
Arrematação corretamente registrada prevalece se imóvel é leilado duas vezes

Se um imóvel é leilado duas vezes, prevalece a arrematação devidamente registrada. Este foi o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que revogou acórdão do Tribunal de Justiça do Maranhão em caso que envolve leilões promovidos em 1996 e 1998. Os ministros determinaram que é válido o segundo leilão, mesmo que este tenha ocorrido dois anos após a primeira arrematação.

A companhia que arrematou o bem penhorado no primeiro leilão não registrou a penhora nem o auto de arrematação na matrícula do imóvel, e este continuou registrado no nome de seu antigo proprietário. Em 1997, por conta de outra ação de execução contra o antigo proprietário, o imóvel voltou a ser penhorado, sendo arrematado por outra empresa no ano seguinte. Após levar o bem, a companhia adotou todas as cautelas envolvendo seu registro.

A sentença de primeira instância declarou inválido o segundo processo, sob a alegação de que o imóvel não poderia ter sido alienado judicialmente pela segunda vez, pois já era propriedade da primeira empresa quando ocorreu a nova arrematação. O entendimento foi mantido pelo Tribunal de Justiça do Maranhão. No entanto, o STJ afirmou que o segundo procedimento envolvendo o mesmo bem foi consequência da falta de registro da penhora e da carta de arrematação.

O relator do caso, ministro Marco Buzzi, apontou que não houve fraude e que deve ser levada em conta a boa-fé dos compradores. Segundo ele, a companhia que venceu o segundo leilão não pode ser prejudicada por nulidade que teria ocorrido após a primeira arrematação. Buzzi disse que caberia à empresa que venceu a primeira disputa “no mínimo, ter inscrito a penhora no registro imobiliário, a fim de que terceiros tomassem ciência da existência do ato constitutivo judicial”.

Como não adotou tal prática, continuou ele, a empresa acabou dispensando a proteção legal e permitindo que outra companhia arrematasse o bem de forma legítima, como ocorreu. A segunda penhora e arrematação, que está devidamente registrada no cartório imobiliário, deve prevalecer, concluiu ele, que foi acompanhado pelos demais ministros da turma. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[Recurso Especial 1.045.258](#)

Date Created

06/12/2013