(91/2026-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. EXECUÇÃO CONTRA HERDEIRO. IMÓVEL DE TITULARIDADE DA FALECIDA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a recusa do oficial em averbar certidão premonitória de execução (CPC, art. 828) movida contra herdeiro na matrícula de imóvel ainda registrado em nome da falecida.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de averbação de certidão premonitória de execução em face de herdeiro na matrícula de imóvel de propriedade registral do autor da herança, antes do registro do formal de partilha.

III. Razões de decidir

3. A transmissão da herança pelo princípio de *saisine* (CC, art. 1.784) não dispensa o registro do formal de partilha na matrícula do imóvel para a inscrição de averbação premonitória de execução ajuizada em face de herdeiro do proprietário, em atenção ao princípio da continuidade registral (Lei n. 6.015/1973, arts. 195 e 237).

4. A indivisibilidade da herança (CC, art. 1.791) impede a vinculação de determinado bem integrante da herança a determinado herdeiro antes da partilha e obsta a averbação, também por imperativo de segurança jurídica.

IV. Dispositivo e tese

5. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "1. A averbação de certidão premonitória de execução contra herdeiro em imóvel registrado em nome do falecido depende do prévio registro do formal de partilha, em atenção ao princípio da continuidade".

Legislação relevante:

CPC, art. 828; CC, arts. 1.784 e 1.791, parágrafo único; Lei n. 6.015/1973, arts. 195 e 237.

Jurisprudência relevante:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 1004471-23.2021.8.26.0223, j. 4.12.2024; CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 1005548-43.2016.8.26.0223, j. 10.9.2019; CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 1017653-49.2016.8.26.0224, j. 4.9.2018.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por Transamericana Fomento Mercantil Ltda. contra a r. sentença de fls. 31/37, prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou procedente o pedido de providências e manteve o óbice registrário imposto pelo Oficial.

A recorrente alega, em síntese, a possibilidade de averbação de certidão premonitória (CPC, art. 828) na matrícula nº 173.769, referente a imóvel de propriedade registral de Sara Hodara. Aduz que o executado, Salomão Hodara Gil, figura como herdeiro da titular tabular e que, por força do princípio de *saisine* (CC, art. 1.784), a transmissão da propriedade ocorreu imediatamente com o óbito, independentemente do registro do formal de partilha. Defende o caráter meramente informativo da averbação para fins de prevenção contra fraude à execução.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 60/63).

É o relatório.

Opino.

De proêmio, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Tratando-se de insurgência contra ato de averbação em serventia extrajudicial, o apelo deve ser recebido e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A controvérsia recursal cinge-se à viabilidade de averbação de certidão premonitória de execução ajuizada contra herdeiro em matrícula de imóvel de propriedade do autor da herança, sem o prévio registro do formal de partilha.

De acordo com o artigo 828 do Código de Processo Civil, a certidão de admissão de ação de execução pode ser averbada na matrícula de bens imóveis sujeitos à penhora, arresto ou indisponibilidade no processo de execução. A referida averbação, nominada como **averbação premonitória**, tem finalidade de dar publicidade sobre a execução a terceiros, de modo a gerar presunção de fraude à execução de alienações ou onerações efetuadas após a averbação (CPC, art. 828, § 4º), à luz do princípio da concentração dos atos na matrícula (Lei n. 13.097/2015, art. 54, II).

Todavia, para a inscrição da averbação na matrícula do imóvel, é necessário que o bem seja *sujeito à execução*, nos termos do artigo 790 do Código de Processo Civil. Não é possível inscrever averbação premonitória em bens de propriedade de terceiros não sujeitos à execução em trâmite.

Em relação a imóveis de que o executado seja herdeiro, a averbação premonitória deve ser antecedida do registro do formal de partilha. Embora o direito das sucessões adote o princípio de *saisine*, segundo o qual a herança se transmite desde logo aos herdeiros (CC, art. 1.784), tal transmissão se opera no plano do direito material e de forma universal. No âmbito do direito registral, por sua vez, vige o princípio da continuidade (Lei nº 6.015/1973, artigos 195 e 237), o qual impõe o encadeamento subjetivo perfeito da cadeia de titularidade de direitos sobre o imóvel. Sobre o tema:

"Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

> perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular. (...) Assim, por exemplo, consta da matrícula do imóvel que 'A' é seu proprietário. Este vem a falecer e, por sucessão, o imóvel é transmitido a 'B'. O herdeiro, por sua vez, vende o bem a 'C'. O comprador não poderá registrar seu título caso não tenha sido registrado o formal de partilha (ou escritura de inventário e partilha) pelo qual o imóvel tenha sido atribuído ao herdeiro 'B'. (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 10. ed. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 620-622)."

A quebra dessa cadeia, pela ausência do prévio registro da partilha, impede a inscrição de títulos em nome de quem ainda não figura como proprietário. Portanto, a averbação de execução ajuizada contra herdeiro em matrícula de imóvel de propriedade do falecido, antes do registro do formal de partilha, esbarra no princípio da continuidade registral, o qual exige o encadeamento ininterrupto de titularidades para a prática de qualquer ato na matrícula. Como o imóvel ainda consta como de propriedade do falecido, não é ainda viável averbar a execução ajuizada contra o herdeiro.

Ademais, enquanto não ultimada e registrada a partilha, a herança permanece em estado de indivisão (CC, art. 1.791, parágrafo único), impossível, portanto, determinar quais bens específicos tocarão a cada herdeiro. Por isso, a admissão da averbação de execução contra um herdeiro em imóvel integrante da herança não só violaria a continuidade, mas também causaria insegurança jurídica, **pois o imóvel poderia nem sequer caber ao executado ao fim da partilha.**

Sobre o tema, a jurisprudência administrativa da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

Corregedoria-Geral da Justiça é consolidada no sentido de que o princípio da *saisine* não dispensa o registro do título translativo (formal de partilha) para a inscrição de averbações premonitórias - na matrícula imobiliária:

> "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. (...) 7. Tese de julgamento: "1. A averbação premonitória é inviável quando os executados não possuem direitos inscritos na matrícula do imóvel." (...)**". (CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 1004471-23.2021.8.26.0223, Corregedor-Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, j. 4.12.2024).

> "REGISTRO IMOBILIÁRIO - **AVERBAÇÃO DE AÇÃO JUDICIAL MOVIDA EM FACE DAS HERDEIRAS - REGISTRO IMOBILIÁRIO EM NOME DO FALECIDO - VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - SITUAÇÃO DE INDIVISÃO DA HERANÇA ANTES DA PARTILHA COM CONSEQUENTE DECLARAÇÃO COM EFEITO EX TUNC DA AQUISIÇÃO DO BEM PELO SUCESSOR - RECURSO NÃO PROVIDO**". (CGJ/SP - Recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

Administrativo n. 1017653-49.2016.8.26.0224, Corregedor-Geral da Justiça Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 4.9.2018).

Aplica-se, no ponto, a mesma orientação relativa a atos de oneração (penhora):

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Penhora de direitos havidos pelo executado sobre o imóvel - **Matrícula do imóvel em que o executado não figura como titular de domínio, nem como compromissário comprador** - Origem judicial do título não o torna imune à qualificação registrária - **Divergência entre a proprietária do imóvel e titular dos direitos penhorados, que impede a averbação da penhora por violar a continuidade** – Recurso não provido". (CGJ/SP - Recurso Administrativo n. 1005548-43.2016.8.26.0223, Corregedor-Geral da Justiça Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 10.9.2019).

Destaca-se, ainda, que a mera origem judicial do título não o isenta do crivo da qualificação registral. Compete ao oficial obstar o ingresso de títulos judiciais relativos a terceiros sem quaisquer direitos sobre o imóvel de acordo com os dados constantes do fólio real. Os títulos judiciais não se subtraem ao exame de qualificação dos elementos extrínsecos e dos princípios registrais. A divergência de titularidade é causa legítima de recusa da inscrição. Nesse sentido:

"(...) a qualificação do título judicial se limita aos seus aspectos extrínsecos e aos 'obstáculos que surjam do Registro', tais como a inexistência tabular do imóvel descrito no título judicial, o fato de o imóvel em questão estar registrado em nome de terceiro que não foi parte no processo e não haver referência a este suposto no documento judicial e outras hipóteses de violação dos princípios da continuidade e especialidade". (LOUREIRO, Luiz Guilherme.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

Registros Públicos: Teoria e Prática. 10. ed. Salvador: Juspodivm, 2019, p. 599).

"A qualificação registral é admitida sobre os títulos judiciais quanto aos elementos extrínsecos, não sendo permitido ao registrador alterar o conteúdo da decisão judicial sob qualquer fundamento. É recorrente a qualificação registral negativa decorrer da violação do princípio da continuidade, como acontece na hipótese em que o titular do direito real inscrito no registro imobiliário ser pessoa diversa da presente no título judicial". (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. *A dúvida no registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 144).

Uma vez firmadas tais premissas, no caso em apreço, da leitura da certidão da matrícula nº 173.769 (fls. 21/22), verifica-se que o imóvel é de propriedade de Sara Hodara (R.3). O título apresentado para averbação consiste em certidão expedida nos autos de processo de execução ajuizado contra Salomão Hodara Gil (fls. 15), que seria herdeiro da proprietária falecida. A execução foi promovida contra o herdeiro, e não contra o espólio da autora da herança. O inventário da herança de Sara ainda estaria em trâmite, mas sem respectiva averbação na matrícula do imóvel. Assim, inexiste, no fólio real, registro capaz de atribuir ao executado a titularidade de direitos sobre o imóvel.

À míngua do registro da partilha, configura-se a desconexão entre o sujeito passivo da execução e o titular do direito real inscrito, circunstância impeditiva do ingresso do título. A qualificação registral deve ater-se aos elementos da matrícula e do título, vedada ao oficial a presunção de titularidade futura com base em expectativa de direito hereditário ainda não partilhado.

Pelas razões acima expostas, impõe-se a manutenção da nota devolutiva, pois o óbice é consentâneo. Sem o registro do formal de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.

partilha dos bens da proprietária tabular em favor do herdeiro executado, é inviável a averbação da execução ajuizada contra este, sob pena de ofensa à continuidade registral e à segurança jurídica.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério 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.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581CB6.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Carolina Terra De Sanctis Franco, Assistente Técnico de Gabinete Judiciário, GAB 3, subscrevi.

Proc. nº 1118547-02.2025.8.26.0100

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.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118547-02.2025.8.26.0100 e o código 1581DB9.