CONCLUSÃO

Em 31 de agosto de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(423/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Averbação premonitória (art. 828 do Código de Processo Civil) – Inexistência de erro de qualificação ou vício formal no ato praticado – Nulidade de pleno direito não configurada – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que indeferiu o pedido de nulidade da averbação premonitória nº 11, da matrícula nº 9.720 da referida serventia extrajudicial, sob o fundamento de que não há vício ou irregularidade formal no ato praticado (fl. 72/74).

Em suas razões, a recorrente alega, em síntese, que a averbação premonitória não pode subsistir já que o imóvel também é seu (1/3) e sequer participa da ação judicial mencionada. A averbação da forma como lançada, sem ressalvar as frações ideais dos proprietários alheios à discussão judicial, acabou por prejudicá-los, posto que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

impedidos de vender a parte que legitimamente lhes pertence. Por isso, pugna pela reforma do decisório, devendo a averbação premonitória observar a parte pertencente àquele que figura como devedor na ação judicial (fl. 84/89).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 99/101).

É o relatório.

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 foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

A pretensão de nulidade volta-se contra a averbação nº 11 da matrícula nº 9.720, com o seguinte teor (fl. 56/61):

> *"AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão expedida em 15 de setembro de 2020, pela 2ª Vara Judicial do Foro de Vinhedo – SP, instruída com requerimento formalizado nessa Capital, em 12 de março de 2021, para consignar o ajuizamento da Ação de Separação Consensual – Dissolução n. 0004567-72.2002.8.26.0659, movida por MARIA SILVIA PERRONI, RG n. 6.340.077, CPF n.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

041.28.948-47, em face de MARIO ROBERTO FIDENCIO GNECCO, RG n. 8.189.561-6, CPF n. 00.276.818-92, cujo valor atualizado da dívida importa em R$ 1.684.875,40 (um milhão seiscentos e oitenta e quatro mil oitocentos e setenta e cinco reais e quarenta centavos) e o valor da causa em R$ 1.000,00 (mil reais).”

Trata-se da averbação premonitória prevista no art. 828 do Código de Processo Civil que assim dispõe:

“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.”

A referida medida não possui caráter constritivo, mas sim acautelatório, visando dar publicidade, a terceiros de boa-fé, acerca da existência de feito executivo em face dos titulares do imóvel.

Frise-se que a averbação premonitória não equivale à penhora, tampouco obsta a disposição do bem.

A respeito:

“Agravo de instrumento – Ação de execução de título extrajudicial – Insurgência em face de decisão que deixou de acolher pedido de cancelamento da averbação premonitória junto à matrícula nº 58.158 do 6º CRI de São Paulo – Alegação de que se trata de 'bem de família' –

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

Improcedência do inconformismo – Averbação premonitória que não consagra constrição em relação ao imóvel, visando apenas proteger o exequente contra fraude eventualmente praticada pelo executado, bem como dar ciência a terceiros de boa-fé acerca da distribuição de ação executiva em face do titular do bem (art. 828, 'caput', do CPC) – Hipótese de manutenção da averbação premonitória que não é suscetível de causar qualquer prejuízo ao agravante – Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2022093-88.2021.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba – 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2021; Data de Registro: 23/03/2021)

E da sua inscrição na tábua registral não se vislumbra a ocorrência de erro de qualificação do Oficial de Registro de Imóveis ou vício formal, pois a averbação premonitória foi lançada em conformidade com a certidão expedida pelo Juízo da 2ª Vara Judicial do Foro de Vinhedo e observado o disposto na legislação processual civil (fl. 65/66).

Note-se que aquele que figura como devedor na ação judicial é um dos titulares de domínio do imóvel (matrícula nº 9.720, R. 10 – certidão acostada a fl. 56/61) e despicienda era a inscrição imobiliária limitada à fração ideal de sua titularidade, porquanto, como já afirmado, a averbação levada a cabo não corresponde a um ato de constrição.

Por conseguinte, não há que se falar em nulidade de pleno direito referida no art. 214 da Lei nº 6.015/73, que autorizaria o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

cancelamento da averbação impugnada.

Sobre os limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214 da Lei nº 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que:

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição"* (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17).

E nos termos do elucidativo parecer da lavra do então Juiz Marcelo Martins Berthe, aprovado pelo ilustre Desembargador Márcio Martins Bonilha, à época Corregedor Geral da Justiça:

> *"A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa" (pp. 185/186).

Evidenciado, portanto, que a via administrativa é inadequada para cancelar diretamente o ato registral praticado. Se o caso, deverá o interessado se valer de ação própria, respeitado o devido processo legal com as garantias do contraditório e da ampla defesa, para atacar o título que deu lastro à averbação questionada.

Diante do exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 24 de novembro de 2021.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE931C.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1050073-18.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 29 de novembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele nego provimento.

São Paulo, 29 de novembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1050073-18.2021.8.26.0100 e o código 2EE7B77.