

REGIME DE BENS

CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

Recurso

re -

PREVALÊNCIA DAQUELE QUE FOI PRENOTADO EM PRIMEIRO LUGAR

RESUMO

- Em 09/02/1993 foi firmado o instrumento particular de compromisso de compra e venda que está às... e verso. W M C e sua mulher I G M, representados por seu procurador J J O, prometeram a venda para G F C os imóveis rurais objeto das matrículas 3.700 e 5.132. No dia 13/05/1993, às 14h. 30min., este título foi apresentado no cartório de registro de imóveis de Goioerê. Foi prenotado no protocolo sob. o nº de ordem 97.536. Posteriormente, em 26/05/1993, foi registrado. - No dia seguinte à mencionada prenotação, em 14/05/1993, foi lavrada a escritura pública de compra e venda que está às 10/11. W M C e sua mulher I G M venderam os mesmos imóveis para os recorrentes. Em tal documento consta a ciência dos compradores acerca da averbação n.7 relativa à referida prenotação do compromisso de compra e venda anteriormente celebrado. Foi prenotado no protocolo em 26/08/1993, sob o nº de ordem 98.709. - As certidões de matrículas dos aludidos imóveis estão às... Em ambas consta a prenotação e o registro do compromisso de compra e venda. Se insere também a apresentação, por ocasião do registro, de fotocópia autenticada do INCRA. Foi averbada ainda, por último, a prenotação da escritura pública de compra e venda. - Impõe-se aqui uma primeira observação. É irrelevante o argumento dos apelantes no sentido de que lavraram a escritura de compra e venda ante à constatação prévia de que estava "Visto tudo Ok" ("sic"). E assim é porque, como mencionado antes, constou expressamente da aludida escritura sua ciência acerca da prenotação do anterior compromisso de compra e venda sobre os mesmos bens. - Das razões do recurso infere-se que os recorrentes pretendem obter a nulidade do registro do compromisso de compra e venda, e o conseqüente registro da escritura que apresentaram no registro de imóveis. - Para tanto, restringem-se a mencionar irregularidades do compromisso de compra e venda, apontando-o como título que não formalmente perfeito. - Entretanto, a pretensão recursal não é viável. E não é por dois motivos fundamentais: 1º) - acolher o pedido dos apelantes importaria em desconsideração ao princípio da prioridade, informativo do nosso sistema de registro imobiliários, que é regido pela Lei nº 6.015/73 a Lei dos Registros Públicos: 2º) - a declaração de nulidade do título, e a invalidação do seu registro imobiliário é matéria que escapa do âmbito da suscitação de dúvida, de cunho eminentemente administrativo (artigo 204 da Lei nº 6.015/73). - Segundo o princípio da prioridade, disposto no artigo 186 da Lei nº 6.015/73, a prenotação, que constitui do prévio assentamento do título, é que garante a prioridade. E esta resguarda a preferência dos direitos reais sobre o imóvel. Assim de acordo com aquele dispositivo legal, conjugado com os artigos 174, 175 e 182 da mesma lei, é o número de ordem do título no livro de protocolo que determina sua prioridade. E a partir deste momento nasce a publicidade e oponibilidade a terceiros. - MARIA HELENA DINIZ, ao tratar do assunto colaciona a lição de AFRÂNIO DE CARVALHO, segundo o qual a prioridade indica "que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência, que se funda na ordem cronológica de seu aparecimento: 'prior tempore potior jure'." Mais adiante aquela autora esclarece: "A prioridade determinar-se-á pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, e para determiná-la, independentemente da legalidade dos títulos, o serventário entregará recibo, indicando a data da apresentação e o número de ordem, que lhe foi conferido em razão da seqüência de sua apresentação (Lei nº 6.015/73, art. 182)." ("Sistema de Registro de Imóveis", Ed. Saraiva, 1992, pág. 27). - No mesmo sentido são os escólios de CHRISTINO ALMEIDA DO VALLE ("Teoria e Prática do Registro Imobiliário", Ed. Aide, 1ª ed., 1990, págs 38/39 e 66). - Assim, se houverem dois títulos sobre o mesmo imóvel contendo direitos contraditórios, será registrado o que foi

prenotado em primeiro lugar. E a prenotação é comprovada pelo número de ordem mais baixo no protocolo. Tal está disposto nos artigos 190 e 191 da Lei nº 6.015/73. Ainda, do texto legal, que proíbe registro contraditórios no mesmo dia, deve-se entender que, na lição de WALTER CENEVIVA "... não será feito segundo registro contraditório, no dia seguinte, ou depois deste. Impedem-no as regras concernente à continuidade e à disponibilidade." ("Lei dos Registros Públicos Comentada",

EMENTA

Registro de imóveis - Prenotação de dois títulos sobre os mesmos imóveis - Direito contraditórios - Prevalência daquele que foi prenotado em primeiro lugar - Princípio da prioridade - Aplicação dos artigos 174, 175, 182, 186, 180 e 191 da Lei nº 6.015/73.