



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0570.17.003243-9/001  
**Relator:** Des.(a) Wagner Wilson  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Wagner Wilson  
**Data do Julgamento:** 08/04/0021  
**Data da Publicação:** 14/04/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO PÚBLICO - DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS ABERTAS PARA ÚNICO IMÓVEL - PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL E DA PRIORIDADE - LEI Nº 6.015/73. Nos termos da Lei de Registros Públicos, cada imóvel só poderá ter uma única matrícula para que não ocorra a ofensa ao princípio da unitariedade matricial. Comprovada a duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, prevalece o mais antigo, devendo ser declarado nulo o registro posterior. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0570.17.003243-9/001 - COMARCA DE SALINAS - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): EMÍLIA CELESTE SOARES OLIVEIRA, GERALDO DOS SANTOS MATOS OLIVEIRA E OUTRO(A)(S)

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 19ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA  
RELATOR.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA (RELATOR)

## V O T O

Recurso de apelação interposto pelo Estado de Minas Gerais em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível, Criminal, da Infância e da Juventude da comarca de Salinas nos autos da ação anulatória de matrícula de imóvel ajuizada por Geraldo dos Santos Matos Oliveira e Emília Celeste Soares Oliveira, que julgou procedentes os pedidos iniciais e determinou a anulação do Registro do imóvel de matrícula n. 10.636 realizado no Cartório de Registro de Imóveis de Salinas.

O apelante alega que o título de legitimação de terras expedido pelo Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais - ITER atende aos requisitos legais e que as alegações iniciais baseiam-se em relato unilateral, não havendo que se falar em presunção de veracidade.

Busca o provimento do recurso para que os pedidos iniciais sejam julgados improcedentes.

Não foram apresentadas contrarrazões (certidão de f. 87)

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo desprovimento do recurso (f. 93/94v).

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, porquanto presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuidam os autos de ação anulatória de matrícula de imóvel ajuizada por Geraldo dos Santos Matos Oliveira e Emília Celeste Soares Oliveira em face do Estado de Minas Gerais, por meio da qual relatam que são os proprietários da fazenda Bela Vista e Curral Velho, matrícula n. 3.463, f. 289, livro N. 2-L e da fazenda Bela Vista e Curral Velho, matrícula n. 1.496, f. 05, livro N. 2-F.

Afirmam que compareceram ao Cartório a fim de registrar os aditivos de renegociação do empréstimo rural Lei n. 13.340/13 e foram informados sobre a duplicidade de matrícula do imóvel, em virtude da existência de registro da mesma área realizado pelo Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais - ITER-MG, na matrícula n. 10.636, f. 25, livro N. 2BD, fato que deu origem a suscitação de dúvida n. 0005630-51.2014.13.0570, perante o Juízo local.

Alegam que são pequenos produtores rurais e que necessitam da renovação do crédito rural com o registro na escritura e pediram a procedência do feito para que seja cancelada a matrícula de n. 10.636, f. 25, livro N. 2BD.

Na contestação (f. 46/51) o Estado de Minas Gerais sustenta que, nos termos da Lei 11.020/93, o ITER detinha legitimidade para promover o registro das terras localizadas em sua área de abrangência, sendo

que todos os requisitos legais foram atendidos, não tendo havido qualquer impugnação à época dos fatos.

O Oficial de Registro Imobiliário prestou esclarecimentos às f. 64v/65.

O pedido foi julgado procedente para determinar a anulação do registro de matrícula n. 10.636 realizado no Cartório de Registro de Imóveis de Salinas, nos termos da inicial.

Insurge-se o réu, ao fundamento de que o título de legitimação de terras expedido pelo Instituto de Terras do Estado de Minas Gerais - ITER atende aos requisitos legais e que as alegações iniciais baseiam-se em relato unilateral.

Pois bem.

Nos termos do art. 176, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos, cada imóvel só poderá ter uma única matrícula para que não ocorra ofensa ao Princípio da Unitariedade Matricial, segundo o qual cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

(...)

Referida legislação prevê ainda que, havendo divergência, o assento mais antigo é aquele que confere a titularidade do bem, em observância ao princípio da prioridade:

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.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS ABERTAS PARA ÚNICO IMÓVEL. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. ART. 186 DA LEI Nº 6.015/73. OBSERVÂNCIA. USUCAPÃO ORDINÁRIA. MATÉRIA DE DEFESA. ENUNCIADO DA SÚMULA Nº 237 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REQUISITOS. ART. 1.242, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. JUSTO TÍTULO E POSSE MANSA E PACÍFICA COM ANIMUS DOMINI POR 10 (DEZ) ANOS. AUSÊNCIA DE PROVA ROBUSTA. INVIABILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A usucapião pode ser arguida como matéria de defesa, nos termos do enunciado da súmula nº 237 do Supremo Tribunal Federal.

2. Nos termos do disposto no art. 1.242, caput, do Código Civil, "adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos".

3. Considerando que, no caso, a ré não se desincumbiu do ônus de demonstrar o preenchimento dos requisitos necessários à configuração da usucapião ordinária (art. 373, I, do CPC/2015), mormente no que tange ao exercício da posse com animus domini no lapso temporal exigido pela norma civil, a confirmação da sentença que julgou procedente o pleito inicial e improcedente reconvenicional é medida que se impõe. (TJMG - Apelação Cível 1.0301.13.017296-0/002, Relator(a): Des.(a) Bitencourt Marcondes, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/05/2020, publicação da súmula em 05/06/2020)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEL - APRESENTAÇÃO DE PRIMEIRO REGISTRO(FORMAL DE PARTILHA) NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.015/1973 - ABERTURA DE MATRÍCULA - PROCEDIMENTO REALIZADO EM OBSERVÂNCIA À LEI DE REGITROS PÚBLICOS(ART. 228) - IMÓVEL - ESTABELECIMENTO DE CONDOMÍNIO - PRETENSÃO DE DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS - DESCABIMENTO - INEXISTÊNCIA DE DIVISÃO DO IMÓVEL - LIMITES, CONFRONTAÇÕES E LINHAS GEODÉSICAS - NÃO DEMONSTRAÇÃO - PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA - SUBMISSÃO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Consoante o art. 228 da Lei nº 6.015/1973, a matrícula do imóvel será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da supracitada norma. 2. Afasta-se a tese de cancelamento da matrícula quando demonstrado que a abertura restou motivada por apresentação de formal de partilha no momento e forma estabelecidos pela lei de regência. 3. Nos termos do art. 176, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos, cada imóvel só poderá ter uma única matrícula, sob pena de ofensa ao princípio da unitariedade. 4. Revelando os registros apontados que o imóvel foi estabelecido em forma de condomínio, sem que houvesse, contudo, a divisão do quinhão de cada parte, limites, confrontações, através de linhas geodésicas da parte conferida a cada condômino, descabe a pretensão de abertura de duas matrículas. 5. Sentença mantida. 6. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.133755-1/001, Relator(a): Des.(a) Raimundo Messias Júnior, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/06/2019, publicação da súmula em 07/06/2019)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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 arts. 183 e 186 da Lei 6.015/73, devendo ser declarado nulo o registro posterior. (TJMG - Apelação Cível 1.0231.01.005677-9/001, Relator(a): Des.(a) Geraldo Augusto, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/08/2010, publicação da súmula em 03/09/2010)

Compulsando os autos, verifica-se que, segundo informações prestadas pelo Oficial à f. 64v, "o título de Legitimação de Terras Devolutas, ao ser registrado em 19.03.2010 à margem da matrícula 10.636 ocasionou uma duplicidade de matrícula para uma mesma área, já que parte do imóvel envolvendo 58.50 hectares já possuía matrículas próprias de ns. 1.496 e 3.463".

Dessa forma, em observância à vedação à duplicidade de matrículas abertas para único imóvel e em observância ao princípio da prioridade, não há se falar em reforma da sentença, conforme bem observado pelo Procurador de Justiça no parecer de f. 93/94v, cujo trecho passo a transcrever:

"Nesse contexto, e ponderando o sentido das normas mencionadas supra (artigo 176, § 1º, I, da Lei 6.015/73 e artigo 1.247 do Código Civil), entendo que o cancelamento da posterior matrícula versando a área das anteriores é medida que se impõe, sob pena de uma mesma coisa prosseguir registrada mediante duas indicações numéricas diversas, em manifesto prejuízo à especificação da unidade predial, o que enfim, caracteriza violação ao princípio da unitariedade matricial, conforme observou o magistrado primevo."

Conclusão:

Com tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando o valor dos honorários sucumbenciais em 2% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

É como voto.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"