



VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE  
GUARATUBA - GABINETE

Autos nº 0003853-62.2019.8.16.0088

## 1. RELATÓRIO

Trata-se de ação negatória, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por ----- em face de -----, na qual relatou que é uma pequena construtora que atua nos municípios de Curitiba/PR e Guaratuba/PR. Afirmou que é proprietária do lote de terreno objeto da matrícula nº 60.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR, localizado na -----, arcando com as obrigações tributárias de IPTU. Aduziu que desde a aquisição do lote no ano de 2016 vem tomando diversas atitudes para garantir o bom estado de conservação do terreno, tendo cercado o local e efetuado o corte do mato e a retirada de algumas árvores. Disse que obteve no ano de 2016 uma autorização da Prefeitura Municipal de Guaratuba para construção no terreno, cujo projeto não se concretizou pelo fato de seu sócio administrador ter adoecido. Sustentou que recentemente sofreu ameaças de invasão do terreno por parte da ré, que instalou um poste de energia elétrica na data de 08/07/2019, o que foi objeto de boletim de ocorrência, além de ter intimado a autora para comparecimento em uma audiência preliminar criminal pela acusação de esbulho possessório. Asseverou que o título de propriedade mais antigo e original é o seu, sendo descabida a alegação de esbulho possessório formulada pela ré. Teceu considerações a respeito do direito aplicável à espécie, defendendo a fungibilidade entre as ações petitórias negatória e reivindicatória. Pleiteou a concessão da tutela de urgência para determinar que a ré se abstenha de proceder com nova ofensa ao direito de propriedade da autora, sob pena de multa diária; além de até ser instada a retirar o poste indevidamente colocado no terreno. Ao final, requereu a procedência dos pedidos para a declaração da propriedade e domínio plenos sobre o terreno; ou, alternativamente, que seja restituído a si o domínio do imóvel. Juntou documentos (movs. 1.2 a 1.13).

Foi determinada a emenda da petição inicial para a autora adequar a via eleita (mov. 14.1).





VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE  
GUARATUBA - GABINETE

A autora emendou a petição inicial (mov. 17.1), alterando a pretensão para ação declaratória de nulidade de ato registral e cancelamento de registro, com pedido liminar. Narrou que no ano de 2016 adquiriu o terreno objeto de litígio em conjunto da Construtora ----- . Disse que o histórico do terreno objeto de aquisição demonstra que em 10/02/1947 foi expedida a carta de aforamento em favor de ----- e -----, o que deu origem ao registro nº 5.428 do Registro de Imóveis de Paranaguá; que em 28/10/1948 houve a aquisição do terreno por ----- com registro feito no Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá; que em 11/12/1974, por meio de doação, foi feita a transferência do terreno para -----, com a abertura da transcrição nº 3.502 junto ao Cartório de Imóveis de São José dos Pinhais; que em 16/09/2013 foi aberta junto ao Município de Guaratuba a matrícula nº 57.651; que em 04/01/2016 passaram a ser proprietários do imóvel ----- e ----- por direito de sucessão; que em 10/06/2016 houve a subdivisão do terreno, o que deu origem ao lote nº 62-A (matrícula nº 60.874) e lote nº 62-B (matrícula nº 60.875), cujo segundo foi adquirido pela autora na data de 25/08/2016. Sustentou que seu título remonta a 10/02/1947, sendo, portanto, mais antigo que o título da ré que é datado de 22/04/1964, que teve origem por meio de Carta de Data nº 1732, expedida em 30/06/1961 pela Prefeitura de Guaratuba, que transmitiu o imóvel para a ré. Teceu considerações a respeito do histórico do Município de Guaratuba. Pugnou pela concessão da tutela liminar para a manutenção da posse do imóvel. Ao final, requereu a procedência dos pedidos para a declaração de que seu título é o único válido por ser mais antigo, com a declaração de nulidade do título da ré, com consequente cancelamento do registro da transcrição nº 30.803 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais; além da condenação da ré na obrigação de fazer consistente em retirar o poste de luz instalado no local. Juntou documentos (movs. 17.2 e 17.3).

A petição inicial foi recebida e foi deferida tutela de urgência “*para determinar a manutenção de posse da parte autora no imóvel descrito nos autos. Expeça-se mandado de manutenção de posse, determinando que a parte ré abstenha imediatamente de turbar a posse da parte demandante, sob pena de multa diária de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), limitada, desde já, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em caso de descumprimento ou em caso de nova turbção*” (mov. 19.1).

Citada a ré e intimada da decisão liminar (mov. 42.1), compareceu ao feito através de procurador constituído (mov. 44.1).

As partes compareceram à audiência de conciliação (mov. 55.1), que restou infrutífera.

Após, a ré apresentou contestação (mov. 57.1), impugnando, inicialmente, o valor





**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE  
GUARATUBA - GABINETE**

atribuído a causa. No mérito, aduziu que é a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, cujo título dominial está registrado no 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR. Alegou que a autora tenta usurpar sua área, utilizando-se de documentação cuja origem é ilegal, pois o histórico de matrículas demonstra que a origem do documento é a carta de aforamento nº 1895 expedida pelo Município de Paranaguá, cuja criação do Município de Guaratuba o foi em 1947. Asseverou que a juntada de fotografia de poste de luz não comprova a realização de atos de turbação pela ré. Sustentou que foi indevido o registro do imóvel realizado pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, pois deveria ter exigido certidão do 1º Ofício quanto à extinção do aforamento. Pleiteou a justiça gratuita.

A autora impugnou a contestação (mov. 60.1), reafirmando os argumentos iniciais.

Intimadas as partes para se manifestar quanto as provas que pretendiam produzir (mov. 62.1), pleiteou a autora pelo julgamento antecipado (mov. 67.1), e a ré a produção de prova documental e pericial (mov. 68.1), juntando documentos (mov. 68.2).

A autora replicou os documentos juntados pela ré e juntou novos documentos (movs. 73.1 a 73.3; 74.2).

Na decisão saneadora (mov. 76.1), foi rejeitada a impugnação ao valor da causa; foi afastada a irregularidade de representação da ré; foram admitidos os documentos juntados após a petição inicial e contestação; foram fixados os pontos controvertidos; foi deferida a expedição de ofícios aos 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, ao Ofício de Registro de Imóveis de Guaratuba e ao Município de Guaratuba.

A autora juntou novos documentos (movs. 86.2 a 86.3).

O terceiro ----- compareceu espontaneamente ao feito (mov. 89.1), aduzindo que no dia 20/06/2018 formalizou com a ré um instrumento particular de compra e venda para aquisição de uma parte de 450 m<sup>2</sup> do terreno objeto da lide. Formulou pedido para atuar como assistente litisconsorcial da ré. Juntou documentos (movs. 89.2 a 89.13; 97.1).

A autora impugnou o pedido de assistência (mov. 92.1). Juntou documentos (movs. 92.2 a 92.6).

Foi determinada a melhor instrução da justiça gratuita pela ré (mov. 93.1), que





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

juntou documentos (movs. 103.2 a 103.4).

**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE**

**GUARATUBA - GABINETE**

Foi deferida a intervenção de ----- na qualidade de assistente simples da ré e indeferido o pedido de extensão da liminar ao assistente. Foi indeferida a justiça gratuita pleiteada pela ré (mov. 110.1).

A autora opôs embargos de declaração (mov. 122.1), contrarrazoado pela ré (mov. 129.1).

Os embargos foram rejeitados e foi concedida a justiça gratuita em favor da ré (mov. 132.1).

Expedidos os ofícios aos 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, ao Ofício de Registro de Imóveis de Guaratuba e ao Município de Guaratuba (movs. 140.1, 141.1, 142.1 e 144.1), foram respondidos (movs. 145.1, 147.1, 148.1, 149.1 a 149.4, 150.1 e 161.1).

As partes se manifestaram (movs. 157.1 e 158.1; 162.1; 166.1, 167.1 e 169.1).

Foi deferida a expedição de novo ofício ao Município de Guaratuba nos termos da decisão saneadora; foi indeferida a expedição de ofício ao Município de Paranaguá (mov. 170.1).

Expedido novo ofício ao Município de Guaratuba (mov. 178.1), foi respondido (movs. 187.1 a 187.3), e as partes se manifestaram (movs. 188.1 e 192.1).

Foi declarada encerrada a instrução processual (mov. 196.1).

As partes apresentaram suas alegações finais (movs. 203.1 e 204.1).

**É o relatório.**

**Decido.**

## **2. FUNDAMENTAÇÃO.**

O presente feito se encontra apto ao julgamento.

Há interesse processual, porquanto sem a intervenção do judiciário não será





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE**

possível obter a pretensão desejada pela autora. O provimento jurisdicional pleiteado, portanto, apresenta as características de utilidade e necessidade.

### **GUARATUBA - GABINETE**

Inexistindo questões preliminares, prejudiciais ou irregularidades demandando apreciação, e presentes as condições da ação, **passo ao exame do mérito.**

A controvérsia instalada no presente feito cinge-se em delimitar quais dos títulos dominiais é legítimo em relação ao imóvel terreno com área de 1.440,00 m<sup>2</sup>, localizado na -----, na Planta Estoril II, em Guaratuba/PR.

Para tanto, sustentou a autora que seu título dominial, representado pela matrícula nº 60.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR é o título legítimo, pois tem como origem a carta de aforamento expedida em 10/02/1947 em favor de ----- e -----, o que ensejou o registro nº 5.428 do Registro de Imóveis de Paranaguá, tratando-se, portanto, de título mais antigo.

Ao revés, em contestação, asseverou a ré que seu título dominial que é o legítimo, representado pela transcrição nº 30.803 registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, que teve origem na Carta de Data nº 1732, expedida em 30/06/1961 pela Prefeitura de Guaratuba, que transmitiu o imóvel para sua propriedade.

Pois bem.

Conforme documentação encartada ao feito, é possível aferir que o imóvel da autora, representado na matrícula nº 60.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR com área de 1.440,00 m<sup>2</sup> (mov. 1.4), encontra-se sobreposto em uma porção menor de terras com área de 900,00 m<sup>2</sup>, de propriedade da ré, conforme representado na transcrição nº 30.803 registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR (mov. 1.13, fl. 5), de modo que as partes não controverteram a respeito da existência da sobreposição, fato este verídico pois incontroverso (art. 374, inciso III, CPC).

Não fosse isso, os mapas trazidos ao feito pela autora na exordial (mov. 1.7) e aquele juntado pela ré no procedimento criminal (mov. 1.13, fl. 6) demonstram se tratar da mesma gleba de terreno, que possui como referencial a via transversal da Rua -----, o que é confirmado pelas fotografias juntadas pela autora (mov. 1.11) e busca realizada no Google

Maps (disponível em: < <https://www.google.com/maps/@-25.9289802,->





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE**

**GUARATUBA - GABINETE**

48.5819146,3a,75y,108.57h,91.95t/data=!3m8!1e1!3m6!1s\_DpoCvGC2TGLxSfL2SHASQ!2e0!  
5s20181201T000000!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbna  
il%3Fcb\_client%3Dmaps\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-  
1.9541073259878203%26panoid%3D\_DpoCvGC2TGLxSfL2SHASQ%26yaw%3D108.570083

**GUARATUBA - GABINETE**

80794824!7i13312!8i6656?coh=205410&entry=ttu&g\_ep=EgoyMDI0MTAwOS4wIKXMDSo  
ASAFQAw%3D%3D >. Acesso em 12/10/2024):



Em casos de sobreposição de áreas descritas em registros diversos, deve-se apurar qual foi o primeiro registro aberto, a fim de saber de quem é o exercício pleno, sobre a área sobreposta, dos direitos inerentes a propriedade (art. 1.228, CC), de modo que deve prevalecer o título mais antigo em atenção ao princípio do *prior tempore potior iure*, ou seja, o primeiro no tempo é o mais poderoso no direito, amplamente tutelado pela jurisprudência, conforme se vê dos seguintes julgados:

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE DEMOLIÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DEMARCATÓRIA. DISTINÇÃO. POSSE INJUSTA. REGISTRO ANTERIOR. PRIORIDADE. 1. Ação reivindicatória cumulada com pedido de demolição e indenização por danos materiais. 2. O propósito recursal consiste em definir - na situação de sobreposição de áreas descritas nas matrículas de terrenos limítrofes - (i) qual ação é mais adequada para restituição de área invadida e (ii) se a anterioridade do registro do imóvel invadido permite caracterizar posse injusta. 3. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitamse os embargos de declaração. 4. Analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC. 5. Na ação demarcatória, a linha divisória é confusa ou indeterminada, sendo necessária investigação para definir a linha de separação e, assim, obter-se a perfeita individualização da coisa. Precedentes. 6. A ação reivindicatória é cabível quando a linha divisória é conhecida pela perfeita individualização da coisa, há comprovação do domínio do autor e da posse injusta do réu. Precedentes. 7. Incorre em posse injusta - ou seja, "sem causa jurídica a justificá-la" - a invasão praticada por proprietário de imóvel vizinho cuja área de domínio, embora tenha descrição de forma**





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE**

*sobreposta ao terreno invadido, conste em registro posterior. Aplicação do princípio da prioridade registral. Precedentes. 8. A averiguação - se a posse é justa ou não - é feita no contexto histórico da relação jurídica entre o autor e o réu em ação reivindicatória, e não entre eles com relação a terceiros alheios àquela relação. 9. Hipótese em que, havendo duplicidade registral e*

**GUARATUBA - GABINETE**

*sobreposição de lotes constatada pela perícia judicial, deve ser conferida prioridade ao registro mais antigo e, conseqüentemente, ser restituída área invadida com construção de muro divisório, estando adequada a eleição da ação reivindicatória com o preenchimento de todos seus requisitos. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para julgar procedente ação reivindicatória, nos termos da sentença proferida pelo juízo de 1º grau. (REsp n. 2.147.557/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024) – grifei.*

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVA TESTEMUNHAL DESNECESSÁRIA. ELEMENTOS AMEALHADOS AOS AUTOS SUFICIENTES AO CONVENCIMENTO DO JULGADOR. TESE AFASTADA. MÉRITO. PRETENSÃO REIVINDICATÓRIA. POSSE INJUSTA DO RÉU DEMONSTRADA POR MEIO DE LAUDO PERICIAL. SOBREPÓSICÃO DE TERRENOS. DEMANDA PETITÓRIA QUE DEVE SER DIRIMIDA COM BASE NO DOMÍNIO. HIPÓTESE EM QUE AMBOS LITIGANTES APRESENTARAM TÍTULO DOMINIAL SOBRE A MESMA PORÇÃO DE TERRAS. PREVALÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO MAIS ANTIGO. PRECEDENTE DO STJ. ALEGADO O EXERCÍCIO DA POSSE MANSA E PACÍFICA SOBRE A ÁREA. INOCORRÊNCIA. FRAÇÃO DE TERRA SUBMETIDA A NOTÓRIO LITÍGIO DESDE A DÉCADA DE 60. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0010450-68.2002.8.24.0040, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 28-11-2023) - grifei.**

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - GRATUIDADE DA JUSTIÇA - RECOLHIMENTO DE CUSTAS - ATO INCOMPATÍVEL - PROPRIEDADE -**





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE

**COMPROVAÇÃO - REGISTRO - SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA - SOLUÇÃO - DIREITO REGISTRAL - PRINCÍPIO DA ANTERIORIDADE - REGISTRO MAIS ANTIGO - POSSE INJUSTA - AUSÊNCIA.** 1. O depósito de custas pela parte que requer os benefícios da gratuidade da justiça é ato incompatível com a declaração de pobreza. 2. A ação reivindicatória é ação de cognição plena que compete ao proprietário que deseja obter a posse da coisa sobre a qual possui domínio, admitindo a denomina *excepcio proprietatis*. 3. É ônus da parte autora

**GUARATUBA - GABINETE**

*comprovar a área reivindicada, de individualizar o imóvel e de demonstrar a posse injusta.* 4. **Havendo a descrição da mesma área fática em mais de uma matrícula perante o cartório de registro de imóveis, deve-se dar preferência ao registro anterior.** 5. Tendo o réu demonstrado que sua posse não é injusta, pois seu registro é o mais antigo, deve ser julgado improcedente o pedido inicial. (TJMG - Apelação Cível 1.0394.07.074572-1/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/07/2021, publicação da súmula em 24/08/2021) – grifei.

Deve-se ainda registrar que a ação reivindicatória é uma ação petítória por excelência, por meio da qual o proprietário busca a coisa em poder de quem a possua injustamente. Vale dizer, é por meio dela que o titular do domínio exerce seu direito de sequela previsto no art. 1.228 do Código Civil, *in verbis*:

*“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.*

Sobre o tema, oportuna a lição de Sílvio de Salvo Venosa (2013): *“Ação reivindicatória é a ação petítória por excelência. É direito elementar e fundamental do proprietário a sequela: ir buscar a coisa onde se encontra e em poder de quem se encontra. Deflui daí a faculdade de o proprietário recuperar a coisa. Escuda-se no direito de propriedade para reivindicar a coisa do possuidor não proprietário, que a detém indevidamente. É ação real que compete ao titular do domínio para retomar a coisa do poder de terceiro detentor ou possuidor indevido. [...]. Possuir injustamente é ter o bem sem o direito de possuir (ius possidendi)”* (Venosa, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais – 13. ed. – São Paulo: Atlas, 2013, p. 245).

Com efeito, trata-se de ação de índole eminentemente petítória, em que o pedido





**TJPR**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DO PARANÁ

VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE

do autor da demanda é a obtenção da posse direta do bem, em razão de seu direito de propriedade, consubstanciado na existência do título aquisitivo em seu nome.

O que se busca proteger nos processos petitórios é o *ius possidendis*, diferentemente dos processos possessórios em que se protege o *ius possessionis*,

Nesse sentido, a jurisprudência do e. STJ afirma: “A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos





*específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta” (REsp 1152148/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013).*

Nessa linha, a procedência da ação reclama a demonstração, por aquele que se diz proprietário não possuidor: **(i)** da prova do domínio da coisa reivindicanda; **(ii)** a individualização do bem; e **(iii)** a comprovação da posse injusta.

E a prova documental encarta pela autora na exordial, aliada aos ofícios respondidos ao feito pelos Cartórios do 1º e 2º Ofícios de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, pelo Ofício de Registro de Imóveis de Guaratuba e pelo Município de Guaratuba (movs. 145.1, 147.1, 148.1, 149.1 a 149.4, 150.1 e 161.1; 187.1 a 187.3), são hábeis a demonstrar o histórico da origem do título dominial da autora, o que se coaduna com a sua narrativa constante no bojo da petição inicial, **sendo inequívoco que ele é mais antigo que o título da ré.**

O título dominial da autora teve o seguinte histórico de transmissões: **i)** em **10/02/1947** foi expedida a carta de aforamento nº 1895 em favor de ----- e esposa -----, de uma área de 60,00 metros de frente e fundos até os terrenos da União, o que deu origem a transcrição nº 5.428 no Registro de Imóveis de Paranaguá/PR (mov. 17.2 – “*característicos*”, “*transmitente*” e “*reg. anterior*”); **ii)** em **28/10/1948** foi expedida escritura pública de compra em venda para aquisição do terreno por -----, o que deu origem a transcrição nº 5.884 de 18/08/1949 no Registro de Imóveis de Paranaguá/PR (mov. 17.2 – “*número de ordem*”, “*adquirente*” e “*forma do título*”); **iii)** em **11/12/1974**, por meio de doação feita por -----, realizou-se a transferência do terreno para ----- e esposa Regina Gugelmin Pereira Jorge, o que deu origem a transcrição nº 3.502 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR (mov. 1.5, fl. 5); **iv)** em **26/06/2012** houve a retificação do registro imobiliário nº 3.502 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, por força de mandado expedido nos autos nº 268/2000, caracterizando o imóvel com 60,00 metros de frente para a -----, 60,00 metros de fundos e 60,00 metros nas laterais, com área total de 3.600,00 m<sup>2</sup> (mov. 1.5, fl. 6); **v)** em **16/09/2013** foi aberta a matrícula nº 57.651 no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR (mov. 1.5, fl. 1); **vi)** em **04/01/2016**, em decorrência do falecimento de -----, o imóvel foi partilhado e registrado em nome de -----, na proporção de 49,48%, e -----, na proporção de 50,52% (mov. 1.5, fl. 2, parte inicial); **vii)** em **10/06/2016** houve a subdivisão do imóvel, o que deu origem ao lote nº 62A com área de 2.160,00 m<sup>2</sup> objeto da matrícula nº 60.874, e ao lote nº 62-B com área de 1.440,00 m<sup>2</sup> objeto da matrícula nº 60.875 (mov. 1.5, fls. 2 e 3); **viii)** em **25/08/2016** houve a aquisição pela autora do lote nº 62-B, com área de 1.440,00 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 60.875, através de



negócio jurídico de compra e venda, pelo preço de R\$ 400.000,00 (mov. 1.4, fl. 1).

Por outro lado, consta da ação penal de mov. 1.13 que a ré tem registrada em seu nome a Transcrição nº 30.803, datada de 22/04/1964, oriunda de Carta de Data expedida pela Prefeitura Municipal de Guaratuba de 30/06/1961 (mov. 149.4, fl. 1):

*“CERTIFICO a pedido de parte interessada, sob nº 1159, que revendo os livros de Transcrição das Transmissões, existentes, no de número 3. O fls. 299 sob número de ordem 30.803 em data de 22 de abril de 1964, consta: Denominação: Praia do Tenente, município de Guaratuba, desta Comarca. Característicos e confrontações: O pleno domínio sobre o lote de terreno (sem número) da quadra (sem número), tendo as seguintes dimensões e confrontações: - 15,00 mts. de frente para a Avenida Curitiba, dividindo-se pela lateral direita, 60,00 mts. com terrenos de Constantino A. Zaniolo; a esquerda com igual metragem com terrenos da Sociedade de São José Ltda., e finalmente aos fundos, 15,00 mts. com terrenos Municipais. Nome do adquirente: -----*

*DALLEDONE, brasileira, casada, residente nesta Cidade. Nome do transmitente: Prefeitura Municipal de Guaratuba. Forma do título: **Carta de Data 1732 de terreno suburbano, expedida em 30 de junho de 1961, e assinada pelo Sr. Miguel Jamur - Prefeito Municipal. Valor do contrato: Sem valor declarado. Condições do contrato: Com as condições que lhe forem impostas pelas leis e posturas municipais. (as) Arnaldo Vosgerau - Oficial. Averbações: Higino Daledone foi inventariado, vide registro nº 49.577 do livro 3-V” - grifei.***

Atendo-se ao ônus probatório que lhe incumbia a fim de comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora (art. 373, inciso II, do CPC), deixou a ré de tecer melhores considerações e comprovar outra origem do seu título dominial que não a Carta de Data expedida em 30/06/1961 pela Prefeitura Municipal de Guaratuba, sendo certo que deixou de proceder a abertura de matrícula para individualização da área, conforme certificou o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR (mov. 149.4).

Dessa maneira, evidencia-se que o título dominial da autora tem como origem a Carta de Aforamento nº 1895 expedida em **10/02/1947** em favor de ----- e esposa ----- Linhares, ao passo que o título dominial da ré tem como origem a Carta de Data nº 1732 expedida em **30/06/1961** pela Prefeitura Municipal de Guaratuba, sendo, portanto, o título da autora mais antigo, razão pela qual merece maior proteção jurídica em detrimento do título da





ré.

O reconhecimento deste fato, por si só, é suficiente para ceifar o litígio, não havendo, portanto, como se reputar justo o exercício da posse pela ré no local, considerando a intrínseca pretensão reivindicatória da autora, já que obteve êxito em comprovar que seu título dominial é mais antigo que o título dominial da ré, além de ter comprovado o exercício da posse da área e dos poderes inerentes da propriedade desde a realização do negócio jurídico de compra e venda em 2016, com o pagamento dos impostos incidentes sobre o bem (mov. 1.8).

E nos casos de duplo registro, um deles deve ser cancelado, a fim de conferir segurança jurídica ao proprietário com melhor título dominial, o que encontra amparo no art. 250, inciso III, da Lei de Registros Públicos, que assim dispõe:

*Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)*

[...]

*III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)”.*

Logo, restaram demonstrados os requisitos legalmente exigidos para a proteção petitoria intentada pela autora, nos termos do art. 1.228, *caput*, do Código Civil, pelo que merece procedência o pedido inaugural.

Não em relação a obrigação de fazer para a retirada do poste instalado no local, já que não restou demonstrado ter sido a ré que procedeu a colocação do aludido objeto no terreno, sugerindo-se pela intervenção do terceiro assistente ----- ter sido ele que o fez (mov. 89.1), porém, não tendo ele figurado no polo passivo, mas tão somente assistido a ré ao feito, não tem legitimidade para responder ao pedido como se fosse parte principal, já que na assistência simples apenas se sujeita aos ônus processuais do assistido (art. 121, *caput*, do CPC).

Conclui-se, assim, a parcial procedência dos pedidos iniciais.

### 3. DISPOSITIVO:

Pelas razões expostas, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, nos termos da fundamentação sentencial, para o fim de, confirmando a liminar





**VARA CÍVEL E ANEXOS DA COMARCA DE  
GUARATUBA - GABINETE**

concedida: **a) declarar** a legitimidade do título dominial da autora, representado pela matrícula nº 60.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratuba/PR; **b) determinar** o cancelamento do título dominial da ré, representado pela transcrição nº 30.803 registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR.

Com o trânsito em julgado da sentença, expeça-se mandado de cancelamento, com cópia da presente sentença, nos termos dos artigos 164 e 259 da Lei de Registros Públicos, com descrição circunstanciada do objeto, a ser cumprido pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR.

**Extingo o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.**

Diante da sucumbência, parcial e recíproca (art. 86, parágrafo único, do CPC), condeno as partes, na proporção de 30% a autora e 70% a ré, ao pagamento das custas processuais e ao pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência devidos aos procuradores da parte adversa, os quais, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixo em 2% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com correção monetária pelo IPCA-e e a contar do ajuizamento e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar do trânsito em julgado, considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Dou esta por publicada. Intimem-se.

Oportunamente, arquivem-se.

**Guaratuba, datado eletronicamente.**

**Giovanna de Sá Rechia**

**Juíza de Direito**