(92/2025 -E)

EMENTA: Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Pedido de providências – Averbação premonitória – Recusa de averbação de ação revisional na matrícula imobiliária – Ausência de determinação judicial para a prática do ato pretendido – Parecer pelo não provimento do recurso.

I. Caso em exame:
1. Recurso interposto contra a r. sentença que confirmou a negativa de averbação de ação revisional de contrato bancário na matrícula do imóvel. A recorrente insiste na averbação premonitória, sob o fundamento de que a medida busca evitar danos a terceiros que eventualmente venham a adquirir o imóvel, cuja propriedade já foi consolidada em nome da credora.

II. Questão em discussão:
2. A questão em discussão consiste em saber se é cabível a averbação de ação revisional na matrícula do imóvel, independentemente de decisão judicial.

III. Razões de decidir:
3. Averbação premonitória que, na hipótese de não se tratar de ação de execução, depende de determinação judicial expressa.
4. Ausência de decisão judicial deferindo a averbação de ajuizamento de ação de revisional de contrato, na matrícula do imóvel.
5. Ação de conhecimento visando a repactuação de contrato de consórcio que não se caracteriza como real ou reipersecutória.
6. Decisão judicial que não pode ser substituída por determinação oriunda da via administrativa.

IV. Dispositivo e tese:
7. Parecer pelo não provimento do recurso.
Tese de julgamento: 1. Impossibilidade de averbação premonitória de ação de conhecimento na matrícula do imóvel, ante a ausência de determinação judicial expressa.

Legislação Citada:

- Lei nº 13.097/2015, arts. 54, incisos I e IV, e 56;
- Código de Processo Civil, art. 828.

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Centro Educacional FAAG Ltda - EPP*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Agudos/SP, confirmando a negativa de averbação de ação revisional de contratos bancários (Processo nº 0001000-60.2020.8.26.0058), em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Agudos/SP, na matrícula nº 318 da referida serventia extrajudicial (fls. 48).

Sustenta o recorrente, em síntese, que ajuizou ação revisional contra a Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios, para discussão dos valores devidos em virtude do contrato de consórcio celebrado e inadimplido, garantido por alienação fiduciária de imóvel. Aduz que a averbação da ação revisional na matrícula do imóvel tem por objetivo evitar danos de difícil reparação a terceiros que, eventualmente, venham a comprar o imóvel, ante a consolidação da propriedade em nome da Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios. Afirma que a averbação pretendida atende ao princípio da publicidade e possui fundamento no art. 167, inciso I, item 21, da Lei nº 6.015/1973 e no art. 54, inciso I, da Lei nº 13.097/2015 (fls. 51/58).

Manifestação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Agudos/SP a fls. 66.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 72/74).

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

O Oficial registrador negou a averbação premonitória da ação revisional ajuizada perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Agudos/SP, na matrícula nº 318 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Agudos/SP, expedindo nota devolutiva (fls. 13) com as seguintes exigências:

> *"1-) O artigo 167, I, 21, da Lei nº 6015/73 autoriza o registro da citação nas ações reais e reipersecutórias. No entanto, foi apresentada certidão de objeto e pé certificando que foi proposta ação cível.*
>
> *2-) A ação proposta, ao que parece, não se enquadraria como ação real ou reipersecutória e ainda o imóvel encontra-se registrado em nome de Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios, em razão de consolidação de propriedade nos termos da Lei nº 9514/97;*
>
> *3-) Quanto ao pedido, constante do requerimento, "distribuição de ação em face de Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios, sob n. 0001000-60.2020.8.26.0058, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Agudos/SP", a pretendida averbação não*

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

possui previsão legal e não se relaciona com o dispositivo legal indicado como fundamento para registro do título;

4-) O mesmo dispositivo legal, artigo 167, I, 21 da Lei nº 6015/73, autoriza o registro de citações, de modo que sem elas (citações) o ato não poderá ser efetuado.

5-) Para a pretendida averbação em matrícula para fazer constar a informação que sobre o imóvel existe tutela ajuizada será necessária a apresentação de mandado específico com ordem judicial específica para este fim, uma vez que, não há previsão legal que autorize a parte a realizar a pretendida averbação de forma direta nas vias administrativas."

A recorrente ajuizou ação revisional de contratos bancários contra Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios, que foi julgada improcedente (fls. 628/632 e 965 dos autos do Processo nº 0001000-60.2020.8.26.0058). À apelação interposta foi negado provimento e, então, o recuso especial não foi admitido, o agravo em recurso especial não foi conhecido e, por fim, o agravo interno no agravo em recurso especial também não foi conhecido, havendo o trânsito em julgado da decisão em 13 de setembro de 2024 (fls. 1070/1076, 1128/1130, 1158/1159, 1189/1195 e 1198 dos autos do Processo nº 0001000-60.2020.8.26.0058).

Não há que se falar, como se vê, em execução de título extrajudicial (art. 828 do Código de Processo Civil) ou cumprimento de sentença. Por conseguinte, a averbação premonitória buscada pela recorrente exige determinação judicial, como dispõem os arts. 54, inciso IV, e 56 da Lei nº 13.097/2015:

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

"*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:*

(...)

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)."

"*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.* "

Em outras palavras, no processo de conhecimento, ante a ausência de título executivo, é necessária expressa autorização judicial para que se efetive a averbação premonitória.

Ocorre que, nos autos da ação revisional de contratos bancários ajuizada pela recorrente (Processo nº 0001000-60.2020.8.26.0058), não foi proferida nenhuma decisão ou ordem autorizando a providência pretendida. E se assim é, não há possibilidade de ser obtida, na presente via administrativa, medida acautelatória passível de deferimento exclusivamente na esfera jurisdicional.

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

E diversamente do alegado pela recorrente, a ação de conhecimento buscando a repactuação de contrato de consórcio não se caracteriza como real ou pessoal reipersecutória, o que afasta, consequentemente, a subsunção do caso em análise à hipótese do art. 54, inciso I, da Lei nº. 13.097/2015.

Em suma, os óbices apresentados pelo Oficial merecem subsistir, certo que a providência requerida depende de expressa determinação judicial, a ser alcançada na via jurisdicional.

Nesses termos, o parecer que 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.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11A8F82.

CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. Nº 1002679-73.2023.8.26.0058

Vistos.

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

Intimem-se e publique-se.

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 1002679-73.2023.8.26.0058 e o código 11AA5C8.