(277/2024-E)

Registro de Imóveis – Certidão premonitória expedida em processo de execução – Art. 828 do CPC – Desqualificação sob o argumento de que o imóvel foi instituído como bem de família pelo devedor – Impossibilidade – Averbação acautelatória que não implica constrição – Possibilidade da penhora de bem de família em hipóteses excepcionais – Análise da impenhorabilidade que não cabe ao Oficial – Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Luiz Fernandez da Silva contra a r. sentença de fls. 103/107, proferida pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em pedido de providências, manteve o óbice à averbação premonitória, prevista no art. 828 do CPC, na matrícula nº 89.831 do 10º Registro de Imóveis da Capital.

Sustenta o recorrente, em síntese, que o devedor instituiu o bem de família quando já existia título executivo judicial formalizado; que a instituição do bem de família não impede a averbação premonitória; e que a averbação pretendida tem natureza meramente acautelatória. Pede, ao final, a efetivação da averbação (fls. 113/119).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 171/172).

É o relatório.

O recorrente apresentou requerimento de averbação na matrícula nº 89.831 do 10º Registro de Imóveis da Capital da existência de cumprimento de sentença contra o proprietário do imóvel (autos nº 0013432-77.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível da Capital, cf. certidão de fls. 18).

A inscrição foi negada, sob o argumento de que o proprietário do bem, executado no cumprimento de sentença, "*instituiu o imóvel como BEM DE FAMÍLIA, nos termos do artigo 1.711 do Código Civil. Dessa forma, a princípio, o imóvel está ISENTO DE EXECUÇÃO POR DÍVIDAS posteriores à sua instituição, salvo determinação judicial em sentido contrário*" (fls. 1).

A r. sentença proferida em primeiro grau manteve o óbice à averbação e contra ela se volta o recurso.

E, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tem razão o recorrente.

Em primeiro, porque, como ressaltado pela i. Procuradora de Justiça, a inscrição não resultará em constrição do bem, tratando-se de mera medida acautelatória que visa cientificar terceiros interessados acerca da litigiosidade do bem ou das dívidas pelas quais o proprietário responde.

Em segundo, porque a instituição de bem de família, pouco mais de um ano antes da prenotação do título ora analisado (fls. 1 e 8), não torna o imóvel inalcançável para fins de constrição judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

Prova isso a leitura dos artigos 3º e 4º da Lei nº 8.009/90:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

No caso concreto, a instituição de bem de faília tem amparo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

no art. 1.711 do Código Civil. O próprio dispositivo, porém, contém uma série de requisitos objetivos e subjetivos que conformam sua validade e eficácia. Não pode ultrapassar 1/3 do patrimônio líquido, e, além disso, a impenhorabilidade se conforma ao disposto na lei especial.

Nota-se que a legislação especial a que faz menção o art. 1.711 do Código Civil prevê diversas exceções à impenhorabilidade decorrente da instituição do bem de família, não cabendo ao Oficial analisar no caso concreto se o imóvel é efetivamente impenhorável.

Não se afirma aqui que esse título específico está isento de qualificação registral. Caso constatado, por exemplo, que o bem não pertence ao executado, seria caso de óbice à inscrição, como aliás já decidido por Vossa Excelência em parecer assim ementado:

"*Registro de Imóveis - Certidão premonitória expedida em processo de execução - Art. 828 do CPC - Resignação parcial - Recurso não conhecido. Princípio da continuidade - Imóvel que já não pertence aos executados no processo em que a certidão foi expedida - Impossibilidade de averbação - Fraude à execução que gera apenas a ineficácia do negócio em relação às partes de processo específico. Documento enviado à serventia imobiliária por meio eletrônico - Requerimento que o acompanha que deve ser assinado digitalmente pelo apresentante - Inteligência do item 366.5 do Capítulo XX das NSCGJ e do manual e-Protocolo"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1103981-19.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 2/2/2024).

Por outro lado, o art. 828 do CPC[1] não concede ao Oficial a faculdade de obstar averbação meramente premonitória, em virtude de o

[1] *Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

imóvel, que permanece sob a titularidade dominial do executado, ter se tornado bem de família.

Finalmente, cabe aqui destacar trecho de v. acórdão relatado por Vossa Excelência, em que o tema relativo à concentração dos atos na matrícula é tratado:

"A averbação premonitória, como o próprio nome indica, não impede qualquer ato de alienação ou oneração do imóvel, mas tem apenas a finalidade de prevenir terceiros da existência de ação anulatória.

Em razão da litigiosidade que paira em relação ao bem, prudente que conste na matrícula dos imóveis a existência da ação.

Anoto que a recente Lei Federal n° 13.097/2015, que trata da concentração dos atos na matrícula do imóvel, recomenda a averbação, pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes.

Reproduzo alguns dispositivos de interesse ao caso concreto:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias

.....

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

.....

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Os novos dispositivos legais, de um lado, permitem o ingresso no registro imobiliário de todas as ações judiciais e fatos que de algum modo possam atingir o imóvel e lesar o interesse de terceiros adquirentes.

A função da norma é alargar a segurança jurídica na realização de negócios imobiliários, concentrando na matrícula todas as informações e acontecimentos de interesse dos adquirentes.

De outro lado, o parágrafo único do artigo 54, acima transcrito, cria regra inversa, qual seja, a da inoponibilidade frente a terceiros de situações jurídicas que não constam do registro imobiliário" (TJSP; Agravo de Instrumento 2043652-04.2021.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 30/03/2021).

O julgado acima transcrito reforça a compreensão de que informações relevantes a eventuais adquirentes do bem devem, sim, ser averbadas na matrícula respectiva.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo, realizando-se a averbação pretendida.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 10033D1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1014323-47.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo, realizando-se a averbação pretendida.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014323-47.2024.8.26.0100 e o código 1004177.