

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1994 — N. 203

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRIORIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Um dos mais sérios problemas do Registro de Imóveis está no conflito entre direitos opostos ou contraditórios.

A concorrência entre direitos reais imobiliários incompatíveis resolve-se, em nosso sistema, pela anterioridade do ingresso do respectivo título no Registro de Imóveis. É a consagração do princípio pelo qual *é melhor no direito quem é primeiro no tempo — prior in tempore melior in jure*.

Em primeiro lugar, é preciso, para que haja o conflito, que os direitos digam respeito ao mesmo imóvel. Ainda que haja igualdade das partes e tenham sido objeto de um único título, não há incompatibilidade quando os direitos objetivam imóveis distintos.

O conflito existe independentemente da natureza do direito. Assim, a aquisição por sucessão hereditária pode concorrer com venda e compra ou, *v. g.*, locação. Exemplo: após a morte do locador e o registro da aquisição do imóvel por seu sucessor hereditário não mais se pode registrar a locação contratada pelo *de cujus*.

Há julgados entendendo que a anterioridade do título no Protocolo é critério subsidiário para se aferir a prioridade porque o conteúdo intrínseco dos títulos deve prevalecer sobre a anterioridade de seu ingresso no Registro. Nesse sentido, antiga decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo assinalou que, "dada a impossibilidade de registro simultâneo dos títulos, a solução da dúvida reclama, inicialmente, o exame dos mesmos, em ordem a verificar se algum deles se impõe à prioridade, pelo seu conteúdo intrínseco, dado que o critério da antecedência na apresentação é subsidiário" (RDI 2/98).

Segundo esse entendimento, a venda e compra, por seu caráter definitivo, deveria prevalecer sobre o compromisso, que tem aspecto

de provisório, ou sobre a penhora, cujo registro é meramente acautelatório. Assim, se o Cartório recebe um contrato de locação pactuado entre A e B, mas antes de fazer o registro é protocolada uma escritura de venda e compra entre A e C, dever-se-ia registrar a venda e compra em detrimento da locação, porque o registro da venda e compra importa transmissão da propriedade e o da locação apenas confere preferência ou obriga o adquirente a respeitar o contrato. É importante salientar, entretanto, que esse entendimento é minoritário e não resiste à nossa Lei de Registros Públicos, que consagrou, em seu art. 186, a prioridade pela antecedência da apresentação dos títulos ao Cartório.

PRIORIDADE DA PRIMEIRA HIPOTECA

Há uma exceção ao critério da precedência pela anterioridade no caso em que o Oficial recebe título de segunda hipoteca sem que a primeira esteja registrada. Quer dizer, no título há menção expressa de que se trata de segunda hipoteca, só que a primeira não foi registrada ainda. Nessa hipótese, manda o art. 189 da LRP que o Oficial aguarde por 30 dias para que o credor da primeira hipoteca promova o registro de seu direito. Se isso ocorrer, a primeira terá preferência em relação à segunda, apesar de ter sido apresentada depois. Mas, se a primeira hipoteca não for registrada nesse prazo, o Oficial deverá registrar a segunda hipoteca, que ganhará preferência em relação à primeira.

Vê-se, com isso, que na hipoteca o legislador privilegiou o credor cujo direito foi previamente constituído, mas que deixou de publicá-lo no Registro Imobiliário.

(Continua na página seguinte)

PRIORIDADE PELO NÚMERO DO PROTOCOLO

A prioridade se estabelece pelo número do Protocolo. Diz o art. 182 que os títulos tomarão o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação. Esse número de ordem é que, conforme o art. 186, determina a prioridade do título e a preferência dos direitos reais.

O legislador preocupou-se, na Lei de Registros Públicos, com prenotações de direitos reais contraditórios feitas no mesmo dia. Essa preocupação, entretanto, era desnecessária em razão de já ter o art. 186 determinado a prioridade pelo número de ordem do Protocolo. Assim, ainda que apresentados, no mesmo dia, títulos que representem direitos contraditórios, o melhor será aquele que tiver número menor.

A conclusão, então, é de que a lei procura deixar mais visível a anterioridade, fazendo com que direitos contraditórios não sejam registrados no mesmo dia.

DIREITOS REAIS CONTRADITÓRIOS

Conforme o art. 190, "não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel". Esse dispositivo praticamente repete o art. 207 do regulamento de 1939 e já existia anteriormente ao Código Civil, no regulamento de 1890. E já naquela época Lacerda de Almeida dizia que não se coaduna com nosso Registro de Imóveis.

E isso é certo porque, em primeiro lugar, de acordo com nosso sistema, é a anterioridade do ingresso do título no Registro — e não sua data — que gera a prioridade. Depois, se os direitos são contraditórios isso significa que não podem coexistir, que são incompatíveis; por isso, direitos contraditórios não são registrados no mesmo dia e nem depois; não são registrados nunca.

Então, como interpretar esse dispositivo? Ao que parece, a única interpretação possível está em se distinguir direitos reciprocamente contraditórios e direitos unilateralmente contraditórios. Há direitos reciprocamente contraditórios quando os títulos são excludentes entre si. Desse modo, se por um título o proprietário vende o imóvel a uma pessoa e por outro vende a outra pessoa, os títulos são reciprocamente excludentes; apresentado um, não importa qual, o outro não poderá ser registrado.

Mas no caso em que o proprietário vende a uma pessoa por um título e, por outro,

hipoteca a outra pessoa, se a hipoteca for apresentada primeiro ela será registrada e, depois, quando entrar a escritura de venda, será também registrada porque, ressalvadas as hipóteses de hipoteca constituída por cédula de crédito e as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação, a hipoteca não veda a alienação do imóvel pelo devedor hipotecário. Mas, se a venda for apresentada antes, fica impedido o registro da hipoteca porque o devedor hipotecário não mais figura como proprietário. Assim, a venda impede o registro da hipoteca, mas a recíproca — isto é, o registro da hipoteca — não é verdadeira, porque não veda o registro da alienação. Trata-se, pois, de uma hipótese em que há direitos unilateralmente contraditórios.

Em suma, apresentados no mesmo dia títulos que representem direitos reais contraditórios, deve o Oficial registrar o que deu entrada primeiro no Protocolo e, se for possível, isto é, se o primeiro registro não exclui o outro, registrar este no dia seguinte. Mas, se o registro feito em primeiro lugar excluir o outro, então o registro deste deverá ser recusado, contrariamente ao que, à primeira vista, parece autorizar o art. 190 da LRP.

VIGÊNCIA DA PRENOTAÇÃO

Os efeitos da prenotação, segundo o art. 205 da Lei de Registros Públicos, cessam "se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais". A interpretação correta desse dispositivo exige, primeiramente, que se determine o *dies a quo* do prazo nele previsto.

De início, frise-se não ser possível fixá-lo, *sempre*, no dia do lançamento do título no Protocolo, como uma apressada leitura do artigo poderia sugerir. O exame da legalidade do título impõe um considerável intervalo entre sua apresentação e o registro pretendido. Não se pode atribuir ao destinatário do prazo — que é o apresentante — a responsabilidade pela demora do registrador, sob pena de violação da regra consagrada no art. 963 do Código Civil, pela qual, "não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora".

Aliás, bastaria que o Oficial retardasse o registro por mais de 30 dias, o que em tese é possível, para deixar o apresentante sem direito à preferência pela prenotação.

O prazo, como claramente diz o dispositivo, é para que o interessado atenda às exigências legais, que lhe devem ser indicadas por escrito. Desse modo, enquanto ele não tem conheci-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

mento dessas exigências, o prazo, evidentemente, não corre. Inicia-se ele no momento da devolução do título acompanhado da nota do Oficial com as exigências.

Essa interpretação do art. 205 tem uma conseqüência interessante quanto à prenotação de título que reflita direito real contraditório em relação a outro título cuja prenotação esteja em vigor, seja porque ainda não se esgotou o prazo de 30 dias, seja em razão de suscitação de dúvida.

Se o segundo título é apto ao registro e não pode ser registrado apenas porque a prenotação do primeiro ainda é eficaz, então não há exigência alguma que seu apresentante possa cumprir para possibilitar o registro, cabendo-lhe apenas esperar o desfecho do procedimento relativo ao título anterior. Caso se decida pela recusa do primeiro, o segundo poderá ser registrado.

Por isso, nessa hipótese, a prenotação do segundo título continua eficaz até que, não registrado o primeiro, o Oficial o examine e, sendo o caso, formule exigências ao interessado. Somente então começará a correr o prazo de 30 dias do art. 205.

Em suma, a suscitação de dúvida prorroga o prazo da prenotação do título dela objeto e também o das prenotações posteriores de títulos que representem direitos contraditórios em relação ao primeiro.

O entendimento de que o prazo da prenotação expira em 30 dias de seu lançamento no Livro n. 1, sem atentar a nada mais, pode dar ao Protocolo um caráter de prêmio lotérico, em que o sucesso do registro talvez se desse pela sorte do interessado em ter o prazo da prenotação de seu título em vigor no momento da rejeição de título anterior, não obstante tivesse chegado

depois deste ao Protocolo.

Imaginemos que haja um título objeto de dúvida e seja apresentado outro título com direito real contraditório. O Oficial, como não poderia registrar esse segundo título, o prenotaria. Quando o prazo de 30 dias dessa prenotação estivesse em curso, um terceiro título seria apresentado. Esses dois títulos — sempre reapresentados pelos interessados ao final dos 30 dias — ficariam trocando de lugar até a decisão final da dúvida; quando esta ocorresse, aquele que se encontrasse em segundo lugar é que seria registrado, ainda que sua primeira prenotação tivesse sido posterior à primeira prenotação do outro título. Ferir-se-ia, com isso, a preferência estabelecida pela anterioridade.

LIVRO DO PROTOCOLO

O livro de Protocolo não admite filtragem. Ao Oficial não é lícito negar-lhe acesso, não importa sob que pretexto. Nenhum motivo é suficiente para impedir a prenotação de documento no Registro de Imóveis, facultando-se ao interessado requerê-la quantas vezes desejar.

É importante observar, todavia, que cada prenotação faz principiar um procedimento, sem que haja continuidade entre as diversas prenotações e, logo, prorrogação de sua eficácia. A conseqüência é que a sucessiva prenotação de um título não impede o exame e o registro de outro. Há, por assim dizer, uma *fila de precedência*, quem dela é excluído e considerado inabilitado poderá retornar, mas o fará após os outros, que nela já se encontravam no momento de sua desqualificação.

JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA

1.º Promotor de Justiça de Registros
Públicos da Capital de São Paulo

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

ENCONTRO REGIONAL SUSCITA INTERESSE

Está suscitando muito interesse o 12.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, a realizar-se no próximo mês de maio, de 12 a 15 (quinta-feira a domingo), com temário livre, na pitoresca Vitória, Capital do Espírito Santo. A sede do evento será o Hotel Porto do Sol, que já abrigou o XV Nacional, em setembro de 1988. A taxa de inscrição é de apenas 10 URVs.

A ilha de Vitória tem uma estradinha que a circunda, e vale a pena fazer a "Volta do

Contorno" para ver melhor a cidade e conhecer os bairros, com belas paisagens do mar visto de diversos ângulos.

Quem quiser fazer um passeio pelo centro de Vitória, pode iniciar seu roteiro na Praça Oito de Setembro, ponto de encontro de seus moradores, ou no Parque Moscoso, subindo pelas escadarias ornamentais para conhecer palácios, igrejas e museus. Nesse itinerário, não deve faltar o Palácio do Governo, a Igreja de Santa

(Conclui na página seguinte)

Luzia (a primeira da cidade, com seu Museu de Arte Religiosa), a Catedral (que lembra a famosa Catedral gótica de Colônia, na Alemanha) e as Igrejas de São Gonçalo e do Rosário.

Para compras, destaca-se o artesanato de conchas e caramujos e de rendas. Chocolates e confeitos podem ser adquiridos também diretamente na fábrica, a conhecida Garoto.

Bem próxima a Vitória (12km) está a histórica Vila Velha, com o conhecido Convento da Penha, que merece ser visitado mesmo pelos que dispõem de pouco tempo.

A 50km da Capital capixaba está Guarapari (onde se realizou o 6.º Encontro Regional, em abril de 1988), com suas areias monazíticas, de propriedades medicinais. É grande o número de pessoas que se dizem salvas pela radioatividade presente em Guarapari, especialmente quanto a reumatismo, gota, eczema, doenças nervosas e do aparelho digestivo. Aliás, quase todo o litoral do Espírito Santo é radioativo e muito piscoso.

Quem puder fazer um pouco de turismo, deve procurar conhecer também os balneários e as cidades serranas do Estado, de múltiplos atrativos.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Como se procede ao registro de um loteamento fechado de muro, de 23 lotes? Depois de efetuado o registro, podem ser abertas as matrículas de cada um dos lotes, e o apresentante, que já tem CGC, pode vender os lotes ou tem necessidade de abrir uma empresa?*

R. O loteamento é sempre registrado de acordo com o art. 18 da Lei 6.766/79. Ao depois, se e quando a Prefeitura conceder o direito real de uso das vias públicas (circulação, isto é, ruas, avenidas) dos espaços livres (áreas verdes, praças) e institucionais (locais destinados a prédios

públicos), o que deverá ser feito através de um instrumento administrativo ou público (notarial), após o registro da concessão do direito real de uso, é que se tem um loteamento fechado. Antes, não.

No que diz respeito à abertura de empresa, é evidente que o/s proprietário/s do imóvel loteado pode/m constituir uma pessoa jurídica, conferindo-lhe os bens imóveis, entre os quais o imóvel loteado. Entretanto, o fato "de ter CGC" não significa que a pessoa jurídica seja a proprietária do imóvel, transcrito ou registrado em nome da pessoa física. Pode ocorrer de o proprietário estar registrado, como firma individual, na Junta Comercial, o

que possibilitou a obtenção do CGC. Entretanto, neste caso, a pessoa física e a jurídica se confundem, mas, para as alienações e onerações de imóveis, se ele for casado, necessariamente sua mulher deve comparecer aos contratos e escrituras que forem lavrados.

Ainda na questão do loteamento, claro que, registrado o empreendimento, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, pode o Serviço de Registro de Imóveis abrir as matrículas dos lotes, e, aliás, essa abertura é obrigatória quando forem apresentados os contratos de compromisso ou as escrituras de venda e compra de tais lotes.

G. V. S.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral,** Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário,** Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário,** Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral,** Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro,** José Simão (SP); **2º Tesoureiro,** Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos,** Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação,** Ademar Fioranelli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados,** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor Legislativo,** Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário,** Léa Emilia Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino

Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gléci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); **Conselho de Ética:** Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1994 — N. 203

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. reg. no MT n. 7.797

— SJPEP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I

— 12º andar — conj. 1.201/1.202

— CEP 01311-300 — São Paulo-SP

Tel.: (011) 287-2906

Fax.: (011) 284-6958