



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**



PRINCÍPIO DA PRIORIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

SUMÁRIO: 1 PRIOR TEMPORE POTIOR JURE 2 EXEMPLOS DA APLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA 3 PRIORIDADE EXCLUSIVA E PRIORIDADE GRADUAL 4 O LIVRO 1 – PROTOCOLO 5 DISPENSA DO PROTOCOLO 6 O NÚMERO DE ORDEM NO PROTOCOLO E A PRIORIDADE DO TÍTULO 7 EXCEÇÕES À PRIORIDADE DECORRENTE DA ORDEM DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS 8 PRIORIDADE E O REGISTRO DA PENHORA 9 CONCLUSÃO

Palavras-chaves: Prioridade. Aplicabilidade. Exclusiva e gradual. Protocolo. Exceções

INTRODUÇÃO

O presente estudo visa entender a importância do princípio da prioridade no Registro de Imóveis, face os títulos apresentados, graduando-os de acordo com a ordem cronológica de apresentação e como assegura a predominância de um direito real sobre outro.

Para tanto, abordar-se-á a importância do livro de Protocolo para o estabelecimento da prevalência de um direito real sobre outro, mas também será apresentado exemplos contidos, em essencial, no Código Civil vigente, onde tal prioridade será dispensada.

Outro ponto relevante, diz respeito aos títulos apresentados no Fólio Real envolvendo direitos reais excludentes ou não, sendo denominados como prioridade exclusiva ou como prioridade gradual. Ainda veremos se é aplicado o princípio da prioridade quando for penhora.

1. PRIOR TEMPORE POTIOR JURE

Sobre o princípio da prioridade, os Registradores Imobiliários, inclusive do Brasil, reunidos na cidade de La Antigua, Guatemala, ratificaram o seguinte entendimento:

“En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina con arreglo a su orden de acceso al registro. Por

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

otro lado, en el supuesto de que fueren incompatibles, el que primero ha accedido al registro excluye a los que han ingresado con posterioridad.

La prioridad viene determinada por el orden de ingreso de los títulos y el carácter excluyente de los derechos reales. La reserva de derechos no es compatible con los sistemas registrales de fe pública. En caso de admitirse en los de mera inoponibilidad, deben ser regulados de modo que salvaguarden los derechos de los terceros y la seguridad del tráfico jurídico, evitando la clandestinidad de los actos y el cierre del registro.”(1)

Jose Manuel García García (2), quanto ao princípio da prioridade, afirma que:

“Aquele princípio hipotecário em virtude do qual os títulos ou direitos que acessam o Registro prevalecem em caso de conflito frente aos títulos ou direitos que não acessaram ao mesmo ou sobre os que acessaram com posterioridade, atendendo às datas de apresentação no livro Diário.”

Afrânio de Carvalho (3) explica que o princípio da prioridade ampara tanto o direito de propriedade, como os direitos reais limitados ou ônus assemelhados que tenham ingresso no registro. O autor cita a hipótese da locação com cláusula de vigência contra o adquirente.

O princípio da prioridade, como visto em nosso sistema de registro imobiliário, significa que os direitos reais sobre o mesmo imóvel se graduam ou classificam por ordem cronológica do seu surgimento no fôlio real, prevalecendo os anteriores estabelecidos sobre os que vierem depois, ou seja, “prior tempore potior jure”(4), ou seja, “quem é primeiro no tempo, em preferência no direito.”

Portanto, a prioridade assegura a predominância de um direito real sobre outro, pois com a anotação no Livro de Protocolo, o titular do direito tem a oponibilidade erga omnes.

Francisco José Rezende dos Santos (5) explica que a regra é fundamental e outorga preferência apenas a quem dispuser de precedência cronológica, onde a ordem de entrada dos títulos no Registro Predial produz a prevalência dos direitos, quando contraditórios e referirem ao mesmo imóvel.

A respeito do princípio da prioridade no Registro de Imóveis, a Primeira Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, no Processo nº 583.00.2006.221658-5, localidade: São Paulo, tendo como Rel. Juiz Marcelo Martins Berthe, em 30/3/2007, decidiu que o título que primeiro ingressa na Serventia deverá ter assegurado seu registro, cuja ementa “que ingressou primeiro na Serventia deverá ter assegurado seu registro. Dúvida improcedente.”

O que se observa, é que o princípio se refere a todos os atos registrados em Registro Imobiliário, tanto os atos translativos da propriedade, como a compra e venda, as doações, as permutas, etc, quanto os atos referentes a direitos reais, como o usufruto, as servidões, a superfície, e outros registros, como os contratos de locação (6). A penhora é uma exceção ao princípio da prioridade.

A prioridade é do título, já que será registrado antes dos demais, quando envolve o mesmo imóvel, e a preferência será dos direitos reais, que no caso de contraditórios, assegura o que estiver registrado em primeiro lugar. O Protocolo dá a prioridade, prevalecendo o número mais baixo, referindo-se, não à antiguidade do título apresentado, mas à data do próprio registro, como veremos a seguir.

2. EXEMPLOS DA APLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

No Código Civil Brasileiro vigente, encontramos algumas hipóteses de aplicabilidade do princípio da prioridade do título no Registro de Imóveis, de acordo com o número de ordem do Protocolo.

Prevê em seu art. 1.246, verbis:

“O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título a oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

O art. 1.422 aborda esse princípio envolvendo a hipoteca, da seguinte forma:

“O credor hipotecário e o pignoratício têm direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade do registro.

E arremata em seu parágrafo único:

Parágrafo único – excetuam-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.”

No que se refere aos registros e averbações, o art. 1.493 indica a obrigatoriedade de se observar a numeração sucessiva no Protocolo, senão vejamos: “Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela sua numeração sucessiva no protocolo. Parágrafo único - o número de ordem determina a prioridade e, esta a preferência entre as hipotecas.”

Já a Lei de Registros Públicos, no art. 182, disciplina o princípio da prioridade da seguinte forma, verbis:

“Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.”

E continua a informar a prioridade do título e a preferência dos direitos reais, em seu 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.”

Dessa forma, o mesmo interessado pode obter dois registros no mesmo dia. Se forem dois apresentantes, há necessidade de perfeita identificação de data e horário nos títulos para o registro no mesmo dia, sob pena de ser seguida a ordem da apresentação(7).

3. PRIORIDADE EXCLUSIVA E PRIORIDADE GRADUAL

No que diz respeito aos direitos reais, observamos a seguinte classificação:

- a) de propriedade (propriedade, condomínio, propriedade horizontal);
- b) de aquisição (direito do promitente comprador);
- c) de fruição - uso e gozo (servidões, superfície, usufruto, uso, habitação): os que conferem ao titular faculdades de uso, atividade e participação efetiva sobre a coisa;
- d) de garantia (hipoteca, anticrese, penhor): segurança para o cumprimento da obrigação, sendo a garantia acessória.

A prioridade apresenta eficácia entre direito real da mesma categoria, como também de categoria diversa, bem como, entre direitos reais em confronto com direitos obrigacionais.

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina – MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

Esse princípio, além da ordem de prevalência dos direitos no Registro de Imóveis, também pode impedir o registro de títulos que tenham direitos antagônicos.

Dessa forma, o princípio da prioridade cumpre papel diferente, de acordo com direitos que são apresentados para o registro.(8)

No caso dos títulos apresentados não serem contraditórios, portanto, compatíveis, o título apresentado com primazia dá a preferência do direito ao seu titular, sobre o apresentado posteriormente, tendo esse último graduação inferior.

É a chamada “prioridade gradual”, também conhecida como eficácia preferencial do princípio da prioridade. Os direitos reais podem coexistir sobre um mesmo imóvel, mas com ordem hierárquica entre eles, como no exemplo de existir várias hipotecas sobre o mesmo imóvel, devendo ser atendido a ordem de entrada no Registro Imobiliário. Portanto, em tal situação, tem melhor preferência o direito real do título com acesso anterior no registro.

Agora, na hipótese de títulos apresentados com direitos reais excludentes, o que temos é a chamada “prioridade exclusiva”, ou de eficácia excludente do título. Como exemplo, a venda do mesmo imóvel a duas pessoas distintas, em momento diverso, pois quando o primeiro registra o seu título, exclui a possibilidade do registro do mesmo imóvel pelo segundo comprador

A prioridade atua de maneira diferente conforme os direitos reais apresentados, compatíveis ou não. Quando os direitos que acenam no registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a exclusão do outro.(9)

4. O LIVRO 1 - PROTOCOLO

No Registro de Imóveis, o Livro 1 (10), denominado Protocolo, serve para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente (11), ressalvados aqueles recebidos, a requerimento expresso e escrito da parte, apenas para exame e cálculo dos emolumentos(12).

Para a escrituração do Livro 1 – Protocolo, alguns elementos são essenciais, como :

- a) o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;
- b) a data da apresentação;
- c) o nome do apresentante
- d) a natureza formal do título;
- e) os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

Essa escrituração do Protocolo incumbe ao Oficial Registrador, seus substitutos ou escreventes autorizados, estes segundo o art. 185 da Lei nº 6.015/73, expressamente designados pelo Oficial titular ou pelo seu substituto legal, mediante autorização judicial, ainda que aqueles não estejam afastados nem impedidos.

O Protocolo, ainda que seja dispensado o termo de abertura, deverá possuir termo diário de encerramento, mencionando-se o número de títulos apresentados (13).

Essa é a exigência também prevista na Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, em seu Capítulo 16, Seção 3, item 16.3.2.1, verbis:

“O livro protocolo deverá ser encerrado diariamente, mencionando o número de títulos prenotados. No ato registral será sempre indicado o número e a data da prenotação do documento apresentado para registro ou averbação.”



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

5. DISPENSA DO PROTOCOLO

De acordo com o parágrafo único do art. 12, da Lei nº 6.015/73, verbis:

“Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame cálculo dos respectivos emolumentos.”

No dizer de Maria Helena Diniz, abordando a dispensa de Protocolo no Registro Predial: “Pelo art. 174 da Lei nº 6.015/73, nem todos os títulos que forem apresentados serão levados ao Protocolo (Livro 1), e pelo art. 12, parágrafo único, dessa lei, estarão excluídos do apontamento no Protocolo os que forem exibidos para o exame e cálculo dos respectivos emolumentos; com isso fornece-se um meio de se afastar princípio da prioridade, pois um título poderá ser apresentado, por exemplo, para cálculo de emolumentos, dando tempo para outro se apresentar para a prenotação”.(14)

A Consolidação das Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso referente ao Foro Extrajudicial (15) segue esse posicionamento, pois assevera que a apresentação de um título apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos no produzirá outro efeito e dependerá de requerimento expresso do interessado, d e acordo com o modelo existente no Serviço.

6. O NÚMERO DE ORDEM NO PROTOCOLO E A PRIORIDADE DO TÍTULO

Dessa forma, a prioridade é estabelecida no momento da protocolização o título no Registro de Imóveis, sendo concedido a tal título, um número de protocolo, devendo ser obedecida a ordem cronológica de apresentação.

É o que determina o art. 182 da Lei nº 6.015/73, verbis:

“Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.”

Em virtude dos documentos apresentados, deve-se ter o cuidado de fornecer às partes recibo-protocolo, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 1 – Protocolo, constando anotada nos títulos em tramitação.

O recibo-protocolo de títulos ingressados na serventia apenas para exame e cálculo deverá conter a data em que foi expedido, a data prevista para a devolução e a advertência de que não implica na prioridade prevista no art. 186 da Lei nº 6.015/73.

O Registrador fornecerá à parte documento comprobatório do Protocolo dos títulos, que conterà o seu número de ordem, para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real.(16)

O efeito da prioridade do registro decorre da ordem da prenotação do título no Protocolo, tornando-se o registro eficaz desde a sua apresentação ao Oficial do Registro e este o prenotar. É desse apontamento, com a entrada no Serviço Registral, é que atrela o registro à lei vigente ao tempo da apresentação do título, conhecido princípio “tempus regit actum”.

A prenotação consiste no prévio assentamento do título, que garante a prioridade e esta a preferência do direito real sobre o imóvel.(17)

É o que expressa o art. 1.246, do Código Civil Brasileiro, verbis:



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

“O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial de registro, e este o prenotar no protocolo.”

A prenotação do título no protocolo será feita imediatamente, sem prejuízo da numeração individual de cada título. Se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos títulos de idêntica natureza, para lançamento da mesma espécie, serão eles lançados separadamente.(18)

Os títulos terão um número diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa.

E como expressa a Consolidação das Normas da Corregedoria-Geral do Estado de Mato Grosso referente ao Foro Extrajudicial, em seu Capítulo 6, Seção 1, item 6.1.10, verbis:

“Protocolizado o título, proceder-se-á ao seu registro no prazo máximo de trinta dias, ressalvada as hipóteses legalmente previstas.”

Ausentes exigências a serem satisfeitas, o registrador fará o registro do título no prazo máximo de trinta (30) dias, contados da sua apresentação.

Como afirma Alyne Yumi Konno, a precedência requer que o título esteja apto para registro ou, caso necessite ser corrigido, seja sanado e reapresentado no prazo de validade da prenotação (19). Esse prazo é fixado em 30 dias.

Essa regra está estabelecida no art. 205 da Lei n 6.015/73, verbis:

“Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (tinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.”

A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado de Rio Grande do Sul(20) disciplina que, em virtude da vigência do art. 1.246, do Código Civil Brasileiro, é necessário consignar no Registro a data e o número da prenotação, que igualmente serão inseridos no título(21). Além disso, se a data do registro não corresponder à da prenotação, o título conterà o dia em que foi registrado.

Mas o princípio da prioridade não significa que todos os títulos devam ser registrados sempre na mesma ordem em que prenotados.

7. EXCEÇÕES À PRIORIDADE DECORRENTE DA ORDEM DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Determina a Lei nº 6.015/73 que nem registros ou averbações poderão ser efetuados no mesmo dia, se os títulos portarem direitos contraditórios, porém, tais direitos poderão ser protocolizados normalmente, em virtude da ordem de apresentação no Serviço de Registro.

Quando apresentados no mesmo dia, dois títulos, com direitos contraditórios, será observado no Protocolo o número de ordem mais baixo, e em dia posterior o título seguinte apresentado. Assim expressa o art. 190 da Lei nº 6.015/73, em seu art. 190, verbis:

“Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.”

É o que determina o art. 191 da Lei de Registros Públicos, verbis:

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficinx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

“Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, a 1 (um) dia útil.”

O disposto nos dois artigos supracitados não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, devendo prevalecer o que foi lavrado em primeiro lugar.

Mas direitos contraditórios não quer dizer direitos totalmente opostos, pois aí haveria a eficácia excludente, o que significaria excluir a possibilidade de se registrar o segundo. Deve-se aplicar a eficácia preferencial. Assim indica o art. 1.494 do Código Civil:

“Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que forem lavradas.”

Isso ocorre pelo fato do registro ser feito na ordem em que foi requerido, estabelecendo-se a prioridade e a preferência entre as hipotecas, portanto, entre os credores hipotecários. Logo, não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, envolvendo pessoas diversas, salvo indicando a hora em que forem lavradas.

Em outra hipótese, mediante simples averbação, requerida pelas partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato, mas perfazendo esse prazo, o contrato da hipoteca deverá ser reconstituído por novo título e novo registro, mantida a precedência que lhe competir (22). Dessa forma, a primeira hipoteca embora tenha de ser registrada novamente, após a segunda, terá prioridade no registro.

Já o art. 1.498 do atual Código Civil explica que, enquanto a obrigação perdurar, valerá o registro da hipoteca, porém, completando vinte anos, deve ser renovada.

Também há hipótese de se apresentar ao Oficial do Registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, onde se sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente. Dentro desse prazo, não ocorrendo a inscrição, a hipoteca ulterior será registrada e terá preferência.

É o que observamos previsto também no art. 189, da Lei nº 6.015/73, verbis : “Apresentado título de segunda hipoteca, com referencia expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, a segunda será inscrito e obterá preferência sobre aquele.”

E contempla o art. 1.495, do Código Civil vigente, verbis:

“Quando se apresentar ao oficial de registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele a inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.”

Maria Helena Diniz, comentando o art. 1.495 do Código Civil, firma que:

“Se antes de ser registrada uma hipoteca surgir uma segunda, o oficial do registro deverá tão-somente fazer a sua prenotação, aguardando até trinta dias, contados da data desta, para que o interessado promova o assento da primeira. Se dentro desse prazo, que é razoável, houver o registro da primeira hipoteca, esta tomará o número que lhe couber, e a segunda, ao levada ao



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

assento, o número seguinte, , que será outro que não o da prenotação. Se a primeira hipoteca for apresentada para o devido registro após o decurso daquele prazo, perderá a prioridade, ficando, então, a segunda registrada como primeira.”(23)

Assim, o que ocorre é a alteração do direito de preferência e a priorização do direito daquele que for mais diligente no registro de seu título.

Como afirma Silvio de Salvo Venosa(24), concede-se o prazo razoável ao outro hipotecante para registrar em primeiro lugar sua hipoteca. Em caso de inércia, será registrada a hipoteca apresentada.

Registrada a hipoteca, iniciam-se seus efeitos erga omnes. Em caso da existência de eventuais credores quirografários ou outros credores privilegiados, somente se podem valer de ação própria pra invalidar a hipoteca e seus efeitos.

A mesma regra deve ser aplicada ao penhor, fixando a prioridade pela ordem de apresentação no Registro e a preferência pelo registro dos mesmos. É a redação do art. 1.443 e seu parágrafo único do Código Civil de 2002, verbis:

“O penhor agrícola que recai sobre colheita pendente, ou em via de formação, abrange a imediatamente seguinte, no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.

Parágrafo único. Se o credor não financiar a nova safra, poderá o devedor constituir com outrem novo penhor em quantia máxima equivalente à do primeiro; o segundo penhor terá preferência sobre o primeiro, abrangendo este apenas o excesso apurado na colheita seguinte.”

Não havendo financiamento de nova safra pelo credor pignoratício, o devedor poderá constituir novo penhor com outra pessoa, em quantia máxima equivalente à do primeiro. Visa assim conferir prioridade do segundo penhor sobre o primeiro, mesmo que registrado posteriormente, tudo para viabilizar o financiamento da segunda safra.

Na hipótese do Oficial de Registro tiver dúvida sobre a legalidade sobre o assento da hipoteca requerida, ainda assim deverá anotar a entrada do título no Protocolo e o pedido de registro da hipoteca, como prenotação, bem como fará a declaração por escrito, expondo as suas razões para levantar a dúvida sobre o registro, o que servirá de documento hábil para o requerente instruir o seu recurso ao juiz competente, nos termos do art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

Se a dúvida, dentro de noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; mas, ao contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se der o novo requerimento, como estabelece o art. 1.496 do Código Civil pátrio. Portanto, no prazo de noventa dias em que procedimento de dúvida for julgado, um segundo título apresentado no Protocolo para registro prevalecerá sobre o primeiro, caso a dúvida seja julgada procedente.

Também como direito real, na anticrese, o credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente de bens e credores anticréticos e hipotecários posteriores ao registro da mesma. O credor anticresista terá direito de preferência sobre qualquer outro crédito posterior, e o credor hipotecário que tenha registro posterior, não poderá executar o imóvel enquanto a anticrese subsistir, mas deve, visando o direito e prelação, opor o direito de retenção. Ainda não terá preferência sobre a indenização do seguro quando o prédio for destruído, nem o preço da desapropriação, se for expropriado o imóvel gravado.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

8. PRIORIDADE E O REGISTRO DA PENHORA

O princípio da prioridade não se aplica ao registro de penhoras, pois este não gera direito real e nem há ordem de preferência alguma em virtude do registro no Registro Imobiliário.

O Registrador pode registrar o imóvel, ainda que exista a constrição previamente registrada (25), pois tal bem não fica indisponível ou inalienável, mas sim, torna ineficaz a disposição pelo executado frente ao autor da medida judicial, acarretando a perda por parte do adquirente, quando tenha êxito a medida judicial ajuizada preventivamente.

Assim, em relação ao registro de imóvel gravado com penhora anterior, podemos citar o seguinte entendimento:

“Exame formal – Em que consiste - Inadmissibilidade de recusa ao registro pelo fato de se achar o imóvel gravado com penhoras anteriores.

Nada obsta a que um terceiro adquira o imóvel sobre o qual exista penhora registrada, porque a consequência é sujeitar-se esse adquirente aos efeitos que possam advir do resultado da ação, sem que possa alegar boa-fé ou falta de conhecimento.”(26)

O que deve ser observado para o exercício do direito de preferência pelo credor, visando satisfazer o seu crédito, não é o registro da penhora em Serviço de Registro de Imóveis, pois esse ato não lhe dá direito de preferência, mas sim o momento do ato judicial da penhora ocorrido nos autos do processo de execução.

Em um concurso de credores, interessa a cronologia das penhoras (27), não a cronologia dos registros dessas penhoras (28).

Visa a penhora demonstrar a fraude de qualquer transação posterior a ela. Lembrando que a penhora é um instituto previsto no Direito Processual Civil.

9. CONCLUSÃO

Do que foi exposto, podemos afirmar que o princípio da prioridade, da forma como é aplicado no Sistema Registral Imobiliário Brasileiro, significa que os direitos reais sobre o mesmo imóvel se graduam ou classificam por ordem cronológica do seu surgimento no fôlio real.

No Código Civil Brasileiro vigente, encontramos algumas hipóteses de aplicabilidade do princípio da prioridade do título no Registro de Imóveis, de acordo com o número de ordem do Protocolo.

O Livro 1 – Protocolo serve para o apontamento de todos os títulos apresentados no Fôlio Real, exceto nos casos de exame ou cálculo de emolumentos.

Notas

- 1 Declaração de La antigua, III, 4, p. 3.
- 2 Derecho inmobiliario registral o hipotecário, p. 552.
- 3 Registro de imóveis, p. 217.
- 4 Afrânio de Carvalho. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei nº 6.015/73, de 1973, com as alterações da lei nº 6.216, de 1975, p. 191.
- 5 Princípio da prioridade, p. 3.
- 6 Francisco José Resende dos Santos. Princípio da prioridade, p. 9.

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina – MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

7 Silvío de Salvo Venosa. Direito civil, v. 5, p.536.
8 Francisco José Resende dos Santos. Princípio da prioridade, p.4.
9 Afrânio de Carvalho. Registro de imóveis, p. 217.
10 Art. 174, Lei de registros públicos.
11 Capítulo XX, Seção II, item 19, Normas de Serviços da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
12 Art. 346, Capítulo IV, Seção II, Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul.
13 Art. 184, Lei de registros públicos.
14 Sistemas de registros de imóveis, p. 30.
15 Capítulo 6, Seção 1, item 6.1.17, Consolidação das Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso referente ao Foro Extrajudicial.
16 Capítulo V, Seção III, art. 762, Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.
17 Maria Helena Diniz. Código civil anotado, p. 852.
18 Capítulo 16, Seção 3, item 16.3.3, Consolidação das Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.
19 Registro de imóveis – teoria e prática, p. 28-29
20 Art. 336, Capítulo IV, Seção I.
21 “Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação”(Art. 183, Lei de Registros Públicos).
22 Art. 1.485, Código civil brasileiro.
23 Código civil anotado, p. 1.017.
24 Direito civil, v. 5, p. 537.
25 Nicolau Balbino Filho. Registro de imóveis, p.189.
26 Revista do Direito Imobiliário, 1:99.
27 “O direito de preferência, em concurso de penhoras, é de quem realizou a primeira cnsrição, sendo insuficiente o registro anterior de arresto do mesmo bem, para alterar AL princípio.”(JB, 160:305).
28 Lex – JTA 146/61.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis. 12 ed., São Paulo: Saraiva, 2007;

CARVALHO, Afrânio. Registro de Imóveis. 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2001;

DECLARACIÓN DE LA ANTIGUA. Encontro Ibero-Americano em La Antigua, 2003. La Antigua, Guatemala, 17-21 fev. 2003. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, Boletim Eletrônico nº 702, 12/06/2003. Disponível em: http://www.irim.org.br/biblio/bibli_encontro_iber_2003.asp. Acesso em: 07 nov. 2008;

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. São Paulo: Saraiva, 2007;

DINIZ, Maria Helena. Sistemas Registraes de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 2006;

GARCIA GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecário. V.2. Madrid: Civitas S.A., 1993;

KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: Teoria e Prática. São Paulo: Memória jurídica Editora, 2007;

Rua Sant Ângelo, n. 36, Centro – Nova Xavantina –MT. CEP: 78.690-000. Fone/fax: (66) 3438-3183; E-mail: cartorionx@hotmail.com. Site: www.2oficionx.com.br. Facebook: www.facebook.com.SegundoOficioExtrajudicialDeNovaXavantina. Twitter: <http://twitter.com/cartorionx>. WhatsApp: (66) 9220-2310.



**SEGUNDO OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
COMARCA DE NOVA XAVANTINA
ESTADO DE MATO GROSSO**

SANTOS, Francisco José Resende dos. Princípio da Prioridade. Instituto de Registros de Imóveis – IRIB. N. 58, ano 28 - jan/jun de 2005. Disponível em: http://www.irib.org.br/rdi58_13_36asp. Acesso em: 27 jun. 2008;

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 7. ed. v. 5, São Paulo: Atlas, 2007.