(432/2025-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Caso em Exame

Recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto contra sentença que manteve a negativa do Oficial de Registro de Imóveis pela averbação da existência de ação revisional de contrato bancário em matrícula imobiliária. A recorrente busca a averbação premonitória, sob alegação de que pretende proteger interesses de eventuais interessados na aquisição do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se, à luz da legislação de regência, notadamente do disposto no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, a averbação premonitória de ação de conhecimento em matrícula imobiliária pode ser realizada sem decisão judicial a respeito.

III. Razões de Decidir

3. A averbação premonitória do artigo 828 do CPC pressupõe a admissão de processo judicial em fase de execução, o que não se aplica ao caso em exame, em que se está diante de ação de conhecimento.

4. A averbação premonitória do artigo 54 da Lei 13.097/2015 exige determinação judicial, inexistente no presente caso, impedindo a atuação do juízo administrativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso administrativo desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

Tese de julgamento*:*

1. A averbação premonitória de ação de conhecimento, que não se caracteriza como real ou real reipersecutória, depende de determinação judicial específica.

2. O juízo administrativo não pode substituir a determinação judicial necessária para a averbação.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 828.

Lei 13.097/2015, arts. 54 e 56.

Jurisprudência Citada: Parecer nº 283/2024-E - Processo CG nº 0000031-55.2023.8.26.0344.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, interposto por [redacted] (fls. 101/111), contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de [redacted] (fls. 90/95), que julgou improcedente o pedido de averbação da ação revisional de contrato bancário na matrícula nº [redacted] daquela serventia.

A recorrente sustenta que, a teor do disposto na Lei 13.097/2015, devem estar presentes na matrícula do imóvel informações como ações reais ou pessoais reipersecutórias e constrições judiciais. Afirma que o pedido de averbação da ação revisional de contrato bancário na matrícula imobiliária visa proteger eventual interesse de terceiros quanto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

à aquisição do referido bem por meio de venda direta ou leilões extrajudiciais, evitando-se, assim, dano de difícil reparação, a teor do disposto no art. 54, inciso I, da Lei 13.097/2015. Pede, assim, a reforma da decisão.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 131/135).

A decisão monocrática proferida a fls. 138/139, reconheceu a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura e determinou a redistribuição à E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

Como se objetiva a prática de ato de averbação, o recurso de apelação deve ser recebido, então, como Pedido de Providências.

No mais, ainda cabe observar que, em se tratando de pedido de providências, mantida a qualificação negativa do título, o resultado da sentença há de ser sempre como procedente. A denominação improcedente só se aplica para o caso de afastamento de todos os óbices, o que não ocorreu na hipótese em exame a partir da leitura da fundamentação da decisão do MM Juiz Corregedor Permanente. O equívoco da terminologia não impede o exame do recurso e nem torna a sentença nula.

Superadas tais questões, passa-se a análise do mérito.

A recorrente busca a averbação na matrícula nº [redacted] quanto à existência da ação judicial nº 5001354-29.2023.4.03.6117, o que foi obstado, conforme nota devolutiva nº 4.960 (fls. 09), que contém a seguinte redação:

> "*Deverá ser apresentado junto ao requerimento ofício/decisão/mandado devidamente assinado pelo Juiz (a) constando as informações necessárias para a averbação premonitória na matrícula, de acordo com o artigo 828 do CPC, quais seja, número do processo, vara, data da distribuição da ação, nome do autor e réu com qualificações dos mesmos (RG e CPF), e valor da causa.*
>
> *OBS. Deverá ser reconhecido firma da assinatura constante do requerimento*".

A r. sentença recorrida manteve o óbice.

Contra essa sentença, recorre a requerente, afirmando que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

a averbação visa tão somente a proteção do interesse de terceiros que possam adquirir o referido imóvel, invocando a aplicação do disposto no art. 167, inciso I, item 21, da Lei 6.015/73 e no art. 54, inciso I, da Lei 13.097/2015.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

A negativa deve ser mantida, mas por outro fundamento.

A matéria em questão já foi objeto de análise por Vossa Excelência, nos autos do Recurso Administrativo nº 0000031-55.2023.8.26.0344, ao aprovar o parecer nº 283/2024-E, da lavra da Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça, Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, merecendo destaque, o seguinte trecho:

> "*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,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

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:

' 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 (...), 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,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

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.

***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.

(...)". (grifei)

É exatamente o que ocorre no caso em análise, eis que a parte interessada pretende averbar a existência de ação de revisão contratual relacionada ao contrato de alienação fiduciária do imóvel tratado nos autos e não existe ordem judicial do correspondente Juízo pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

averbação pretendida.

Aliás, em consulta aos autos mencionados (5001354-29.2023.4.03.6117), extrai-se que, em 05/09/2025, a ação foi julgada improcedente, havendo embargos de declaração opostos contra a mencionada sentença, pendentes de análise.

Nesse cenário, nada indica que houvesse determinação judicial pela averbação da existência da ação revisional em pauta.

Por oportuno, não se está diante de ação real ou pessoal reipersecutória, de sorte a não se aplicar o disposto no art. 54, I, da Lei 13.097/2015.

Trata-se de ação pessoal que não se qualifica como reipersecutória porque não se destina a recuperar a posse do bem.

Conclui-se, portanto, que a averbação só poderia se efetivar por ordem judicial específica, que não há no caso.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação 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.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 144F19B.

CONCLUSÃO

Em 04 de novembro de 2025, 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 1000370-30.2024.8.26.0063

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 1000370-30.2024.8.26.0063 e o código 149698A.