre que perlustrando a matrícula n. 10.287/2002 (fls. 16 dos autos materializados), aberta em 03 de maio de 2002, em que consta a titularidade do bem pela ERG - Transportes, Empreendimentos Agro Pecuários Ltda, representado pelo sócio-gerente Maurício Rollemberg Levita, e sobre a qual fora registrada no mesmo dia a transferência de propriedade em favor do Posto de Mangueira Ltda., representado por Edgar de Faro Rollemberg, e de quem adquiriram as requeridas a propriedade, vê-se ao final do registro, uma identificação de número de registro anterior como : 3-1.776, livro nº 02 do Registro Geral, às fls. 1776, em 05 novembro de 1982.

E sobre a matrícula do bem de propriedade do autor no. 3.361, aberta em 05/11/1982, vê-se derivar de número de registro anterior 13.082, livro 3-U, fls. 385v., a 286, em 21 de junho de 1972. (fls. 23).

Nesta senda, impõe-se então, já que ambas matrículas dão conta do mesmo imóvel, debruçar sobre os bens descritos nas matrículas anteriores, e com fulcro neste ponto, o que se elucida é que às fls. 129/131, consta o registro de imóvel, matrícula 1776, e do qual adveio a matrícula do imóvel das requeridas, a descrição de bem, diverso do autor. Veja-se:

"A propriedade denominada "SACO DO BARBOSA", situada neste município, cadastrada no INCRA em 30/05/78 como contendo 89,0 hectares, na verdade por iniciativa do compradores foi a mesma recentemente medida e apenas encontrada 144 (cento e quarenta e quatro) tarefas, por cuja medição recebeu a área mantidos e respeitados os limites, divisões e confrontações atuais que são os seguintes: pelo Norte, com Augusto Francisco dos Santos e Jose Gordinho; Sul, como o Posto das Mangueiras Ltda; Nascente, com Francisco Felix Ferreira e José Domingos Barbosa; e, pelo Poente, com o Rio Piauitinga. O imóvel acima descrito e caracterizado, está cadastrado no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA), com as seguintes características: nº do imóvel: 267034000086 (...) PROPRIETÁRIOS: SR. OSCAR MACEDO DE SOUZA, (...) e sua esposa IZAURA MOURA MACEDO (...) NUMERO DE REGISTRO ANTERIOR: 8.680 ...", com transmissão da propriedade para Edgar de Faro Rollemberg e Domingos Rollando Rollemberg em 21/09/79, (mesmo dia em que aberto o registro), e depois em 05/11/1982, transmitido a ERG - Transporte Empreendimentos Agro pecuários Ltda, e 02/05/2002, Transferido para Posto das Mangueiras Ltda, quando a partir de então, passou à matrícula 10.287, que foi aberta em 03/05/2002.

Desta forma, é de se reconhecer, em que pese a fé de ofício advinda do registro Cartorário, que o registro 10.287, quando de sua inscrição, restou equivocado, pois descreveu propriedade diversa da original, advinda da matrícula 1.776.

E, evidenciada a mácula, inexistente razão para modificar o comando sentencial, cabendo a efetiva anulação do registro de matrícula do imóvel das autoras, que deverão diligenciar em busca da devida retificação.

Ainda, por força de entendimento jurisprudencial dominante, também deveria ser mantida a anulação, pois havendo duplicidade de matrículas sobre mesma área, prevalece a mais antiga, que in casu pertence ao autor, pois a matrícula nº. 3.361, foi aberta em 05/11/1982, e a matrícula n. 10.287/2002 foi aberta em 03/05/2002.

-

Corroborando com este entendimento, trago a colação, para evitar repetições desnecessárias, explanação do douto representante ministerial,

"Ao comparar o disposto na Matrícula de n. 3.361/1982 e na Matrícula de n. 10.287/2002, verifica-se que ambas descrevem a mesma área, qual seja: propriedade denominada SACO, medindo 150,00 m (cento e cinquenta) metros de largura a partir da estrada de Rodagem BR-101, até o oiteiro dos Fróes, limitando-se ao Norte, numa extensão de aproximadamente 480,00 m com terrenos do Posto das Mangueiras Ltda; Sul, com extensão de aproximadamente 480,00 m, com terrenos pertencentes José Ferreira e Luiz Luzio Ferreira, ao Leste, com faixa de domínio da BR-101, com aproximadamente 152,00 m e, ao Oeste, com extensão de 165,00 m aproximadamente, com terrenos pertencentes a Luiz Luzio Ferreira.

(...)

A constatação dessa indevida coincidência fomentou a formulação por esta 4ª Procuradoria de Justiça de questionamentos ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estância, Estado de Sergipe, o qual,

de pronto, respondeu-as. Por oportuno, transcrevo fragmentos das respostas as indagações postas por este ente ministerial:

2) Existe algum vínculo entre a matrícula n. 10.287/2002 e a matrícula n. 3.361/1982, ainda que indireto, se analisadas as matrículas que antecederam ao desdobramento delas. Isto é, existe algum ponto de convergência, em algum momento histórico, entre as matrículas em questão? Existe alguma origem comum entre elas?

Resp: Não existe origem comum ou ponto de convergência da cadeia dominial entre a Matrícula 3.361 e Matrícula 10.287.

5) A matrícula de n. 10.287/2002 e a matrícula de n. 3.361/1982 são resultados de desmembramento da mesma propriedade denominada SACO ou, ao contrário, os seus desdobramentos advieram de propriedades diversas sem correlação? Caso exista correlação, qual seria ela?

Resp: Como demonstrado acima, a origem das propriedades são diversas, portanto, conclui-se que os desmembramentos vieram de imóveis distintos.

As respostas apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estância evidenciam que houve duplicidade de matrículas, na medida em que a matrícula n. 10.287/2002 reproduziu, na íntegra, a matrícula n. 3.361/1982, malgrado inexistir vínculo direto ou indireto entre elas apto a justificar uma cadeia dominial.

Ademais, de acordo com o laudo pericial de pp. 158/185, advindo de prova emprestada da Ação Demarcatória (processo n. 201550000279), o perito concluiu não ser possível identificar a exata localização da matrícula nº 10.287/2002:

Desde o dia 10 de maio do corrente ano, data da vistoria realizada, que o

Signatário procede estudo para identificar in loco o imóvel matrícula nº 10.287.

Foram procedidas cinco vistorias e diversas reuniões com o intuito de tentar chegar a exata localização do imóvel da mencionada matrícula, inclusive, com análise da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 053 do Livro nº 016 do Cartório do 3º Ofício da Comarca de Estância e das matrículas nºs 11, 1.776, 3.361 e 11.961.

Apesar de labutar na área pericial há mais de 34 anos, o objetivo não foi alcançado, qual seja, materializar/identificar a exata localização da matrícula nº 10.287.

[...]

Importante mencionar que o imóvel matrícula nº 10.287 não foi identificado devido a subjetividade das descrições dos limites/confrontantes. Foi identificada e representada graficamente uma área na posse do Sr. Saulo Emídio. Essa área (do Sr. Saulo) possui cercas com desgaste natural do tempo.

Registre-se, ainda, que a matrícula n. 10.287/2002 foi aberta em 03 de maio de 2002, constando a titularidade de ERG - Transportes, Empreendimentos Agro Pecuários Ltda, representado pelo sócio-gerente Maurício Rollemberg Levita.

(...)

Neste mesmo dia (03/05/2002), foi averbada a transferência de propriedade em favor do Posto de Mangueira Ltda., representado no ato por Edgar de Faro Rollemberg, com base na Escritura Pública lavrada nas notas do 5º Ofício - Aracaju/SE no livro de nº. 218, às fls. 160, em 22/09/1992.

(...)

A matrícula n. 10.287/2002 possuía como registro anterior a matrícula n. 1.776/1979 (vide área vermelha acima destacada na abertura da matrícula n.10.287/2002). Todavia, a área descrita pela matrícula n. 1.776/1979 é assaz distinta da matrícula n. 10.287/2002.

Ao proceder a abertura da matrícula n. 10.287/2002, a área transcrita deveria ser compatível com a matrícula n. 1.776/1979, por ser o seu número de registro anterior.

Porém, o que sucedeu foi a reprodução de área descrita na Escritura Pública de Compra e Venda de pp. 150/151. Por oportuno, transcrevo a matrícula n. 1.776/1979 e a Escritura Pública, com o fito de demonstrar a distinção entre as duas áreas descritas:

(...)

Diante dessa duplicidade de matrículas (n. 3.361/1982 e n. 10.287/2002) referente a uma mesma área, há de prevalecer a mais antiga (n. 3.361/1982), devendo ser anulada a matrícula superveniente de n. 10.287/2002.

Precedentes jurisprudenciais apontam para esta solução de preterimento da matrícula mais recente:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - PROVA DO DOMÍNIO - POSSE INJUSTA NÃO COMPROVADA - SOBREPOSIÇÃO DE IMÓVEIS - OBSERVÂNCIA DO REGISTRO MAIS ANTIGO.

- Impõe-se a improcedência da ação reivindicatória se não comprovada a posse injusta exercida pelos réus.

- Havendo a sobreposição dos registros dos imóveis ocasionada pela sobreposição de loteamentos, deverá prevalecer o registro mais antigo do imóvel. (TJMG - Apelação Cível 1.0518.10.018047-1/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/11/2016, publicação da súmula em 02/12/2016)

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 - Apelação Cível 1.0393.07.018572-2/001, Relator(a): Des.(a) Belizário de Lacerda , 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/09/2016, publicação da súmula em 03/10/2016)

Dessa forma, a sentença deve ser confirmada.”

Sem maiores delongas, diante do exposto, **conheço do recurso para lhe negar provimento**, para manter incólume o comando sentencial.

Nos termos do art. 85, §11 do CPC, majoro a verba sucumbencial em desfavor do réu para 15% sobre o valor da causa

É o voto.

Aracaju/SE, 28 de Setembro de 2021.

DES. JOSÉ DOS ANJOS
RELATOR

