

STJ convalida registro de imóveis enquanto havia prenotação anterior

28/11/2024

A 4ª Turma do [Superior Tribunal de Justiça](#) convalidou o registro de imóveis feito em nome de uma empresa imobiliária enquanto havia a prenotação das mesmas propriedades por outro registrador, em favor de um banco — e que perdeu seus efeitos pelo decurso do tempo.

O processo teve origem quando uma incorporadora vendeu à empresa imobiliária uma área que seria desmembrada em vários lotes menores. Em 2011, a primeira transmitiu algumas quadras à segunda, por escritura. No entanto, dias antes, a incorporadora havia outorgado a um banco, também por escritura e a título de dação em pagamento, a propriedade de uma parte das quadras dos imóveis, entre elas algumas que também foram transmitidas à imobiliária.

Em 10 de novembro de 2011, a instituição financeira protocolou o pedido de registro da escritura de dação em pagamento, e o título foi prenotado. O oficial do registro fez algumas exigências legais e deu o prazo de 30 dias para a validade da prenotação, após o qual cessariam seus efeitos jurídicos. A imobiliária, por sua vez, também ingressou com o pedido para registrar a escritura dos imóveis, que acabou sendo deferido quando estava em vigência a prenotação do banco.

Dias após o fim do prazo de 30 dias, o banco requereu novamente o registro, que foi feito, resultando em uma superposição de registros. O caso foi ajuizado e o Tribunal de Justiça do Ceará concluiu pela invalidade das matrículas da imobiliária, devido à inobservância do princípio da prioridade.

Irregularidade formal e temporal

Para o relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, contudo, ainda que tenha ocorrido erro do registrador, não foi adequada a solução encontrada pelo tribunal estadual. Segundo explicou, a instituição financeira não atendeu às exigências do oficial de registro dos imóveis, indicadas no pedido protocolado em 10 de novembro de 2011, cujos efeitos cessaram em 10 de dezembro daquele ano.

De acordo com o ministro, o oficial não deveria ter deferido, no dia 7 de dezembro de 2011 — antes do término do prazo concedido ao banco —, o pedido de registro apresentado pela imobiliária em 30 de novembro.

No entanto, o relator lembrou que a legislação não impede que o oficial receba, enquanto vigente a prenotação, outro requerimento de registro. “Em verdade, o texto legal admite expressamente o protocolo sucessivo de pedidos, ainda que constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, todavia ressaltando a prioridade daquele prenotado sob número de ordem mais baixo”, disse.

Na avaliação do relator, o caso é de irregularidade formal e temporal do ato de registro, mas este pode ser convalidado na hipótese em que a prenotação perdeu seus efeitos posteriormente.

Antonio Carlos Ferreira ponderou que, mesmo que se entendesse pela total invalidade do registro feito em favor da imobiliária, estaria repristinada a prenotação do seu título — com número de ordem inferior ao do banco. Após o término da vigência da prenotação do banco, observou, a imobiliária teria direito ao seu registro, com base no princípio da prioridade. *Com informações da assessoria de comunicação do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão

REsp 1.756.277

REsp 1.756.319





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-28/stj-convalida-registro-de-imoveis-enquanto-havia-prenotacao-anterior-2/>