

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Recurso 08057811620154058100
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal RogÉRio De Meneses Fialho Moreira
Julgado em 13/12/2023

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO E CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.

RESUMO

Ação anulatória de registro imobiliário com sobreposição de matrículas. A Justiça Estadual reconheceu a nulidade do registro e manteve a tutela antecipada de bloqueio do imóvel, afastando a coisa julgada anterior. A apelação foi improvida, consolidando a decisão de primeiro grau quanto à sobreposição e à legitimidade das partes.

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO E CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SOBREPOSIÇÃO DAS ÁREAS DESCRITAS NAS MATRÍCULAS DO AUTOR E DOS RÉUS. OCORRÊNCIA. TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDOS. PRESENÇA APENAS NA MATRÍCULA DO AUTOR. DESCARACTERIZAÇÃO DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE DA UNIÃO. CONSTATAÇÃO VIABILIZADA APÓS A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL RECONHECIDA DE OFÍCIO. MANUTENÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA NA SENTENÇA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. Apelação interposta pelo Espólio de Francisco Cosmo Cavalcante em face da sentença que julgou procedente o pedido formulado na presente ação de procedimento comum ajuizada por Esplanada Hotéis S.A., para declarar nula de pleno direito a matrícula nº 21.396 do Cartório do Registro de Imóveis de Caucaia e conceder a antecipação da tutela cautelar requerida para bloquear e tornar intransferível o imóvel de matrícula nº 21.396 até o trânsito em julgado da sentença.

2. Esta Eg. Terceira Turma, no julgamento do primeiro recurso de apelação interposto pelo Espólio de Francisco Cosmo Cavalcante, já enfrentou a questão preliminar de existência de coisa julgada material acerca da titularidade do imóvel matriculado sob o nº 21.396 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia.

3.

Conforme registram as notas taquigráficas e o inteiro teor do acórdão em referência, após profundos debates travados na sessão de julgamento realizada em 24 de agosto de 2017, este órgão turmário entendeu que a sentença prolatada pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Caucaia/CE produz efeitos apenas inter partes, de sorte que a autoridade desta decisão não se impõe à União, que jamais compôs a relação processual que se desenvolveu perante a Justiça Estadual.

4. Considerando que a União manifestou inequivocamente seu interesse no resultado da presente demanda em decorrência dos fortes indícios acerca da existência de terreno de marinha no imóvel descrito na

matrícula nº 21.396, passando então a figurar como litisconsorte ativo do Esplanada Hotéis S.A., houve o afastamento da preliminar de coisa julgada, com o reconhecimento da competência da Justiça Federal para processar e julgar a presente demanda.

5. Preliminar de coisa julgada não conhecida em razão da preclusão.

6. A causa de pedir remota claramente delineada na petição inicial torna indiscutível a presença da legitimidade e interesse da parte autora para pleitear a nulidade da matrícula nº 21.396, haja vista que a tese central desenvolvida por Esplanada Hotéis S.A. consiste na ocorrência de sobreposição de matrículas, o que, sendo comprovado, tem o nítido condão de atingir sua esfera jurídica, na medida em que parte do imóvel descrito na matrícula nº 21.396 corresponderia ao imóvel matriculado sob o número 8.481 desde 1986, sendo este pertencente ao Esplanada Hotéis S.A.

7. No que se refere à União Federal, a própria descrição do imóvel constante da matrícula nº 21.396 menciona a presença de terreno de marinha entre os pontos P5 e P6, ao norte do terreno, o que torna absolutamente inquestionável a existência de interesse do ente político no resultado da demanda, haja vista que os terrenos de marinha e acrescidos são bens pertencentes à UNIÃO, conforme estabelece o art. 20, inciso VII da CF/88.

8. O enunciado da Súmula nº 11 do STJ possui aplicabilidade apenas às ações de usucapião especial, o que não corresponde ao caso sob enfoque, já que a parte autora pretende a declaração de nulidade de matrícula de imóvel composto parcialmente por terreno de marinha, de sorte que o foro da situação do imóvel não é o critério definidor da competência para processar e julgar o presente feito. Rejeitadas as questões preliminares de ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir.

9. Esplanada Hotéis S.A., na condição de proprietário do imóvel matriculado sob o nº 8.481 no Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia, ajuizou a presente ação de procedimento comum originariamente contra Francisco Cosmo Cavalcante e sua esposa, Raimunda de Siqueira Cavalcante, visando à declaração de nulidade da matrícula nº 21.396 dessa mesma serventia extrajudicial, em decorrência de sobreposição das áreas descritas nos respectivos registros imobiliários e também da existência de terreno de marinha no imóvel titularizado pelos réus.

10. Analisando a prova documental produzida, observa-se que a matrícula nº 21.396 do CRI de Caucaia aponta como título aquisitivo do domínio do imóvel a usucapião reconhecida como matéria de defesa arguida por Francisco Cosmo Cavalcante e Raimunda de Siqueira Cavalcante na ação reivindicatória contra eles ajuizada por João Pereira Duarte e outro (Processo nº 000.007.01056-7).

11. Nos termos do acórdão referente à apelação cível nº 22.446, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará confirmou a sentença que julgou improcedente a ação reivindicatória acima referida, e reconheceu a posse mansa e ininterrupta Francisco Cosmo Cavalcante e Raimunda de Siqueira Cavalcante por mais de 20 (vinte) anos sobre a área novamente em litígio.

12. Os autores da ação reivindicatória interpuseram Recurso Especial, ao qual foi negado seguimento por decisão monocrática proferida pelo Desembargador Presidente do TJCE. O Colendo Superior Tribunal de Justiça também negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão denegatória do Recurso Especial, remetendo os autos ao juízo de origem para cumprimento do acórdão vergastado.

13. A abertura da matrícula nº 21.396 somente foi levada a efeito após o julgamento do Agravo de

Instrumento nº 96.05815-1, interposto na fase de execução de sentença.

14. Consta ainda dos autos que, atualmente, está em fase recursal perante o TJCE a querella nullitatis ajuizada por Nelson Otoch, acionista liquidante da empresa apelada, em face de Francisco Cosmo Cavalcante, Raimunda de Siqueira Cavalcante e Antônio de Siqueira Cavalcante, ora apelantes, objetivando exatamente a declaração de inexistência do ato judicial que ensejou a abertura da Matrícula nº 21.396 do Cartório do Registro de Imóveis de Caucaia/CE, sob a alegação de que a mesma área já constituía o imóvel matriculado sob o nº 8.481 do aludido Cartório Extrajudicial.

15. O juízo da 18ª Vara Cível da comarca de Fortaleza, ao julgar improcedente a querela nullitatis em referência (processo nº 0521874-56.2011.8.06.0001), entendeu que o verdadeiro enfoque da demanda seria rescisório, e não anulatório, posto que a matéria ali deduzida está voltada a rediscutir a coisa julgada.

16. Ao confrontar as matrículas nº 21.396 e nº 8.481, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia, extrai-se que a primeira somente foi aberta em 30/08/2005 em cumprimento à determinação contida no Acórdão referente ao Processo nº 96.05815-1 prolatado pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em cujo dispositivo foi determinada a inscrição do título de propriedade do imóvel objeto da Ação Reivindicatória nº 000.007.01056-7 no registro imobiliário, como resultado do reconhecimento da usucapião em favor de Francisco Cosmo Cavalcante e Raimunda de Siqueira Cavalcante.

17. Relativamente à matrícula nº 8.481, o R-04 faz transparecer que Esplanada Hotéis S.A. adquiriu o terreno ali descrito por escritura pública de compra e venda lavrada em 04 de novembro de 1987, que foi devidamente registrada em 24 de dezembro de 1987.

18. A AV-05 desta mesma matrícula contém a prenotação nº 20.146, realizada em 28.03.2006 por requerimento de Francisco Cosmo Cavalcante com o fim específico de dar publicidade à alegação de que o imóvel corresponderia, na realidade, àquele caracterizado na matrícula nº 21.396, e de bloqueá-la até a solução da controvérsia na esfera jurisdicional.

19. Muito embora o Oficial do Registro de Imóveis tenha tornado sem efeito o bloqueio da matrícula nº 8.481 em 24.08.2006 - apenas 05 meses após a prenotação - por ausência de prévio contraditório, a perenidade da cadeia de registros e averbações conduz à conclusão de que Esplanada Hotéis S.A. teve inequívoca ciência acerca da possível duplicidade de registros envolvendo seu imóvel (sobreposição de matrículas) na data em que foi levada a efeito a AV-05, ou seja, em 28/03/2006.

20. A jurisprudência pátria é sólida no sentido de que, havendo duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel é válido o mais antigo, segundo o direito de preferência previsto nos arts. 183 e 186 da Lei nº 6.015/73, devendo ser declarado nulo o posterior.

21. O Laudo Pericial faz transparecer que realmente há sobreposição das áreas dos terrenos descritos na matrícula nº 8.481 (mais antiga) e na matrícula nº 21.396 (mais recente), tendo sido constatado ainda que a área de 10 hectares descrita na matrícula nº 21.396 também avança à leste sobre a área correspondente à matrícula nº 5.595, cujo proprietário é a Master Icosa Engenharia.

22. A constatação mais relevante para o desate da presente lide corresponde à demonstração, no Laudo Pericial, que a área de 4.577,801 m² constituída por terreno de marinha não está inserida nas dimensões da matrícula nº 21.396, mas na porção da matrícula nº 8.481 em que não se verificou a ocorrência de sobreposição, ou seja, o terreno de marinha encontra-se exclusivamente inserido no imóvel matriculado sob

o nº 8.481, pertencente à própria parte autora. Vale dizer, a área de terreno de marinha não está na parte superposta da matrícula nº 21.396.

23. Salta aos olhos, portanto, que somente após a instrução probatória tornou-se possível descortinar que a parte autora é quem possui um registro imobiliário composto parcialmente por terreno de marinha localizado ao norte do imóvel, ao passo que a área descrita na matrícula nº 21.396 não abrange qualquer porção de terreno de marinha ou acrescidos, embora haja sobreposição.

24. De acordo com a Teoria da Asserção, a simples alegação de existência de terreno de marinha na área sob litígio caracteriza o interesse da União na fase inicial do processo, na medida em que o intérprete deve levar em consideração apenas as alegações apresentadas pela parte autora em sua petição inicial para aferir a possibilidade de existência de vínculo jurídico-obrigacional entre as partes.

25. Todavia, diante do particular cenário que exsurge do Laudo Pericial, não há nada que justifique a competência da Justiça Federal, haja vista que os limites objetivos da lide, na realidade, não podem alcançar concretamente qualquer interesse da UNIÃO, pois a matrícula sobre a qual recai a pretensão anulatória não contém qualquer porção de terreno de marinha ou acrescidos, o que faz cair por terra o pressuposto fático que ensejou o processamento do feito perante o juízo da 4ª Vara Federal do Ceará.

26. Como ao fim e ao cabo restou provada a sobreposição de matrículas, torna-se necessário manter a antecipação dos efeitos da tutela concedida na r. sentença no sentido de bloquear a matrícula nº 21.396 (mais recente), para assim resguardar o interesse de terceiros e a efetividade do provimento jurisdicional a ser proferido pela Justiça competente.

27. Apelação improvida. Reconhecimento, de ofício, da competência da Justiça Estadual para processar e julgar a presente ação anulatória, determinando a remessa dos autos para a Comarca de Caucaia. Manutenção da antecipação de tutela concedida na sentença até que o juízo competente delibere a respeito.