(283/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – INEXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO OU CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INAPLICABILIDADE DO ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE CONHECIMENTO, QUE NÃO SE CARACTERIZA COMO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA – AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL PRETENDIDO – DESATENDIMENTO AO ROL DO ARTIGO 54 DA LEI Nº 13.097/2015) – AVERBAÇÃO QUE DEVERÁ SER REQUERIDA NO JUÍZO COMPETENTE – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] representando o escritório de Advocacia [redacted] ADVOGADOS, contra a r. sentença de fls. 190/194, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, que, nos autos do pedido de providências, rejeitou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

requerimento para averbação da tramitação da ação judicial (processo nº 1009320-34.2019.8.26.0344) da 1ª Vara Cível da Comarca de Marília, em que se deferiu a reserva de 20% sobre todos os bens e direitos atribuídos a [redacted] nos autos do inventário judicial nº 1009320-34.2019.8.26.0344, perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Marilia nas matrículas nº 1.395 e 48.372 da Serventia.

Em suas razões, a recorrente postula a reforma do julgado, sustentando que a averbação pretendida busca cumprir o princípio da publicidade, resguardar direitos do credor sobre os bens do devedor [redacted] bem ainda preservar a boa-fé e interesse de terceiros quanto ao conhecimento da tramitação de ação judicial, evitando que o réu dilapide seu patrimônio. Acrescenta que seu requerimento tem fundamento no artigo 54, IV da Lei 13.097/15 e que há decisão judicial concessiva de liminar para reserva de 20% sobre todos os bens e direitos apurados por sentença nos autos do inventário, em razão do ajuizamento de ação de arbitramento de honorários, o que se mostra suficiente para a averbação pretendida (fls. 209/220).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 295/296).

É o relatório.

Opino.

De início, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo. Isso porque, o presente feito discute a possibilidade de realização de averbação premonitória nas matrículas nº 1.395 e 48.372 do 2° Registro de Imóveis de Marília. Em se tratando de averbação, e não de registro em sentido estrito, cabível, na forma do artigo 246 do Código

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

Judiciário do Estado de São Paulo, recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

No mérito, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença lançada pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Com efeito, em 02 de dezembro de 2022 foi prenotado sob o n.º 249.522 (fl. 07), requerimento para averbação junto às matrículas nº 1.395 e 48.372 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Marília a existência da tramitação de uma ação de arbitramento de honorários em desfavor de [redacted] uma vez concedida liminar para reserva de 20% de todos os bens e direitos apurados por sentença nos autos do inventário (processo 1017462-61.2018.8.26.0344) junto à 2ª Vara de Família e sucessões da Comarca de Marília.

De acordo com a nota devolutiva de fl. 07, o requerimento foi negado em razão da *"impossibilidade de dar qualquer efeito à impugnação apresentada, em razão da absoluta falta de previsão legal"*. Nas razões levantadas no pedido de providências junto à Juíza Corregedora Permanente, sustentou o Oficial que *"a providência reclamada pelo requerente depende de expressa determinação judicial, nos termos claríssimos do artigo 54, inciso IV da Lei 13097/15"* (fl. 03), não havendo previsão para tal averbação no caso de mero requerimento da parte.

Pois bem.

Primeiramente, cumpre ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (artigo 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

No sistema registral, vigora o princípio da legalidade restrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

Vale dizer, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

O recorrente insiste no pleito de averbação premonitória da ação judicial em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Marília, nas matrículas nº 1.395 e 48.372 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília e assim o faz juntando cópias da ação judicial.

No entanto, não há decisão judicial a amparar seu requerimento. Consequentemente, não há como dar guarida ao pleito, como bem decidiu a MM. Juíza Corregedora Permanente.

A averbação premonitória tem previsão no artigo 828 do Código de Processo Civil e no artigo 54 da Lei 13.097/2015. Em linhas gerais, 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.

O artigo 828 do Código de Processo Civil tem a seguinte previsão:

> *"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

ou indisponibilidade."

Percebe-se que a averbação premonitória do Código de Processo Civil pressupõe, assim, a admissão de processo judicial em fase de execução, sendo a medida opção do exequente para viabilizar a satisfação do seu crédito, advertindo possíveis adquirentes sobre eventual fraude à execução (artigo 792 do Código de Processo Civil).

Já a averbação premonitória do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 possui o seguinte rol:

> *"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:*
>
> *III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e*
>
> *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 IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)."*

E o Art. 56, do mesmo diploma, elucida a necessidade de determinação judicial:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

" Art. 56: A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterá a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída."

A diferença entre a averbação premonitória do artigo 828 do CPC e a da Lei nº 13.097/15 consiste basicamente na exigência de determinação judicial para esta última. No processo de conhecimento diante da inexistência de título executivo exige-se determinação judicial.

A situação em exame não se subsume a quaisquer das normas acima.

O recorrente ajuizou ação de conhecimento (arbitramento de honorários) em face de [redacted] não se tratando, portanto, de processo em fase de execução ou mesmo cumprimento de sentença, de modo que inaplicável o disposto no artigo 828 do CPC.

Ainda, cuida-se de ação de conhecimento objetivando o arbitramento de honorários advocatícios pela via judicial, que não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória.

Já a averbação tratada no inciso IV depende de ordem judicial, que não foi dada pelo Juízo perante o qual tramita a ação judicial no caso em análise.

Em síntese, a averbação de que trata o inciso IV de referido artigo depende de autorização do juiz em que tramita o feito, frisando-se que o juízo administrativo não pode invadir esfera de atribuição exclusiva da área jurisdicional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

Portanto, há absoluta falta de subsunção do caso sob análise às hipóteses do artigo 828 do CPC e do artigo 54 e incisos da Lei 13.097/2015.

Ainda que se cogite de providência que não traz gravame ao devedor, na medida em que não impede qualquer ato de alienação ou oneração do imóvel, tendo por finalidade apenas prevenir terceiros da existência de ação judicial, a determinação para averbação deve ocorrer na via jurisdicional, não podendo ser substituída pelo juízo administrativo, a quem não cabe imiscuir-se em matéria de natureza contenciosa.

Deste modo, dependendo de expressa autorização judicial, eventual omissão do juízo desafiava embargos de declaração na via jurisdicional. Daí o acerto do Registrador em inadmitir a averbação com lastro somente em requerimento do credor.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100B8BB.

CONCLUSÃO

Em 07 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000031-55.2023.8.26.0344

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo o recurso de apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

Int.

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 0000031-55.2023.8.26.0344 e o código 100D0C2.