



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309669

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2378147-93.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Itanhaém, em que é agravante FNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado ALEXANDRE QUINTAS VOLPI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante: FNI Negócios Imobiliários Ltda.

Agravado: Alexandre Quintas Volpi

Interessado: Frizon Construtora e Incorporadora Ltda. Agravo Interno nº
2378147-93.2024.8.26.0000/50000

Voto nº 31.131

Agravo interno. Interposição contra decisão monocrática que negou seguimento a agravo de instrumento, por falta de interesse recursal, não haver no caso ordem judicial em concreto dirigida ao oficial registrador imobiliário, mas mera autorização para a expedição de certidão. Falta de interesse recursal efetivamente caracterizada. Decisão monocrática do Relator mantida. Agravo interno a que se nega provimento.

VISTOS.

Trata-se de agravo interno interposto, nos termos do art. 1.021 do CPC, contra a decisão monocrática de fls. 12/15, proferida pelo Relator, pela qual foi negado seguimento, por falta de interesse recursal, a agravo de instrumento de iniciativa da mesma parte, em razão de não haver em concreto ordem judicial dirigida ao oficial registrador imobiliário, senão autorização para a expedição de certidão.

Insurge-se a agravante, sustentando, em síntese, ter a decisão recorrida deferido expressamente a expedição da certidão, ato que ensejaria a possibilidade de impugnação. Pontua que a averbação premonitória em processos de conhecimento carece de fundamento jurídico, reforçando a jurisprudência que tal medida só poderia ser aplicada na fase de execução, sendo vedada sua antecipação sem a devida comprovação da necessidade e urgência da restrição. Alega, assim, não ter o agravado se desincumbido de provar os requisitos do art. 300 do CPC para tanto. Bate-se, em conclusão, pela reforma da decisão monocrática proferida.

Regularmente intimado, deixou o agravado de se manifestar em contrarrazões no prazo legal (cf. fl. 14); não havendo retratação por parte deste Relator, foi o recurso inserido em julgamento virtual.

É o relatório.

Não assiste razão à agravante.

Cumpre ter em conta os fundamentos da decisão ora impugnada, os quais foram lançados nos seguintes termos:

“Trata-se de agravo interposto contra a r. manifestação judicial de fl. 202 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a demanda de cobrança de comissão de corretagem, foi deferida a expedição de certidão premonitória para averbação em registro imobiliário, nos termos do art. 828 do CPC.

Insurge-se a corré, sustentando o descabimento da medida na fase de conhecimento, sem que demonstrado o preenchimento dos requisitos para a tutela provisória de urgência. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

É o relatório.

O agravo se afigura inadmissível, por falta de interesse recursal.

Com efeito, o inconformismo faz-se ocioso, evidenciando equivocada compreensão por parte da agravante da figura encampada pelo art. 828 do CPC.

A obtenção de certidão, visando a averbação junto ao registro de bens em geral, não tem na verdade feição de tutela provisória, no sentido adotado pelo Código nos arts. 294 e seguintes, isso pelo simples e bom motivo de não envolver decisão, ou mesmo pronunciamento judicial, de espécie alguma.

A parte não depende de autorização para obter certidões, solicitação que deve ser encaminhada diretamente à serventia, que por seu turno tampouco depende de submissão do ato à aprovação do Juízo correspondente, sendo o ato da certificação praticado no âmbito dos poderes de documentação naturalmente afeitos à atividade dos auxiliares da Justiça, conforme expressa previsão do art. 152, V, do CPC.

E veja-se, qualquer certidão relativa a atos e termos do processo pode ser obtida a qualquer momento, o que também se aplica à referida pelo art. 828 do CPC. Nada impede, portanto, que a parte se dirija à serventia e solicite certidão que indique o ajuizamento da ação, a identificação das partes e o valor da causa, com vistas à averbação em registro em que constem bens de titularidade do devedor.

A intervenção judicial, portanto, é de todo desnecessária nessa órbita; mais que isso, é descabida. Não se pretende, para os fins do art. 828 do CPC, cogitar de um provimento jurisdicional outorgado em favor da parte, havendo aí, diversamente, uma faculdade legal atribuída ao interessado, decorrente do simples fato objetivo do início de execução (por título judicial ou extrajudicial).

O requerimento de averbação, uma vez obtida a certidão, é ato pessoal e unilateral da parte, junto ao controlador do órgão

registral, praticado por sua conta e risco, tampouco envolvendo qualquer determinação ao registrador por parte do órgão jurisdicional; e tanto assim que o legislador estabelece, nos parágrafos do mesmo art. 828, medidas visando a responsabilização do interessado pelo exercício abusivo dessa faculdade.

É certo que esse trâmite desde a obtenção da certidão até a tentativa de sua averbação encontra certas barreiras naturais, ditadas dentre outras coisas pelos deveres de veracidade e de estrita legalidade a que sujeita a atividade certificatória.

Por tal razão, não pode o escrivão emitir certidão, dizendo que se trata do ato do art. 828 do CPC, fora dos limites de um processo de execução, já que claramente a certidão com essa finalidade está circunscrita ao processo (ou fase) de execução por quantia certa, tendo como objetivo, em função de uma atividade satisfativa já desencadeada, proporcionar maior segurança ao exequente no tocante a possíveis atos de transmissão, pelo devedor, de bens sujeitos à expropriação; tampouco pode o juiz “autorizar” ou menos ainda “determinar” que o ato seja praticado em tais condições, a uma porque não lhe é dado impor ou permitir ato de documentação não verdadeiro, e a duas porque, ainda se se queira argumentar que o juiz pode conferir interpretação extensiva ao dispositivo legal referido, o destinatário da certidão é, afinal, o oficial registrador, a quem não é dado promover essa mesma interpretação ampliativa, estando ele também sujeito, no tocante à recepção e qualificação do pedido de averbação, ao critério de legalidade estrita.

De todo modo é importante notar que, mesmo se porventura expedida pelo escrivão (por iniciativa própria ou por determinação judicial) certidão declaradamente para os fins do art. 828 do CPC, a partir de processo outro que não de execução, não está o oficial registrador vinculado quanto à concretização da averbação (e o que se espera de um oficial que se preze é a recusa), podendo ele perfeitamente negar-se ao ato sem com isso incorrer no risco de desobediência, visto que a certidão é um simples documento descritivo, não se revestindo de comando ou imperatividade alguma.

De resto, o credor não fica totalmente ao desamparo quanto a providências desse teor fora da órbita da atividade executiva, já que existente previsão de anotação da existência da ação junto ao registro de imóveis também para esses casos mas aí sim mediante sujeição do ato não mais à conveniência do credor, senão à existência de ordem judicial específica em tal sentido, nesse caso revestida da natureza de tutela provisória e sujeita à necessária motivação em torno da justificativa do ato, o que envolve por certo a indagação quanto à efetiva necessidade da medida, em função da conduta e condições pessoais do devedor.

É o que dispõe o art. 54, IV, da Lei nº 13.097/2015, que fala da averbação, “...mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência...”.

Em suma, no âmbito do processo ou de fase de cumprimento

de sentença, pode o credor obter a certidão de distribuição e por si só buscar a averbação (art. 828 do CPC e art. 54, II, da Lei nº 13.097/2015), sem necessidade de pronunciamento judicial. Em se tratando de processo de conhecimento, essa mesma averbação pode ser determinada pelo juiz, a pedido da parte, nesse caso sujeitando-se à devida motivação em torno da necessidade e pertinência da medida, que se ultima formalmente por intermédio de mandado judicial dirigido ao oficial registrador imobiliário.

Retornando então ao caso dos autos, vê-se que embora tenha sido requerida a expedição de certidão pelo autor (fl. 201 dos autos principais), e cumprida a providência pela serventia (fl. 205 dos autos principais), não há em concreto ordem judicial dirigida ao oficial registrador imobiliário, sem notícia de que tenha se efetivado qualquer averbação. Daí a falta de interesse recursal.

Frisa-se, porém, que se trata de processo ainda em fase de conhecimento, e chama a atenção o fato de que a certidão expedida menciona tratar-se o processo de execução de título extrajudicial (sic), aspecto sobre o qual sequer houve insurgência recursal em concreto, mas que de todo modo admitiria a retificação, de ofício, por se tratar de evidente erro material.

*Ante o exposto, **nega-se seguimento** ao recurso, monocraticamente, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil, com a observação retro; remetam-se os autos digitais à Primeira Instância, com as cautelas de estilo, oportunamente.*

P. R. Int.”

E não há razão para a revisão desse entendimento.

Como já dito, no caso, apesar de o autor ter requerido a expedição de certidão e a serventia ter cumprido a providência, não há em concreto ordem judicial dirigida ao oficial registrador imobiliário, sem notícia da efetivação de qualquer averbação, daí porque configurada a falta de interesse recursal.

A decisão ora agravada, por seu turno, está largamente fundamentada, com exame detalhado de todos os aspectos relacionados às circunstâncias de emissão e aos reflexos de certidão premonitória à luz do art. 828 do CPC, os quais foram ignorados pela agravante, cumprindo digno-se ela a ler, com a devida atenção, os termos da manifestação judicial do Relator aqui recorrida, a qual resta confirmada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

FABIO TABOSA

Relator