



PROCESSO Nº 0108087-76.2022.8.19.0001

INTERESSADA: RAW GERENCIAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMOVEIS LTDA-EPP

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA DE AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO SOB RITO COMUM. OFICIAL QUE DEIXOU DE PROCEDER À AVERBAÇÃO PLEITEADA SUSTENTANDO A NECESSIDADE DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL, TENDO EM VISTA QUE A AÇÃO É ORDINÁRIA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DA AVERBAÇÃO INICIALMENTE PLEITEADA, EIS QUE SE TRATA DE AÇÃO ORDINÁRIA, SEM QUALQUER TIPO DE TUTELA DE URGÊNCIA QUE JUSTIFIQUE TAL ATO REGISTRAL. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Processo nº 0108087-76.2022.8.19.0001, em que é interessada **RAW GERENCIAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMOVEIS LTDA-EPP** e suscitante **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO**, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença** em sede de reexame necessário, nos termos do voto do relator.



RELATÓRIO

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ao MM. Juízo da Vara de Registros Públicos da mesma comarca, em razão do **requerimento de averbação de existência de ação de procedimento comum** (autos de nº 0033960-62.2021.8.19.0209), em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Regional da Barra da Tijuca, referente ao imóvel inscrito na matrícula nº 37.365, situado na Rua Marechal Ramon Castilla nº 265, apto. 105, nesta cidade.

Às fls.03/04 o Oficial Suscitante esclarece que deixou de efetuar a averbação pleiteada, em razão da seguinte exigência:

“a certidão apresentada não comprova a admissão na execução, juntar certidão nos termos do art. 828, do CPC”.

Acompanham a inicial os documentos de fls.05/15.

Em sua impugnação (fls. 21/23) a parte interessada alegou que embora o artigo 828 do CPC se refira apenas às ações executivas, há interpretação analógica do dispositivo legal para permitir a averbação de distribuições de ações ajuizadas pelo procedimento comum em registros de imóveis e veículos, sobretudo quando as ações que possuem caráter reipersecutório. Cita doutrina na defesa de seus argumentos e expõe que a averbação visa obstar eventual alienação do imóvel em questão, de propriedade de um devedor na ação de conhecimento citada, em tramite na 2ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca.

Esclarece que seu intento, além de privilegiar a publicidade a terceiros, objetiva, ainda, evitar que se promova o desfalque patrimonial por meio de alienação desordenada de bens. Menciona o artigo 167, inciso I, 21 da Lei dos Registros Públicos e ressalta que a pretendida averbação protege terceiros de boa-fé e não restringe o uso e gozo do imóvel pelo titular.

O Ministério Público oficiou **pela procedência da Dúvida** às fls. 27.

Sentença, às fls. 31/32, **julgando procedente a Dúvida**.



Não houve interposição de recurso da sentença prolatada.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.102/106), opinando pela **confirmação da sentença**.

É o relatório.

No caso em comento, a parte interessada pretende a **averbação de existência de ação sob rito comum** (autos de nº 0033960-62.2021.8.19.0209), em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Regional da Barra da Tijuca, referente ao imóvel inscrito na matrícula nº 37.365, situado na Rua Marechal Ramon Castilla nº 265, apto. 105, nesta cidade.

O referido requerimento foi instruído com a certidão de inteiro teor, exarada pela 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca e acostada à fl. 07 dos presentes autos.

Diante da documentação anexada aos autos, a Oficial Suscitante entendeu que não caberia a averbação requerida, uma vez que o ato pretendido somente poderá ser praticado mediante determinação judicial, tendo em vista que a ação pretendida é ordinária.

Pois bem. Inicialmente cabe destacar o disposto pelos incisos II e IV da Lei 13.097/2015, **in verbis**:

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:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de



Processo Civil; (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

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 disposto no inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil. (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o **caput** ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real: (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

O Código de Processo Civil, por sua vez, assim dispõe:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:



I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.(Grifado)

(...)

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.

§ 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

§ 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.



§ 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

§ 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados. (Grifado)

Dito isso, entendo que procede a exigência formulada pelo Oficial suscitante, não sendo possível a averbação inicialmente pleiteada, eis que se trata aqui de ação ordinária, sem qualquer tipo de tutela de urgência que justifique tal ato registral.

Nesse sentido, é oportuno destacar o seguinte trecho do parecer da Doutra Procuradoria:

*“Apesar da **referida flexibilização em ações de conhecimento, mediante decisão judicial, esta deve ostentar natureza de tutela de urgência.***

Assim, o deferimento da certidão premonitória em ação de conhecimento exige a presença dos requisitos da tutela provisória (fundada na urgência ou na evidência) disciplinada nos arts. 294 a 311 do CPC/2015.

Ressalte-se que a certidão para fins de averbação no registro de imóveis tem por fundamento evitar fraudes à execução, impedindo que o bem indicado, de propriedade do executado, seja alienado sem que o adquirente tome conhecimento da existência da execução, para que futuramente não venha alegar boa-fé na aquisição do bem.

Dessa forma, como a parte interessada não demonstrou na ação de conhecimento qualquer decisão de natureza de tutela de urgência, a mencionada certidão não poderá ser averbada na matrícula do imóvel. com intento de privilegiar a publicidade à terceiros. Destarte, merece prosperar a exigência formulada pelo Sr. Oficial, tendo em vista que o requerimento da parte interessada não encontra amparo legal, razão pela qual deve ser confirmado o julgamento prolatado pelo Juízo a quo.” (Grifado)



Nesse passo, verifico que a exigência formulada pelo Registrador se afigura correta, pois a ele não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas tão somente garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.

À conta de tais considerações, voto no sentido de **confirmar a sentença de procedência da dúvida.**

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2023.

Desembargador CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
Relator