CONCLUSÃO

Em 30 de junho de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(362/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo - Averbação premonitória – Titular de domínio que não figura no polo passivo da ação de execução – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Matunari Murata* contra decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Monte Alto/SP, que manteve a recusa de averbação, junto às matrículas nºs 23.745, 26.951, 29.712 e 16.199, de ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial contra Reginaldo Aparecido dos Santos e Robson Fabrício dos Santos (fl. 22/23).

Alega o recorrente, em síntese, que ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra Reginaldo Aparecido dos Santos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

e Robson Fabrício dos Santos, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto/SP. Aduz que a averbação pretendida tem a finalidade de dar publicidade à existência de ação de execução em desfavor de Reginaldo Aparecido dos Santos, companheiro da titular de domínio, Valdernice Valentin Silva, que também deve ser responsabilizada pelo pagamento, pois igualmente beneficiária da dívida. Afirma que Reginaldo Aparecido dos Santos não possui bens e que a decisão que indeferiu a inclusão de Valdernice Valentin Silva no polo passivo da ação de execução foi objeto de recurso, ainda não julgado. Sustenta que não há ofensa ao princípio da continuidade, mas mera comunicação a terceiros sobre a existência de ação de execução contra a proprietária do imóvel, o que poderá levá-la à insolvência. Por fim, ressalta que não haverá prejuízos à titular de domínio, pois a averbação pretendida não impede a alienação dos imóveis.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 57/60).

Nos termos da r. decisão monocrática proferida nos autos (fl. 62/63), foi determinada a redistribuição do recurso a esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

A lei prevê dois momentos distintos para expedição da certidão para averbação da ação de execução no Registro Imobiliário: a) do ajuizamento da execução e dos atos de constrição (art. 799, inciso IX, do Código de Processo Civil c/c art. 54, inciso II, da Lei nº 13.097/15), sob responsabilidade do exequente, a fim de dar conhecimento a terceiros; b) da admissão da execução pelo juiz (art. 828 do Código de Processo Civil), corroborando a fraude à execução nas alienações posteriores.

A denominada averbação premonitória é um instrumento que se presta a dar publicidade aos terceiros de boa-fé dos riscos do negócio jurídico concernentes ao imóvel, que poderá ser objeto de alienação na ação executiva. Tem por objetivo manter o assento registral atualizado e em conformidade com os ditames do princípio da veracidade, de forma a prevenir todos aqueles que venham, eventualmente, a transacionar com imóveis, acerca de circunstâncias que possam colocar em risco a aquisição do bem.

Destarte, verifica-se que a averbação premonitória visa acautelar o credor que, por meio dos bens do devedor, poderá garantir a satisfação de seu crédito ao final da ação de execução, evitando que o imóvel seja alienado a terceiros de boa-fé, mesmo que sobre ele ainda não haja penhora incidente.

No caso concreto, consta da nota de devolução

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

expedida pelo registrador que a averbação não pode ser realizada, pois as matrículas *"são de propriedade da Srta. Valdernice Valentim da Silva, convivente com o Sr. Reginaldo Aparecido dos Santos. De acordo com a Certidão de Objeto e pé expedida aos 16/12/2016, pelo juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, foi Indeferida a inclusão da companheira do executado Reginaldo Aparecido dos Santos no polo passivo da execução"* (fl. 09).

Ora, tal como reconhece o próprio recorrente, a ação de execução de título extrajudicial, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto/SP, foi ajuizada contra Reginaldo Aparecido dos Santos e Robson Fabrício dos Santos, sendo que Valdernice Valentim da Silva, titular de domínio dos imóveis em questão, não figura no polo passivo da demanda (certidão de objeto e pé a fl. 07/08).

E muito embora o recorrente entenda que o óbice apresentado pelo registrador deve ser afastado, pois interposto recurso, ainda não julgado, contra a decisão que indeferiu a inclusão de Valdernice Valentim da Silva no polo passivo da execução, na qualidade de companheira de Reginaldo Aparecido dos Santos e beneficiária da dívida, o fato é que existe divergência entre a proprietária dos imóveis e os executados, o que impede a pretendida averbação premonitória por violar a continuidade, como corretamente decidido pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Sobre o tema, ensina Afrânio de Carvalho: *"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, p. 253).

É sabido que o título que se pretende fazer ingressar no registro imobiliário deve estar em conformidade com o inscrito na matrícula. Oportuno destacar, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto, para quem: *"No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios"* (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56). Necessário, por conseguinte, que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a previa matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Considerando, pois, que a averbação premonitória tem a inequívoca finalidade de proteger o credor contra a prática de fraude à execução, afastando a presunção de boa-fé de terceiros que porventura venham a adquirir bens do devedor, certo é que não se mostra cabível a averbação, nas matrículas dos imóveis em questão, da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

existência de ação de execução ajuizada contra terceiros.

Em outras palavras, não é possível a averbação premonitória sem que a titular de domínio figure no polo passivo da ação de execução, o que ensejaria inegável ofensa ao princípio da continuidade.

Diante do exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e que lhe seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 13 de agosto de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23DBF36.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000700-29.2017.8.26.0368

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-lhe provimento.

Publique-se.

São Paulo, 17 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000700-29.2017.8.26.0368 e o código 23D9B61.