
Dono mais antigo tem direito sobre imóvel em caso de duplo registro

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que, na hipótese de duplo registro do mesmo bem, a demanda se resolve levando-se em conta o registro mais antigo. A decisão foi tomada no julgamento de um Recurso Especial interposto pela compradora de um terreno de 4 mil m² na região de Pampulha, em Belo Horizonte.

Em 1975, a autora do Recurso Especial adquiriu o terreno. Ele fazia parte de um espólio na então região de Bento Pires, atual Pampulha. Porém, três anos antes, uma área de 16.035 m², na mesma região, havia sido adquirida por outra pessoa. O espaço incluía os 4 mil m² da compradora. Com a morte do inventariante do espólio, o juiz do inventário tomou conhecimento da duplicidade, cancelando os registros em 1978.

Embora o comprador da maior área não tenha acionado a Justiça para reaver o registro, queria retomar a área. Para isso, optou por uma nova compra, que foi feita em 1979 em uma imobiliária. A matrícula do imóvel foi obtida tempos depois, em 1994. Por outro lado, a compradora dos 4 mil m² escolheu o caminho do Judiciário. Pediu a revalidação do registro e obteve o ganho de causa. A sentença transitou em julgado em 2000. Assim, o cancelamento de 1978 foi tornado sem efeito e o registro do imóvel retroagiu à data da compra.

Somente com a sentença a compradora tomou conhecimento de que o imóvel estava ocupado pelo comprador dos 16.035m². A proprietária ingressou com ação reivindicatória de posse na Justiça mineira, mas teve o pedido negado na primeira instância. O Tribunal de Justiça local julgou a apelação da compradora, mas decidiu favoravelmente ao proprietário que já estava estabelecido no local e detinha a posse do terreno há mais tempo.

Na visão da 4ª Turma do STJ, a ação não poderia ter sido julgada como possessória. "O título de propriedade se sobrepõe à posse que não se respalde em matéria de direito obrigacional", afirmou o relator, ministro Luis Felipe Salomão.

Segundo o ministro, "não há que se falar em posse justa do demandado (aquele que recomprou o imóvel) se este, ao ter o seu registro cancelado, não buscou os meios legais à sua revalidação, preferindo comprar, pela segunda vez, a área que está sobreposta à da outra proprietária". *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

Date Created

25/10/2010