AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.399.884 - PB (2018/0299012-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARIONALDA EUGÊNIO DOS SANTOS
AGRAVANTE	:	ARI ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ROMUALDO RODRIGUES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - PB003049
AGRAVADO	:	ARISTARCO ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	DOMINGOS LAURINDO PEREIRA - PB005053

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 822, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA EM 1984. SENTENÇA QUE RECONHECEU A PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. APELANTES QUE ARGUIRAM NULIDADE ABSOLUTA EM VIRTUDE DE DOAÇÃO REALIZADA EM 1974. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. NULIDADE ABSOLUTA AFASTADA. COMPRA E VENDA EFETUADA EM 1984 DEVIDAMENTE REGISTRADA NO CARTÓRIO COMPETENTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO.
>
> Nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis, a escritura pública não basta, sendo necessário o registro público. O registro imobiliário é o meio adequado para a transmissão da propriedade no sistema jurídico brasileiro. Não obstante a realização de negócio jurídico subjacente, somente por meio do registro se alcança a titularidade da propriedade. Assim o é porque o sistema registral constitui mecanismo de proteção da fé pública e garantia da estabilidade do tráfico jurídico negocial. Portanto, se existem duas escrituras, prevalece aquela que primeiro foi registrada. É o conhecido Principio da Prioridade.
>
> Assim, havendo conflitos de interesses sobre imóveis para os quais foram realizados duas escrituras, priorizar-se-á aquele que primeiro efetivou o registro, de acordo com o número de ordem, garantindo-se a proteção do registro.
>
> ft 4 3 - Art.1245 do CC: "(...) § 2°. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como

> dono do imóvel." No caso concreto, poderiam os Apelantes ter requerido o desfazimento da relação negocial e a nulidade da escritura pública, lavrada em 1984, baseados na impossibilidade de venda de bem feita pelo ascendente (avô dos Autores e do Réu) ao descendente (irmão dos Autores). Todavia, ficaram inertes até 2013, de forma que se aplica o art.177 do Código Civil de 1916 (prazo prescricional de vinte anos).

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, os agravantes apontam violação aos artigos 104, 113 e 422 do Código Civil, afirmando que "*Aqui, dois pilares do Código Civil Brasileiro são igualmente violados, o primeiro em razão de se permitir a venda de objeto que não mais pertence ao negociante, já que este o havia doado anos antes. O segundo pilar violado é o que protege a necessária boa-fé dos negócios jurídicos. Sendo filho e pai de quem havia recebido o imóvel doado, ambos os negociantes da compra e venda agiram de má-fé ao celebrar negócio em relação a bem que sabiam ter sido doado*" (fl. 195, e-STJ).

Sem contrarrazões.

O recurso especial não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 206-207, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

O recurso especial não merece prosperar em razão da incidência das Súmulas 7 e 83/STJ.

Com efeito, ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem assim dispôs (fls. 188-190, e-STJ):

> Portanto, enfatize-se, esta relatoria não desconhece que as nulidades de pleno direito invalidam o registro (Lei n° 6.015/73, art. 214) e que resultando provado que a escritura/registro de compra e venda foram forjados, o ato é tido como nulo e não convalesce pela prescrição.
> Ocorre que nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre

imóveis, a escritura pública não basta, sendo necessário o registro público.

No caso, baseado na documentação apresentada, a escritura de doação feita, em 1974, por Lauro Álvaro de Souza a Djanira Alves dos Santos (fls.78/80) nunca foi registrada, consoante se pode verificar na certidão de inteiro teor de fls.14/15.

O registro imobiliário é o meio adequado para a transmissão da propriedade no sistema jurídico brasileiro. Não obstante a realização de negócio jurídico subjacente, somente por meio do registro se alcança a titularidade da propriedade. Assim o é porque o sistema registrai constitui mecanismo de proteção da fé -pública e garantia da estabilidade do tráfico jurídico negociai.

Portanto, se existem duas escrituras, prevalece aquela que primeiro foi registrada. É o conhecido Princípio da Prioridade, insculpido nos artigos 182 e 186 da Lei 6.015/73, o qual estabelece que os títulos levados a registro imobiliário devem seguir, rigorosamente, a ordem cronológica de sua apresentação, e, na hipótese de existirem dois ou mais registros, deve ser considerado o primeiro ato de registro realizado. [...] Assim; havendo conflitos de interesses sobre imóveis para os quais fdram realizadas duas escrituras, priorizar-se-á aquele que primeiro efetivou o registro, de acordo com o número de ordem, garantindo-se a proteção do registro.

[...]

Destaque-se que uma escritura pública pode ser lavrada em qualquer tabelionata, desde que, no momento do registro, este seja feito no local correto.

Assidn, a existência da escritura de doação do imóvel feita pelo avô dos Autores a sua mãe não impedia que o cartório extrajudicial lavrasse a escritura de venda do mesmo bem, dez anos depois, na medida em que a donatária nunca manifestou interesse em registrar o bem em seu nome, e, portanto, ausente o registro, o bem continuava sendo, até prova em contrário, de propriedade do senhor Lauro Álvaro de Souza.

[...]

Entretanto, no caso concreto, poderiam os Apelantes ter requerido o desfazimento da relação negociai e a nulidade da escritura pública, lavrada em 1984, baseados na impossibilidade de venda de bem feita pelo ascendente (avô dos Autores e do Réu) ao descendente (irmão dos Autores).

Todavia, ficaram inertes até 2013, de forma que aplica-se o art.177 do Código Civil de 1916 (prazo prescricional de vinte anos).

O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte, de sorte que incide na espécie o óbice da Súmula 83/STJ . A propósito:

> DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. **DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO**.
> - Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino.
> - O art. 676 do CC/16, cuja essência foi mantida pelo art. 1227 do CC/02, fixa a necessidade de transcrição, no registro de imóveis competente, do título representativo da transferência entre vivos de direito real sobre bens imóveis. Esses dispositivos legais corporificam o princípio da prioridade, inerente ao direito registral e que, via de regra, assegura ao primeiro registro a prevalência, excluindo a possibilidade de transcrição de outro título constitutivo de direito real contraditório.
> Recurso especial conhecido e provido.
> (REsp 954.861/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 26/11/2008).
>
> RECURSO ESPECIAL AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ÁREAS SOBREPOSTAS. DUPLICIDADE DE REGISTROS. POSSE INJUSTA. CARACTERIZAÇÃO. ANTERIORIDADE DO REGISTRO DA AUTORA/RECORRENTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> 1. Nos termos do artigo 1.228 do Código Civil vigente " O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha"[...].
> 2. **Existindo duplicidade de registros, há de prevalecer o mais antigo,** no caso, o da autora. Com efeito, movendo a autora ação judicial de revalidação do seu registro e obtendo sentença com trânsito em julgado, que lhe foi favorável, tem-se que o cancelamento de seu registro foi considerado sem efeito. Isso significa dizer que, mesmo que a sentença de revalidação do registro tenha ocorrido em 2000, os efeitos dela retroagiram à data do primeiro registro da autora, ou seja, a 1975, convalidando a sua

> propriedade sobre a área litigiosa e caracterizando a posse injusta exercida pelo recorrido, pois exercida em detrimento do direito do real proprietário do imóvel.
> 3. Recurso especial a que se dá provimento.
> (REsp 1.195.209/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 14/02/2011).

Ademais, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia à luz do conjunto fático-probatório dos autos, concluindo pela incidência da prescrição na espécie, em razão das peculiaridades que permearam a demanda, de sorte que a modificação do julgado no ponto esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora