



PROCESSO Nº 0108098-08.2022.8.19.0001

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

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE RGI DO RIO DE JANEIRO/RJ

RELATOR: DES. LUCIANO SILVA BARRETO

REMESSA NECESSÁRIA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL SOB RITO COMUM. OBSTADA A PRÁTICA DO ATO PLEITEADO POR ENTENDER NECESSÁRIA DETERMINAÇÃO JUDICIAL, POR SE TRATAR DE AÇÃO SOB O RITO ORDINÁRIO, EM OBSERVÂNCIA AO COMANDO DO ARTIGO 828, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELA SUA CONFIRMAÇÃO. NECESSIDADE DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL, À MÍNGUA DA DECISÃO EXARADA EM ALGUMA TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA CONFIRMADA NO SEU REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este procedimento de nº 0108098-08.2022.8.19.0001, em que é interessada **RAW GERENCIAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-EPP** e suscitante **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade, em **confirmar a sentença** em seu reexame necessário, nos termos do voto do relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator





RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, à Vara de Registros Públicos, em **requerimento de averbação de existência de ação de procedimento comum** (processo nº 0021568-90.2021.8.19.0209), em trâmite na 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, relativa ao imóvel inscrito na matrícula nº 51.608, situado na Praia de Botafogo nº 46, loja “k”, nesta cidade.

O Oficial Suscitante (fls. 03/04), esclareceu que a interessada não apresentou certidão, na conformidade do que dispõe o artigo 828 do CPC, imprescindível para a competente averbação, razão pela qual formulou a seguinte exigência:

“Esclarecer o que se pretende. Fazer requerimento assinado para conclusão do exame”.

Acompanham a inicial os documentos (fls.05/22).

Em sua impugnação (fls. 28/30), a interessada alegou que embora o artigo 828, do CPC, faça alusão apenas à ação de natureza executiva, numa interpretação analógica, afigura-se cabível a averbação de distribuição de ação pelo procedimento comum, em registros de imóveis e veículos, sobretudo quando tenham o caráter reipersecutório. Cita doutrina na defesa de seus argumentos e expõe que a averbação visa obstar eventual alienação do imóvel, de propriedade de um devedor na ação de conhecimento citada, em tramite na 1ª 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, item 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. 43.

O juízo *a quo* **julgou procedente a Dúvida** (fls. 31/32).

Não houve interposição de recurso voluntário pelos interessados.

Os autos foram encaminhados a este Conselho da Magistratura, por f da remessa necessária, em observância ao disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LC



A Procuradoria de Justiça (fls.65/70), opinou pela **confirmação da sentença**.

É o relatório.

No caso em apreciação, a interessada pretende a **averbação de existência de ação sob rito comum** (autos de nº 0021568-90.2021.8.19.0209), em trâmite na 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, relativa ao imóvel inscrito na matrícula nº 51.608, situado na Praia de Botafogo nº 46, loja “k”, nesta cidade.

O requerimento veio instruído com a certidão de inteiro teor, exarada pela 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca (fls. 05/11).

O Oficial Suscitante obstou a averbação requerida, por compreender que somente poderá ser realizada mediante determinação judicial, por se tratar de ação de rito ordinatório.

Releva colacionar o disposto no artigo 54, incisos II e IV, da Lei 13.097/2015:

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 responsabilidade patrimonial possam reduzir proprietário à insolvência, nos termos do disp no [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105](#)





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, preceitua:

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)

A exigência formulada pelo Oficial suscitante procede, por não ser cabível a averbação, em razão de se tratar de ação judicial sob o rito ordinário, sem que tenha sido deferida alguma tutela de urgência que a justifique.



Por oportuno, impende transcrever o trecho seguinte do parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.65/70):

“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)

A exigência formulada, portanto, se afigura pertinente, por não caber ao Oficial suscitante 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.

Posto isto, VOTO no sentido de que seja **confirmada a sentença, no seu reexame necessário.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relato

