PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004471-23.2021.8.26.0223

(726/2024-E)

Ementa: **DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.**

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que manteve a recusa de averbação premonitória de certidão expedida em execução de despesas condominiais.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a averbação premonitória na matrícula do imóvel, considerando que os executados não são mencionados nas inscrições da matrícula e que o recorrente é o atual proprietário do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. A apelação deve ser recebida como recurso administrativo, pois se discute a possibilidade de ato de averbação.

4. O princípio da continuidade exige que os executados ostentem a condição de proprietários ou titulares de direitos inscritos, o que não ocorre no caso em análise.

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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.

5. A averbação premonitória seria inócua, pois o recorrente é tanto exequente quanto proprietário do imóvel, não havendo possibilidade de surgimento de terceiro adquirente que alegue boa-fé.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso administrativo não provido.

7. Tese de julgamento: **"1. A averbação premonitória é inviável quando os executados não possuem direitos inscritos na matrícula do imóvel. 2. A inscrição pleiteada é inócua quando o exequente é também o proprietário do bem."**

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:

Legislação:

- CPC, art. 828.
- Lei nº 6.015/73, art. 195.

Jurisprudência:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1000700-29.2017.8.26.0368, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. em 17/8/2020.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Condomínio Edifício Atlantic Hills contra a sentença de fls. 78/79, que manteve a recusa de averbação premonitória na matrícula nº 71.225 do Registro de Imóveis de Guarujá de certidão expedida em execução 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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.

despesas condominiais que tramita perante a 4ª Vara Cível do Guarujá (autos nº 1007887-04.2018.8.26.0223).

Sustenta o recorrente, em resumo, que o princípio da concentração impõe a inscrição na matrícula do imóvel de todas as informações relevantes referentes ao bem e que há precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, na esfera jurisdicional, admitindo a inscrição em situação semelhante (fls. 87/94).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 105/108).

É o relatório.

De início, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo. Isso porque se discute no presente feito a possibilidade de realização de averbação premonitória na matrícula nº 71.225 do Registro de Imóveis de Guarujá.

Em se tratando de averbação, e não de registro em sentido estrito, cabível, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, recurso administrativo a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

No mérito, porém, a irresignação não vinga.

O recorrente pretende a averbação de certidão

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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.

premonitória (art. 828 do CPC), extraída de execução de título extrajudicial, em que figuram como executados Darci Terrão Garcia e Nadir Francisco Januário Garcia (fls. 33).

Ocorre que a análise da matrícula nº 71.225 revela que o ora recorrente, Condomínio Edifício Atlantic Hills, que é o exequente na demanda de cujos autos foi extraída a certidão premonitória, é também proprietário do imóvel. A obtenção da titularidade dominial se deu com a adjudicação do bem em ação anterior de cobrança de condomínio (cf. R.11 da matrícula nº 71.225 - fls. 12).

De outro lado, Darci Terrão Garcia e Nadir Francisco Januário Garcia, executados na demanda em curso, não são mencionados em nenhuma das inscrições da matrícula nº 71.225.

É sabido que para o ingresso do título no fólio real, em obediência ao princípio da continuidade, os executados deveriam ostentar a condição de proprietários ou de titulares de direitos inscritos. Nesse sentido, o 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 prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

No caso, porém, o vínculo dos executados com o imóvel é estabelecido tão-somente mediante os instrumentos particulares de cessão acostados a fls. 47/51 e 52/55. Por meio do primeiro deles, os direitos sobre

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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.

o imóvel foram negociados pelo condomínio recorrente com terceiros; e por meio do segundo, esses terceiros, em momento posterior, repassaram os direitos que detinham aos executados da demanda que tramita perante a 4ª Vara Cível de Guarujá. Tais instrumentos, como já ressaltado, não foram em momento algum levados a registro.

Sobre a impossibilidade de inscrição premonitória em situação praticamente idêntica, cito precedente recente desta Corregedoria Geral da Justiça, assim ementado:

"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." (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1000700-29.2017.8.26.0368, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. Em 17/8/2020).

Mas o caso aqui analisado possui peculiaridade que merece destaque e que afasta qualquer dúvida acerca da correção da desqualificação.

A finalidade da averbação prevista no art. 828 do CPC é assim resumida por André Vasconselos Roque: *"realizada a averbação, a execução ganha publicidade erga omnes, dispensando o exequente, em eventual discussão acerca da ocorrência de fraude à execução, de comprovar má-fé do terceiro adquirente, a qual é presumida de forma absoluta (art. 828, § 4º, e art. 792, II)*[1]*".*

[1] *Execução e recursos: comentários ao CPC 2015* / Fernando de Fonseca Gajardoni... [et.al.]; 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017.

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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.

Considerando que o ora recorrente é, a um só tempo, exequente e proprietário do imóvel matriculado sob nº 71.225, conclui-se que a inscrição perseguida seria inócua. Com efeito, sem que os executados tenham direitos inscritos na matrícula e, mais ainda, estando o imóvel sob a titularidade do ora recorrente, não há possibilidade nem de que surja terceiro adquirente que possa alegar boa-fé, nem de a averbação premonitória evoluir para a decretação de penhora do bem.

Ou seja, a par da afronta à continuidade, nenhum proveito concreto seria obtido da inscrição pleiteada.

Deve ser mantida, portanto, a desqualificação do título.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo negando-lhe provimento.

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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1249.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 3 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004471-23.2021.8.26.0223

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a 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 1004471-23.2021.8.26.0223 e o código 11C1914.