

AÇÃO REIVINDICATÓRIA

POSSUIDOR DE BOA-FÉ

Recurso

apelação cível 15.772

QUAL QUE DEVE PREVALECER

RESUMO

I. Cumpre seja inicialmente apreciada a preliminar argüida pelo honrado Procurador de Justiça acerca da coisa julgada. - Consta-se que em ação ordinária de nulidade de escritura pública e registro imobiliário anteriormente ajuizada por Leandro Martignago e sua mulher em face de Sociedade Imobiliária Rincão Ltda. fora decidido pela colenda Terceira Câmara Civil desta Corte em apelação cível n. 15.772 de Criciúma, j. 15.06.1982 (fls. 782/790, volume 2) que quando do registro imobiliário n. 10.048, um dos elos da cadeia sucessória de títulos dos autores, "efetivado em 1955, já havia, de muito se esgotado as terras registradas". - Porém, a teor do disposto no art. 301, § 3º do CPC, opera-se a coisa julgada apenas quando há repetição de ação já decidida por sentença de que não caiba recurso e a identidade de ações ocorre quando são os mesmos os elementos da ação (art. 301, §§ 1º e 2º). - Todavia, no caso concreto, não há identidade de ações pois no pólo passivo desta demanda, a Sociedade Imobiliária Rincão Ltda. não figura como ré ou litisconsorte passiva. - Não se cogita tampouco de carência de ação conforme sugeriu o ilustre membro do Ministério Público, hoje engalanando a magistratura catarinense como Desembargador do Tribunal de Justiça, pois estão presentes as condições da ação. - Registre-se ainda que Henrique Dauro Martignago e sua mulher, sucessores dos autores Leandro Martignago e sua mulher, diante da decisão de improcedência proferida naquela ação de nulidade de escritura pública e registro imobiliário que buscava a declaração de nulidade do título da Sociedade Imobiliária Rincão Ltda. e respectiva transcrição de n. 12.456, promoveram ação rescisória n. 502 e apesar do julgamento de improcedência, no acórdão ficou consignado: "(...) Também, não se pode dizer que houve ofensa literal ao disposto no art. 252, da Lei dos Registros Públicos, pois, a decisão, julgando na verdade improcedente o pedido de nulidade do título da ré, não cancelou ou anulou o registro imobiliário dos autores, como esclareceu, inclusive, o julgamento dos embargos de declaração opostos ao acórdão rescindindo, dizendo que "cuidou tão-somente do aí almejado pelos embargantes, ou seja, a declaração de nulidade do título da ré, transcrito sob o n. 12.456, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma." "Por esse rumo se pautou a decisão criticada, sequer cogitando da apontada nulidade do título dos postulantes" (fls. 214). - Assim, se não foi reconhecida a validade do título dos autores, isso aconteceu somente para o deslinde da ação proposta, na análise e decisão da lide, permanecendo os seus efeitos legais, de acordo com o citado art. 252, da LRP, desde que não foi cancelado ou anulado o título, o que só poderá acontecer através de ação própria, reconvenção, ou declaração incidental, como dizem os autores" (fls. 1.477/1.478, volume 4). II. Na inicial de fls. 02/19 (volume 1), os autores-apelados propugnaram pela anulação dos títulos dos réus apelantes e cancelamento do registro imobiliário n. 6.714 (em nome de Virgílio Alano Borges) e de todos os títulos posteriores e, por consequência, reivindicaram 284,30 m. de frente para o mar, relativos à área ocupada pelo Loteamento IJULE. - Na contestação os litisconsortes passivos João Benevenuto Cardoso e sua mulher e Virgílio Alves Borges e sua mulher aduziram que os títulos dos autores e de seus antecessores não têm valor jurídico, pois o registro n. 1.498 de Araranguá se teria exaurido com as vendas efetuadas por José Teixeira Fernandes e sua mulher a terceiros, inexistindo terras para que fosse efetuado o registro n. 4.381 de Urussanga, do qual provém, com algumas intercalações, o registro n. 10.589. - De outro modo, asseveraram que Senhorinha Teixeira Paladini, no inventário de seus pais, que tramitou na comarca de Araranguá, descreveu o saldo da área remanescente do registro n. 1.498 e após expedição do primeiro formal de partilha, requereu nova carta de adjudicação dois anos depois e em 1955 propugnou por uma terceira carta

de adjudicação, requerendo sobrepartilha que ensejou o registro n. 4.381. - Em 13.05.1955, por escritura de cessão de direitos hereditários, Senhorinha Teixeira Paladini e seu marido transferiram a superfície de 10.078.800,00 m², correspondente a duas áreas a Aloisio Brugger e Dante Fadanelli, registro n. 10.048, 1º Ofício de Criciúma e esta terceira carta de adjudicação deu origem às terras dos autores. - Porém, segundo os contestantes, a) o registro n. 1.498 refer

EMENTA

No confronto entre as transcrições sobre o mesmo imóvel, prevalece a mais antiga, enquanto não invalidada por ação competente. Os defeitos resultantes do título da propriedade anterior transmitem-se ao novo dono. - Comprovada a nulidade do título original dos réus, consideram-se igualmente inválidos os que dele surgiram, aí incluídas as transcrições em favor dos demais litisconsortes passivos.