

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1075989-49.2024.8.26.0100

(567/2024-E)

Registro de Imóveis – Averbação premonitória (art. 828 do cpc) – Exame do título postergado, na forma do item 37.1 do capítulo XX das NSCGJ, em virtude de prenotações anteriores de títulos com suscitação de dúvida pendente de julgamento – Averbação premonitória que não é título contraditório ou excludente em relação aos títulos anteriormente prenotados, que objetivam o desdobro do imóvel – Diferimento do exame do título prenotado posteriormente que somente ocorre na hipótese de títulos contraditórios ou excludentes – Possibilidade de transporte da averbação premonitória na hipótese de deferimento do desdobro – Título apresentado pela recorrente prenotado, mas ainda não qualificado – Parecer pelo parcial provimento do recurso, para determinar a qualificação da certidão que visa à averbação premonitória.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Loca - Imóveis Industriais Empreendimentos e Participações Ltda. contra a r. sentença de fls. 50/54, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente pedido de providências iniciado pela ora recorrente, visando à averbação premonitória de liquidação de sentença.

Afirma a recorrente, em resumo, que a averbação premonitória que requer não pode ser considerada título contraditório ou excludente em relação à carta de sentença que deu origem às prenotações anteriores, com dúvida suscitada pendente de julgamento; que a averbação ora requerida, uma vez inscrita, pode ser transportada para a nova matrícula na hipótese de desdobro do imóvel; que o óbice à averbação dificulta o reconhecimento da fraude à execução, nos termos da Súmula 375 do STJ. Pede, ao final, o provimento do recurso, determinando-se a averbação.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 94/98).

É o relatório.

De início, cabe esclarecer que não se tratando de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação. Isso porque se discute a possibilidade de averbação premonitória de liquidação de sentença na matrícula nº 36.807 do 10º Registro de Imóveis da Capital.

Todavia, cabíveis o recebimento e o processamento do reclamo como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Loca – Imóveis Industriais Empreendimentos e Participações Ltda., ora recorrente, e Marina Aguiar são coproprietários do imóvel matriculado sob nº 36.807 no 10º Registo de Imóveis da Capital (fls. 7/15). Nessa matrícula, pretende a recorrente, mediante a apresentação de

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

certidão do processo, a averbação premonitória de liquidação de sentença que move contra a coproprietária do bem, Marina Aguiar (processo nº 0053589-92.2023.8.26.0100).

Por meio da nota de fls. 35, o registrador esclareceu que "*a qualificação do presente título, em razão do exercício do direito de prioridade ao registro, somente poderá ser efetuada após as soluções definitivas dos procedimentos de DÚVIDA (Proc. 1065683-21.2024.8.26.0100 da 1º Vara de Registros Públicos) referente ao títulos prenotados sob nºs 616.587 e 616.588 nos termos dos itens 37 e 37.1 da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo*".

A fls. 36/40, o registrador explicou que a prenotação nº 616.587 se refere à carta de sentença extraída de Ação de Retificação de Registro de Imóvel - Divisão e Demarcação (processo nº 1093112-65.2021.8.26.0100, que tramita perante o Juízo de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central desta Capital) ajuizada por Marina Aguiar contra Loca - Imóveis Indústria Empreendimentos e Participações Ltda.. A desqualificação do título se deu em razão da caducidade de alvará de desmembramento, da não apresentação de planta que instruiu o processo de aprovação na Prefeitura e de divergências nas descrições das áreas decorrentes do desdobro. Já a prenotação nº 616.588, ocorrida na mesma data, se refere à requerimento de Marina Aguiar, por meio do qual requer "*a averbação do desdobro e a regularização/reforma da construção existente, com a localização da área construída existente em cada um dos terrenos*" (fls. 36/37). A desqualificação do título, além dos motivos apontados acima, se deu pela falta de concordância da coproprietária Loca - Imóveis Indústria Empreendimentos e Participações Ltda. em relação ao pedido de desdobro.

Sobre prenotações sucessivas, preceitua o item 37 do

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

Capítulo XX das NSCGJ:

> *"37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.*
>
> *37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila."*

Assim, o diferimento do exame do segundo título prenotado – no caso, a certidão extraída da liquidação de sentença – está de acordo com o item 37.1 acima transcrito.

A questão é saber se a certidão visando à averbação premonitória é título contraditório ou excludente em relação à carta de sentença e ao requerimento prenotados anteriormente, os quais objetivam o desdobro do imóvel.

E salvo melhor juízo de Vossa Excelência, como concluiu o i. Promotor de Justiça que atuou em primeiro grau (fls. 47/48), não há contradição ou exclusão de direitos a justificar o adiamento do exame do título aqui analisado.

A respeito do princípio da prioridade, ensina Afrânio de Carvalho:

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

"*O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: prior tempore potior jure*" ("Registo de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975". 2ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977 - p. 191).

E arremata, limitando a aplicação do princípio da prioridade a determinados direitos reais, categoria em que nem o pedido de desdobro nem a averbação premonitória se enquadram:

"*O princípio ampara tanto o direito de propriedade, como os direitos reais limitados ou ônus assemelhados que tenham ingresso no registro, como a da locação com cláusula de vigência contra o adquirente. A prioridade tem eficácia quer entre direitos de mesma categoria, como direitos de propriedade, que entre direitos de categoria diversa, como direitos de propriedade de um lado e direito de hipoteca de outro*" ("Registo de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975". 2ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977 - p. 192).

Sobre títulos apenas aparentemente contraditórios entre si, Narciso Orlandi Neto traz o seguinte exemplo:

"*Causam alguma confusão títulos de averbações premonitórias ou de constrição. Entre si, eles não são contraditórios. Penhoras, por exemplo, independem de*

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

prioridade. A averbação da penhora não é constitutiva; ela se efetiva com o auto próprio, no processo de execução. A ordem de averbações de penhoras em execuções diferentes não gera preferência. A disputa de preferência ocorrerá no momento do pagamento aos credores e será decidida pela anterioridade da penhora, e não de sua averbação no Registro de Imóveis, conforme o art. 908 do Código de Processo Civil" ("Registro de Imóveis" – 2 ed. – Rio de Janeiro ; Forense, 2024 – p. 36).

Ou seja, prenotações sucessivas relativas a um mesmo imóvel, por si sós, não provocam o diferimento do exame do segundo título. Para que isso ocorra, necessária a constatação no sentido de que os títulos prenotados sucessivamente são, entre si, contraditórios ou excludentes.

E essa não é a hipótese dos autos.

Com efeito, eventual desdobro do bem – providência cujo cabimento está sendo analisada em procedimento de dúvida – não interfere na averbação premonitória pretendida pelo recorrente – a qual tem por objetivo dar publicidade à execução[1], possibilitando o reconhecimento de fraude[2].

Na eventualidade de o desdobro ser autorizado pela Corregedoria Permanente, basta que se transporte a averbação premonitória, conforme o caso, para uma ou para ambas as matrículas resultantes da divisão. Note-se que o transporte de informações de uma

---

[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. (CPC)*

[2] *Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:*
(...)
II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828 ; (CPC)

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.

matrícula para outra é tratada nas NSCGJ em diversos itens do Capítulo XX (itens 63.1, 130.4, 221.4, 223.5, 268.1, 294 e 297.1, por exemplo), não havendo inovação alguma na providência.

Finalmente, deve-se ressaltar que o provimento do presente recurso não autoriza, desde já, a averbação premonitória, pois, na forma do item 37.1 do Capítulo XX das NSCGJ, houve o diferimento do exame do segundo título. Caberá ao Oficial, desse modo, realizar o exame do título prenotado sob nº 618.394 (fls. 35), qualificando-o de imediato.

E na medida em que a recorrente pretendia que fosse determinada desde já a averbação, o provimento do recurso deve ser apenas parcial.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, dando-lhe parcial provimento, para determinar a qualificação do título prenotado sob nº 618.394 no 10º Registro de Imóveis da Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 110A555.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de setembro 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, subscrevi.

Proc. nº 1075989-49.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, dando-lhe parcial provimento, para determinar a qualificação do título prenotado sob nº 618.394 no 10º Registro de Imóveis da Capital.

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 1075989-49.2024.8.26.0100 e o código 111320A.