

Processo: 1.0000.22.107244-0/001
Relator: Des.(a) Mariangela Meyer
Relator do Acórdão: Des.(a) Mariangela Meyer
Data do Julgamento: 27/09/2022
Data da Publicação: 29/09/2022

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - BEM DE FAMÍLIA - IRRELEVÂNCIA - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- À luz do princípio da publicidade, cabível a averbação no registro do imóvel sobre a existência da ação e seu pedido, com o fim de evitar eventual alegação de desconhecimento do litígio por terceiros, visando proteger o adquirente de boa-fé.

- A alegação de ser o imóvel bem de família não impede a averbação premonitória que não constitui ato de constrição, visando apenas dar publicidade à execução movida contra o proprietário do bem e evitar eventual fraude.

- Decisão mantida. Recurso não provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.22.107244-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): AFONSO GERALDO GOMES - AGRAVADO(A)(S): BRADESCO SA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. MARIANGELA MEYER
RELATORA

DESA. MARIANGELA MEYER (RELATORA)

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por AFONSO GERALDO GOMES contra a decisão prolatada pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que nos autos da "ação de execução de título extrajudicial" ajuizada por BRADESCO S.A., deferiu o pedido de averbação da existência da execução no registro do imóvel matrícula nº 45.561, nos termos do art. 828 do CPC (doc. nº 82).

O agravante entende que a decisão não deve prosperar, eis que o imóvel é bem de família, conforme AV-16 da matrícula, concluindo que o imóvel é impenhorável.

Fundamenta que os art. 1º e 3º da Lei 8.009/90 dispõem que o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar é impenhorável, sendo oponível a qualquer execução.

Defende que a averbação premonitória na matrícula do imóvel é medida inócua, uma vez que o bem é protegido contra penhoras. Aponta que a execução foi distribuída em 07 de outubro de 2014, posteriormente à averbação de bem de família realizada em 24 de julho de 2014.

Destaca que o art. 1.715 do Código Civil protege o bem de família contra dívidas posteriores à sua instituição.

Pugna, ao final, que seja reformada a decisão agravada para ser cancelada a averbação premonitória na matrícula nº 45.561 registrada no 5º CRI da Capital.

Recebi o recurso apenas em seu efeito devolutivo, eis que ausente pedido de concessão de efeito suspensivo ou antecipação da tutela recursal (doc. 86).

O Magistrado primevo prestou informações noticiando que não houve retratação da decisão agravada

(doc. 87).

O agravado apresentou contraminuta na qual defende a manutenção da decisão agravada (doc. 88).

É o relatório.

Examino e, ao final, decido.

Já reconhecido e exercido o juízo de admissibilidade do recurso, passo ao seu julgamento.

Cinge-se à controvérsia recursal averiguar se deve ser reformada ou mantida a decisão que deferiu a inclusão de averbação premonitória no imóvel de propriedade do agravado registrado sob a matrícula nº 45.561 no 5º CRI da Capital.

O agravante sustenta que não é possível a averbação de existência da ação de execução na matrícula do supracitado imóvel, uma vez ser este um bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90.

Em que pesem os esforços, não assiste razão ao agravante.

Isso porque a averbação premonitória não constitui em uma constrição que ameaça o suposto bem de família. Na verdade, a medida pretende apenas dar publicidade a terceiros a respeito da ação de execução em curso.

Com efeito, tenho que a anotação da existência do litígio na matrícula do imóvel sub judice, tal como requerido pelo agravado, além de resguardar o direito das partes, assegurará também o direito de informação a terceiros de boa-fé que possam se interessar pela aquisição do bem.

Portanto, em atenção ao princípio da publicidade, que se limita a dar conhecimento a terceiros interessados da existência da presente demanda, visando proteger o adquirente de boa-fé, entendo ser possível e aconselhável o deferimento de extração e envio de certidão aos cartórios, para sua divulgação e conhecimento dos demais.

De acordo com o art. 828 do CPC:

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.

Assim, não há impedimento para a averbação prevista no art. 828 do CPC, sob a alegação de ser o imóvel bem de família, pois a referida matéria deverá ser analisada somente após eventual pedido de penhora do imóvel em questão, o que, por ora, não foi feito pelo agravado. Logo, não há prejuízo ou ameaça ao imóvel.

Dessa forma já se manifestou este Tribunal de Justiça:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO PREMONITÓRIA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. IMPENHORABILIDADE. RECONHECIMENTO.

- A averbação de certidão comprobatória do ajuizamento de execução não possui o condão de tornar indisponível ou mesmo penhorar o bem que sofreu a averbação. Tal ato tem por finalidade apenas e tão somente dar transparência a terceiros de que o proprietário de determinado bem está sendo judicialmente cobrado, de modo que eventuais transações envolvendo esse bem devem ser realizadas com cautela, o que, todavia, não significa que o bem esteja bloqueado para negócios.

- A impenhorabilidade do bem de família é uma garantia decorrente de situação fática específica: a moradia familiar, de modo que a proteção legal é aferida de acordo com a realidade existente ao tempo de sua análise. Assim, havendo modificação da situação fática, com mudança de residência, fica descaracterizado o bem de família, com o afastamento da proteção legal contra a penhora.

- Afigura-se possível a averbação da certidão premonitória junto à matrícula de imóvel classificado como bem de família, não com o intuito de impedir a venda ou mesmo penhorar o imóvel, mas para informar terceiros de boa-fé sobre a pretensão do credor, sobretudo na hipótese de futuro afastamento da proteção

contra a penhora.

(...) (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.124818-2/001, Relator(a): Des.(a) Amauri Pinto Ferreira , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/09/2021, publicação da súmula em 01/10/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA - TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - AGIOTAGEM - AUSÊNCIA DE INDÍCIOS SUFICIENTES - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - POSSIBILIDADE - BEM DE FAMÍLIA - IRRELEVÂNCIA.

- O documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas é título executivo extrajudicial. (CPC, art. 784, III)

- O instrumento de confissão de dívida constitui título executivo extrajudicial. (STJ, Súmula 300)

- Sem indícios suficientes de prática de agiotagem, não é possível se imputar ao credor o dever de comprovação da regularidade do seu direito. (MP 2.172-32/2001, art. 3º)

- O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens. Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação. (CPC, art. 828, caput e §4º) (TJMG - Apelação Cível 1.0439.14.008336-1/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/05/2021, publicação da súmula em 21/05/2021)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - DIREITO DO EXEQUENTE - BEM DE FAMÍLIA - IRRELEVÂNCIA.

- A averbação da existência da execução na matrícula de imóvel do executado é direito do credor, e não se confunde com a penhora, na medida em que a averbação se limita a dar ciência a terceiros quanto à existência de demanda executiva em face do proprietário do bem.

- A alegação de que o bem é de família não obsta a averbação, visto que esta não se confunde com a penhora. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0074.17.002296-1/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/09/2020, publicação da súmula em 04/09/2020)

Portanto, a averbação da existência da execução na matrícula do imóvel sub judice deve subsistir, independentemente de se tratar de bem de família, eis que não há prejuízo ao agravante com a referida anotação no registro público.

Mercê de tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO mantendo incólume a decisão objurgada.

Custas pelo agravante.

É como voto.

DES. CLARET DE MORAES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. JAQUELINE CALÁBRIA ALBUQUERQUE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"