



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 0003009-88.2019.8.11.0044

Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)

Assunto: [Ebulho / Turbação / Ameaça, Propriedade, Intervenção de Terceiros]

Relator: Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS

Turma Julgadora: [DES(A). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO, DES(A). TATIANE COLOMBO]

Parte(s):

[AGRO PECUARIA LEOPOLDINO LTDA - CNPJ: 57.410.581/0001-57 (APELANTE), ELAINE CRISTINA DA CUNHA MELNICKY - CPF: 122.320.938-59 (ADVOGADO), FABRICIO MIOTTO - CPF: 420.305.951-87 (ADVOGADO), BANCORBRAS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S.A - CNPJ: 02.010.478/0001-28 (APELADO), JANICE TEREZINHA ANDRADE DA SILVA - CPF: 035.093.229-83 (ADVOGADO), ESTEFANIA DA FONTOURA MARTINS - CPF: 650.141.460-15 (ADVOGADO), LEONARDO RODRIGUES DE SOUZA - CPF: 730.113.711-72 (ADVOGADO), MICHELLE MARA REBOUCAS COUTO - CPF: 698.832.111-04 (ADVOGADO), JOAO BOSCO ESTEVES - CPF: 265.948.111-34 (TERCEIRO INTERESSADO), SPACO ASSESSORIA COMERCIO E SERVICOS EIRELI - EPP - CNPJ: 73.783.813/0001-79 (TERCEIRO INTERESSADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO. UNANIME.**

E M E N T A

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SOBREPOSIÇÃO DE MATRÍCULAS. CONFRONTO ENTRE CADEIAS DOMINIAIS VÁLIDAS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE REGISTRAL. DOMÍNIO FORMALMENTE CONSTITUÍDO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta por Agropecuária Leopoldino Ltda. contra sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro opostos em face de Bancorbrás Administradora de Consórcios S.A., reconhecendo a prevalência da matrícula da embargada sobre imóvel de 180 hectares, em razão da anterioridade registral.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia consiste em definir qual matrícula deve prevalecer em caso de sobreposição de registros imobiliários, considerando que ambas as partes apresentam títulos dominiais formalmente válidos e regularmente inscritos em cartório de registro de imóveis.

III. Razões de decidir

3. Restou incontroverso nos autos que há sobreposição material entre as matrículas das partes, ambas válidas e registradas, não havendo vício de origem na cadeia dominial da embargada.

4. A matrícula n. 2.485 da embargada tem origem na transcrição datada de 1958, enquanto a matrícula n. 15.806 da embargante decorre de transcrição registrada apenas em 1986, devendo prevalecer, portanto, o título mais antigo, nos termos dos arts. 182 e 186 da L. 6.015/1973.

5. O georreferenciamento recente e a certificação do imóvel da embargante, conquanto demonstrem regularidade fundiária, não têm força para invalidar o princípio da prioridade registral que assegura preferência ao primeiro título devidamente inscrito.

6. A posse histórica alegada pela embargante não afasta a validade do registro da embargada, tampouco configura justo título a justificar a reforma da sentença.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

"1. Em caso de sobreposição de matrículas regularmente registradas, deve prevalecer o título cuja cadeia dominial tenha origem mais remota, em observância ao princípio da prioridade registral."

"2. A regularidade fundiária obtida por georreferenciamento e certificação não elide a validade de registro mais antigo, desde que hígido e formalmente constituído."

R E L A T Ó R I O

APELANTE: AGRO PECUÁRIA LEOPOLDINO LTDA

APELADO: BANCORBRAS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A

Colenda câmara:

AGROPECUÁRIA LEOPOLDINO LTDA. interpõe recurso de apelação contra sentença proferida nos autos da ação de embargos de terceiro movida em face de BANCORBRÁS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Paranatinga-MT.

A parte embargante alega ser legítima proprietária da Fazenda Santa Maria, composta pelas matrículas n. 15.806, 9.651, 9.654, 9.655, 9.656 e 8.406, cuja área totaliza 20.660,5162 hectares.

Sustenta que a área de 180 hectares objeto de reintegração de posse concedida em favor da embargada, com base na matrícula n. 2.485, está inserida nos limites da matrícula n. 15.806, havendo, portanto, sobreposição de registros imobiliários.

A sentença recorrida reconhece a sobreposição das áreas descritas nas matrículas das partes, mas julga improcedentes os embargos de terceiro, com fundamento no princípio da anterioridade registral, entendendo prevalente o título da embargada, cuja cadeia dominial remonta ao ano de 1958, enquanto a do embargante data de 1986.

Em suas razões, a apelante sustenta, em síntese que o imóvel de sua propriedade está devidamente georreferenciado, certificado junto ao INCRA e livre de sobreposição segundo os critérios técnicos e legais aplicáveis.

Assevera ainda que *“é legítima proprietária e possuidora da Fazenda Santa Maria composta pelas matrículas 15806, 9651, 9654, 9655, 9656 e 8406 com 20.660.5162 hectares, e que a área de 180 hectares ao qual foi reintegrada a embargada referente a matrícula 2.485 está inserida dentro da matrícula 15806, em razão do processo n. 0000098-45.2015.811.0044”*.

Assim sendo, requer a reforma da sentença.

Preparo recolhido – Id. 290144892.

Contrarrazões apresentadas pelo desprovido – Id. 290100376.

É o relatório.

Peço dia.

V O T O R E L A T O R

Eminentes pares:

Delimitado o objeto do recurso, a controvérsia reside na definição de qual matrícula deve prevalecer diante da sobreposição constatada entre os registros

imobiliários das partes.

É incontroverso nos autos que tanto a embargante quanto a embargada possuem matrículas válidas e regularmente registradas em nome próprio, ambas relativas à área de 180 hectares objeto do litígio. As matrículas divergem quanto à origem e descrição perimétrica, mas a análise documental evidencia superposição material entre os imóveis.

A despeito da prova oral colhida, que atesta a posse histórica da área pela embargante e seus antecessores, tal elemento não se sobrepõe ao critério técnico-jurídico de definição de titularidade dominial em demandas de natureza petitoria. Conforme sedimentado pela jurisprudência, em havendo sobreposição de áreas entre matrículas formalmente válidas, deve prevalecer o registro mais antigo, em observância ao princípio da prioridade, consagrado nos arts. 182 e 186 da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

Feito tais considerações, entendo que o recurso não comporta provimento.

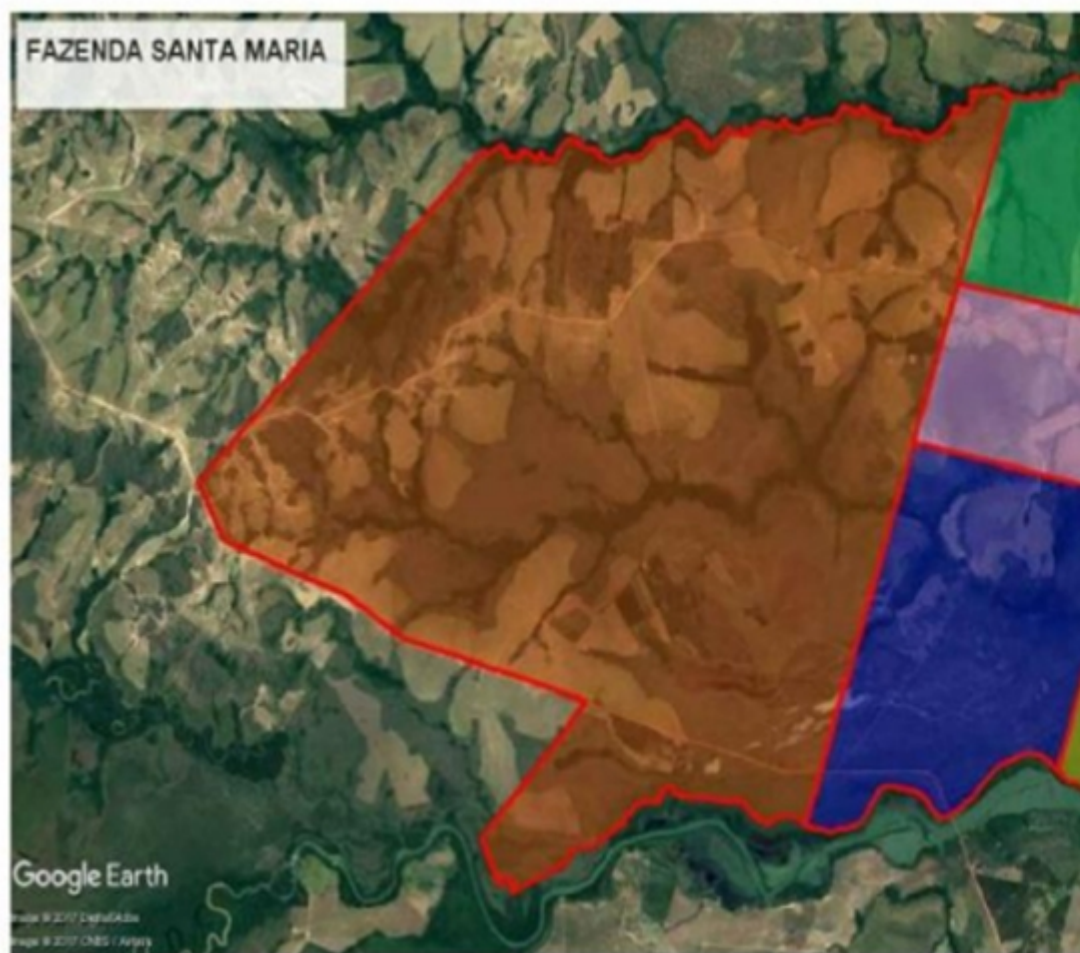
Isso porque, no caso concreto, a matrícula n. 2.485, de titularidade da embargada, encontra origem na transcrição n. 7.925, datada de 11/02/1958, enquanto a matrícula n. 15.806, da embargante, decorre da transcrição n. 28.657, de 10/12/1986.

Tal dado, extraído dos documentos apresentados pelas próprias partes (eventos 113918369 e 155560873), conduz à conclusão pela precedência do título da embargada.

O georreferenciamento e a certificação do imóvel da embargante, embora demonstrem regularidade fundiária recente, não possuem o condão de elidir a anterioridade registral da cadeia dominial da embargada, sobretudo quando se trata de

confronto de direitos reais formalmente constituídos.

Colaciono o georrefenciamento:



A jurisprudência desta Corte e de Tribunais congêneres confirma tal orientação, onde, havendo sobreposição de área titulada, deve prevalecer o registro mais antiga, em atenção ao princípio da prioridade e anterioridade.

Cito:

“Havendo sobreposição de área titulada, prevalece o registro mais antigo, em atenção ao princípio da prioridade, nos termos da Lei n. 6.015/73.” (TJMT, Apelação n. 0013260-73.2002.811.0041, rel. Des^a Maria Helena Gargaglione Póvoas, julgado em 04/07/2018) – Grifei.

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA IMPROCEDENTE - PROVA PERICIAL REALIZADA - SOBREPOSIÇÃO DE REGISTROS – LOTEAMENTO – LOTES LIMÍTROFES - PREVALÊNCIA DO REGISTRO MAIS ANTIGO – AUSÊNCIA DE POSSE INJUSTA DOS REQUERIDOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. A ação reivindicatória está fundada no direito de propriedade e suas características, entre elas o direito do proprietário de reaver o bem do poder de quem quer que injustamente o possua ou detenha. Constitui ônus da parte autora comprovar a área reivindicada, de individualizar o imóvel e de demonstrar a posse injusta do requerido. Se há descrição da mesma área fática em mais de uma matrícula registrada no cartório de registro de imóveis, dá-se preferência ao registro anterior . Não há se falar em posse injusta dos requeridos, porquanto seu registro é o mais

antigo, o que impõe a improcedência do pedido inicial. (TJ-MT 00095411420138110004 MT, Relator.: GUIOMAR TEODORO BORGES, Data de Julgamento: 13/07/2022, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/07/2022)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - PRELIMINAR - CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEIÇÃO - TÍTULOS DOMINIAIS DIVERGENTES SOBREPOSIÇÃO TOTAL DE ÁREAS - REGISTRO DE PROPRIEDADE ANTERIOR EM NOME DOS RÉUS - POSSE INJUSTA - INEXISTÊNCIA - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

I- Compete ao juiz, como dirigente do processo e prestador da tutela jurisdicional, a análise do conjunto argumentativo e da realidade concreta do feito, para medição equilibrada da pertinência das provas requeridas, a fim de que possa, com segurança e razoabilidade, denegar vias instrutórias que se mostrem protelatórias ou inúteis para o deslinde da questão, sem que isso configure cerceamento de defesa. II- A reivindicatória é a ação ajuizada pelo proprietário que não detém a posse em face do possuidor não proprietário. III- Em se tratando de títulos dominiais divergentes ou conflitantes, que indicam a sobreposição de áreas, como no caso em comento, a questão deve ser resolvida à luz do princípio da prioridade e da anterioridade do registro do imóvel, devendo-se dar preferência ao registro anterior . IV- Tendo os réus comprovado o registro anterior de sua propriedade sobre a área em litígio, não se pode considerar injusta sua posse sobre o imóvel - pois seu registro é o mais antigo -, devendo ser mantida, assim, a improcedência do pedido reivindicatório. (TJ-MG - Apelação Cível: 5002444-38.2019.8.13.0382 1.0000.24 .200551-0/001, Relator.: Des.(a) João Cancio, Data de

Julgamento: 04/06/2024, 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/06/2024)

Nada obstante os argumentos da apelante quanto à ausência de posse da embargada, o reconhecimento do domínio não depende da efetiva ocupação do imóvel, mas da validade formal do registro, não tendo sido demonstrado vício originário ou nulidade da matrícula n. 2.485.

Assim, a sentença não merece reparo.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto por AGROPECUÁRIA LEOPOLDINO LTDA., mantendo-se integralmente a sentença proferida nos autos dos embargos de terceiro.

Ao arremate, majoro a sucumbência de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 25/06/2025