

# PRIORIDADE PROTOCOLAR – SEGURANÇA JURÍDICA DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EM PORTO ALEGRE EM FACE DE RELEVANTE DECISÃO NORMATIVA DA VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS

João Pedro Lamana Paiva <sup>1</sup>

Desde o advento da Central Nacional da Indisponibilidade de Bens – **CNIB**, mecanismo eficaz para garantir a efetividade dos processos judiciais, criou-se certo desconforto para os operadores do direito atuantes na área dos negócios imobiliários. A ausência de regulamentação específica para determinadas situações e a dinâmica da **CNIB** não raras vezes gerava certa apreensão quando da apresentação de títulos contraditórios no Registro de Imóveis, considerados, estes, aqueles que visam disputar a preferência na aquisição do direito real.

Possível problema existia quando, protocolado um título visando à transmissão de um imóvel, contra ela (transmissão) aporta ordem de indisponibilidade do patrimônio de quem estava alienando. Assim, entre o protocolo de um título e a realização do ato de registro, o que pode durar até sessenta (60) dias no período da pandemia, pode ser protocolada medida judicial procurando impedir a transmissão.

Nestas situações, como deveria agir o Registro de Imóveis, respeitando a ordem de protocolo (quem primeiro protocola um título adquire a prioridade na aquisição do direito real, pois “o Direito não socorre quem dorme”) ou cumprindo a determinação judicial e impedindo a alienação?

Isso fez com que muitos negócios imobiliários levassem mais tempo para se perfectibilizarem mediante seus respectivos registros no Álbum Imobiliário, uma vez que os Registradores de Imóveis, pela cautela que devem ter em suas atuações, precisavam de autorização judicial específica para prosseguir com o registro dos títulos nessa situação, para não errarem ao escolherem qual direito atender.

O Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital, ao deparar-se com um caso dessa natureza, ingressou na Vara dos Registros Públicos desta Capital com um procedimento de **DÚVIDA-CONSULTA** com o propósito de alcançar orientação sobre como proceder diante do embate entre a prioridade e a indisponibilidade de bens contra o transmitente, **a)** registrando a transmissão da propriedade e **não** averbando a indisponibilidade contra o executado e **deixando a indisponibilidade oriunda do processo lançada apenas no Livro 5** para aquisições futuras (respeitando a prioridade e preferência); **ou b)** averbando a indisponibilidade oriunda do processo e **não registrando** a transmissão de propriedade.

Nesse contexto o Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, Dr. Antonio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, em sintonia com o parecer do Ministério Público, exarou decisão que valorizou um dos princípios basilares do Direito Registral Imobiliário Brasileiro, o **da Prioridade**, decorrente do art. 186 da Lei nº 6.015/73 <sup>2</sup> e do art. 1.246 do Código Civil <sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Titular da Delegação (art. 236 da Constituição Federal) do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária de Porto Alegre.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Na oportunidade, foi determinando que fosse registrado o título de transmissão da propriedade, **não** averbando a indisponibilidade contra o executado e deixando a indisponibilidade oriunda do processo lançada apenas no Livro 5 – Indicador Pessoal para eventual futura aquisição pelo transmitente, a fim de cumprir o que prevê o §4º do art. 14 do Provimento nº 39 do Conselho Nacional de Justiça.

Em 11/12/2019 o Oficial Registrador da 1ª Zona desta Capital foi intimado da sentença, transitada em julgado em 5/12/2019, por meio do recebimento do Ofício n.º 10000916791 expedido pelo MM Juízo da Vara dos Registros Públicos desta Capital e, na mesma data, na reunião realizada mensalmente com os Registradores da Capital, colocou em pauta o julgado para a análise pertinente.

Assim, cientes dessa importante decisão, os Oficiais da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Zonas de Registro de Imóveis desta Capital, os quais enfrentavam diariamente situações análogas, encaminharam um pedido de normatização ao Exmo. Sr. Dr. Antonio C. A. Nascimento e Silva, D.D. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos de Porto Alegre, o qual, por sua vez, por **DESPACHO/DECISÃO** datado de 12/12/2019, **concedeu efeito normativo** à sentença do processo n.º **5039583-78.2019.8.21.0001/RS** relativo ao procedimento de **DÚVIDA-CONSULTA** suscitada pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

A decisão em evidência assim foi proferida:

**EFEITO NORMATIVO SENTENÇA – DÚVIDA-CONSULTA – PROCESSO N.º 5039583-78.2019.8.21.0001/RS – PRIORIDADE PROTOCOLAR – TÍTULO DE TRANSMISSÃO DE DIREITO REAL PROTOCOLADO ANTERIORMENTE À ORDEM DE INDISPONIBILIDADE RECEBIDA VIA CNIB – UM DOS PRINCÍPIOS QUE REGE A MATÉRIA REGISTRAL É O DA PRIORIDADE – NA VIGÊNCIA DO PRAZO PROTOCOLAR (30 DIAS), NÃO É POSSÍVEL O REGISTRO DE NOVO TÍTULO. DEFERIDO O REGISTRO DO TÍTULO DE TRANSMISSÃO DETENTOR DA PRIORIDADE DE QUE TRATAM OS ARTIGOS 186 E 188 DA LEI FEDERAL N.º 6.015/73.**

Em 13/12/2019 os Registradores da Capital foram intimados do despacho/decisão de concessão do efeito normativo, datado de 12/12/2019, a qual decidiu que no caso de **confronto da prioridade de acesso ao Fólio Real** entre uma ordem de indisponibilidade recebida via CNIB e um título de transmissão de direito real sobre bem imóvel protocolado anteriormente à referida ordem, **PREVALECE** a prioridade de acesso ao título de transmissão.

Portanto, a partir de então, quando a ordem de indisponibilidade for protocolada depois de um título de transmissão prevalecerá a prioridade de acesso ao Álbum Imobiliário do título que ingressou no protocolo anteriormente à indisponibilidade, o que muito contribuirá para a Segurança Jurídica.

Porto Alegre – RS, 20 de abril de 2021.