(218/2026-E)

DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVERBAÇÃO DE PENHORA E PREMONITÓRIA. EXECUÇÃO CONTRA HERDEIRA. PARTILHA REALIZADA, FORMAL NÃO REGISTRADO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO.

I. **Caso em Exame**

Sentença mantendo óbice a averbações de penhora e premonitória (CPC, art. 828) de execução movida contra herdeira, titular de quinhão hereditário indicado em formal de partilha não registrado na matrícula imobiliária.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de averbação de penhora e de averbação premonitória sem registro do formal de partilha, em face do princípio da continuidade.

III. **Razões de Decidir**

3. A penhora de quinhão hereditário é juridicamente possível, mas sua averbação demanda registro do formal de partilha, em observância ao princípio da continuidade.

4. Pelas mesmas razões, a averbação premonitória também depende do prévio registro do formal de partilha, ainda que ostente finalidade meramente publicitária.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido, mantendo-se a sentença e o óbice às averbações.

Tese de julgamento: 1. As averbações de penhora e premonitória de execução em face de herdeiro exigem prévio registro do formal de partilha, em observância ao princípio da continuidade registral.

Legislação Citada:

Lei nº 8.935/1994, art. 28; CPC, arts. 828, 844, 845, § 1º; CC, art. 1.791; Lei nº 6.015/73, arts. 195, 217, 237.

Jurisprudência Citada:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

RA nº 1058173-54.2024.8.26.0100, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, parecer Juíza Cristina Mogioni, j. 28/08/2024; RA nº 1005548-43.2016.8.26.0223, Corregedor-Geral da Justiça Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, parecer Stefânia Costa Amorim Requena, j. 10.9.2019; RA nº 1118547-02.2025.8.26.0100, Corregedora-Geral Des. Silvia Rocha, parecer Juíza Leticia Fraga Benitez, j. 10/03/2026. RA nº 1119153-30.2025.8.26.0100, Corregedora-Geral Des. Silvia Rocha, parecer Juíza Gisela Aguiar Wanderley, j. 10/03/2026; RA nº 1004471-23.2021.8.26.0223, Corregedor Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, parecer Juiz Carlos Henrique André Lisboa, j. 4.12.2024.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de dúvida inversa suscitada por **Colégio Dante Alighieri** em face do **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP** (fls. 1/9).

Em resumo, narra ser exequente nos autos nº 0091756-48.2004.8.26.0100, no qual foi determinada a constrição judicial dos direitos hereditários pertencentes à executada *Sônia Sapadjian Kolikiantz* em relação ao imóvel matriculado sob nº 32.979 na referida serventia. Relata que o bem integrou o espólio dos genitores da executada, cujo inventário judicial encontra-se encerrado, com expedição de formal de partilha atribuindo à executada seu quinhão hereditário, inexistindo controvérsia quanto à sua condição de herdeira e proprietária do bem. Afirma prenotação (nº 407.597) de certidão expedida nos autos da execução visando à averbação da penhora dos direitos hereditários da executada sobre o imóvel. Aponta qualificação negativa sob o fundamento de que o bem permanece em nome dos falecidos *Manouk Sapadjian* e *Maria Sapadjian.* Informa subsequente prenotação (nº 415.551), agora de mandado determinando a averbação da existência da execução (art. 828, CPC), igualmente devolvido. Assevera que tanto a averbação da penhora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

dos direitos hereditários quanto a averbação premonitória da execução foram obstadas sob idêntico fundamento, qual seja, a ausência de indicação da executada como titular dominial na matrícula, com suposta ofensa ao princípio da continuidade registral.

Impugna o óbice apontado, sustentando que a ordem judicial determinou a penhora não da propriedade plena do imóvel, mas especificamente dos direitos hereditários que a executada já detém sobre ele, por força do princípio da *saisine*. Assim, alega que os direitos penhorados já integram o patrimônio da executada, sendo, logo, passíveis de constrição independentemente da formalização do registro da transferência de titularidade na matrícula do imóvel. Destaca que a averbação não tem por objetivo romper a cadeia dominial, mas, apenas, dar publicidade a uma constrição judicial, conferindo-lhe eficácia *erga omnes* de modo a prevenir fraude à execução. Pelas mesmas razões, defende a admissibilidade da averbação premonitória.

Requer, assim, a procedência da dúvida inversa, determinando-se ao 5º CRI que proceda à averbação da penhora incidente sobre os direitos hereditários de *Sônia* ou, subsidiariamente, que proceda à averbação premonitória da existência da execução.

O Ministério Público em primeiro grau opinou pela improcedência da dúvida inversa (fls. 85/88).

A sentença recebeu a dúvida inversa como pedido de providências, julgando-o improcedente para manter o óbice registrário (fls. 90/95).

O suscitante interpôs recurso administrativo reiterando, em síntese, os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados (fls. 103/108).

O Ministério Público em segundo grau opinou pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

desprovimento do recurso (fls. 119/121).

É o relatório.

OPINO.

Pretende o recorrente a averbação de penhora incidente sobre quinhão hereditário da executada *Sônia Sapadjian Kolikiantz,* representado pela integralidade do imóvel de matrícula n. 32.979 (5º CRI da Capital), a ela atribuído em partilha já ultimada (fls. 35/36, 44 e 46), mas cujo formal não foi levado a registro. Subsidiariamente, requer a averbação premonitória na matrícula da existência da execução em curso (art. 828, CPC).

Averbação da penhora e premonitória foram objeto de qualificação negativa sob idêntico fundamento: a ausência de indicação da executada como titular dominial na matrícula, que segue apontando os falecidos *Manouk Sapadjian* e *Maria Sapadjian* (prenotações nº 407.597 e 415.551 – fls. 54 e 58).

Salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, a sentença está correta e deve ser mantida.

A origem judicial do título apresentado a registro ou averbação não implica ingresso automático no fólio real. Ao registrador incumbe qualificá-lo, com adstrição a seus elementos formais e extrínsecos e aos ditames da legislação registrária (item 117, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ).

Dispondo o oficial de autonomia no exercício de suas atribuições (art. 28, Lei nº 8.935/1994), eventual qualificação negativa do título judicial não caracteriza, por si, falha funcional.

A penhora de direitos sobre bem imóvel afigura-se juridicamente possível, ainda que não registrados na matrícula. É o caso do quinhão hereditário decorrente de partilha sem formal registrado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

Enquanto ato processual, a penhora aperfeiçoa-se com a lavratura do termo nos autos (art. 845, § 1º, CPC, aplicável por analogia), independentemente de averbação no registro imobiliário. Sua averbação tem por finalidade firmar presunção absoluta de conhecimento por terceiros (art. 844, CPC), com vistas a prevenir alienação em fraude de execução.

Por sua vez, a realização desse escopo publicitário obedece ao regramento dos registros públicos, que condiciona a entrada do ato constritivo à continuidade registral (arts. 195 e 237, Lei nº 6.015/73):

> Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
>
> Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

O princípio da continuidade exige a preservação da cadeia de titularidades e situações jurídicas. Prescreve que uma nova situação que se busca inscrever deve, necessariamente, apoiar-se em situação previamente constante do registro. Determina o atendimento a uma sequência formal concatenando aquilo que se vai inscrever com aquilo que já está inscrito.

> “Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular. (...) Assim, por exemplo, consta da matrícula do imóvel que 'A' é seu proprietário. Este vem a falecer e, por sucessão, o imóvel é transmitido a 'B'. O herdeiro, por sua

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.



vez, vende o bem a 'C'. O comprador não poderá registrar seu título caso não tenha sido registrado o formal de partilha (ou escritura de inventário e partilha) pelo qual o imóvel tenha sido atribuído ao herdeiro 'B'. (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 10ª ed. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 620-622).

No caso dos autos, a matrícula indica como proprietários os falecidos genitores da executada, que é titular, apenas, de quinhão hereditário.

A penhora incide sobre o quinhão, não sobre a propriedade tabular, de modo que, conquanto já individualizado o patrimônio herdado – a indivisibilidade da herança cessa com a partilha (art. 1.791, § ún., CC), já realizada –, o prévio registro do formal de partilha é indispensável para que, em observância à continuidade registral, a averbação recaia, de fato, sobre o patrimônio da executada penhorado nos autos da execução.

Em outras palavras, a individualização patrimonial da herança é condição necessária, mas não suficiente à averbação da penhora. É preciso que a parte cabível à herdeira, ainda que consubstanciada na integralidade do imóvel, esteja registrada na matrícula, formalizando-se a transmissão dominial. Só assim restará assegurada a imprescindível conexão entre ato constritivo e titularidade registral.

Nesse sentido é pacífica a jurisprudência administrativa desta E. Corregedoria-Geral da Justiça (RA nº 1058173-54.2024.8.26.0100, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, parecer Juíza Cristina Mogioni, j. 28/08/2024; RA 1005548-43.2016.8.26.0223, Corregedor-Geral da Justiça Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, parecer Stefânia Costa Amorim Requena, j. 10.9.2019).

Ressalte-se, por oportuno, que a superação do óbice está a pleno alcance do recorrente, a quem é facultado promover o registro do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

formal de partilha na qualidade de terceiro interessado, ressarcindo-se das respectivas despesas nos próprios autos da execução, por força da sucumbência. "O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas" (art. 217, LRP; item 104, Cap. XX, NSCGJ).

Melhor sorte não leva o recorrente em seu pleito subsidiário.

À averbação premonitória (art. 828, CPC) aplica-se o quanto exposto em relação à averbação da penhora. Para ambas, prevalece o princípio da continuidade.

Não se ignora que, enquanto a penhora representa ato de constrição estatal preparatório de futura expropriação executiva, oneração com efeitos jurídicos tangíveis e relevantes para o titular dominial, a averbação premonitória ostenta finalidade meramente publicitária ou enunciativa.

Defende-se, assim, interpretação que se pretende conciliatória do princípio da continuidade com os imperativos de publicidade e "centralidade do fólio real como repositório confiável de todas as informações essenciais à tutela de terceiros de boa-fé" (fls. 107).

A argumentação não prospera.

A centralidade e importância do registro imobiliário como repositório informacional diz respeito a todas as informações concernentes ao imóvel, inclusive, ou talvez sobretudo, aquelas atinentes à titularidade do bem. Convém à segurança jurídica que a titularidade dominial esteja, o quanto possível, em consonância com negócios jurídicos a ele referentes.

Nessa perspectiva, zelar por essa conformidade atende tanto ao princípio da continuidade como ao da concentração dos atos na matrícula, segundo o qual todas as informações relevantes sobre a situação jurídica do imóvel devem estar nela concentradas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

Demais disso, não se trata de um singelo conflito principiológico (continuidade vs. publicidade), mas da existência de regra jurídica expressa e cogente determinando aos registradores estrita aderência à continuidade registral. Tem-se requisito normativo estabelecendo inafastável condição à admissão do título.

O comando legal é imperativo para os oficiais, cuja atuação, balizada pela legalidade estrita, não admite afrouxamento de *fattispecie* ou ponderação de valores orientada ao afastamento da norma, o que tampouco compete a esta jurisdição administrativa.

Reitere-se que, no caso concreto, o recorrente já dispõe de penhora de direitos relativos ao imóvel, podendo *sponte propria* registrar o formal de partilha e dar sequência aos atos expropriatórios voltados à satisfação de seu crédito.

Nesse cenário, em termos práticos, fica esmaecida a utilidade da averbação premonitória, na medida em que está ao alcance do exequente a consecução de atos registrais e processuais verdadeiramente efetivos. Também por este motivo, o pleito subsidiário não se justifica.

A jurisprudência administrativa é uníssona também quanto a esse ponto: "A averbação de certidão premonitória de execução contra herdeiro em imóvel registrado em nome do falecido depende do prévio registro do formal de partilha, em atenção ao princípio da continuidade" (RA nº 1118547-02.2025.8.26.0100, Corregedora-Geral Des. Silvia Rocha, parecer Juíza Leticia Fraga Benitez, j. 10/03/2026. Ainda: RA nº 1119153-30.2025.8.26.0100, Corregedora-Geral Des. Silvia Rocha, parecer Juíza Gisela Aguiar Wanderley, j. 10/03/2026; RA nº 1004471-23.2021.8.26.0223, Corregedor Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, parecer Juiz Carlos Henrique André Lisboa, j. 4.12.2024).

Nesses termos, e considerando, ainda, a manifestação ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

recurso administrativo, mantendo-se a sentença e o óbice às pretendidas averbações.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16AF6AF.

CONCLUSÃO

Em 01 de junho de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1110905-75.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo, mantendo a sentença e o óbice às pretendidas averbações.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1110905-75.2025.8.26.0100 e o código 16C1162.