



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

(2777/2024-E)

Registro de Imóveis – Certidão premonitória expedida em processo de execução – Art. 828 do CPC – Desqualificação sob o argumento de que o imóvel foi instituído como bem de família pelo devedor – Impossibilidade – Averbação acautelatória que não implica constrição – Possibilidade da penhora de bem de família em hipóteses excepcionais – Análise da impenhorabilidade que não cabe ao Oficial – Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Luiz Fernandez da Silva contra a r. sentença de fls. 103/107, proferida pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em pedido de providências, manteve o óbice à averbação premonitória, prevista no art. 828 do CPC, na matrícula nº 89.831 do 10º Registro de Imóveis da Capital.

Sustenta o recorrente, em síntese, que o devedor instituiu o bem de família quando já existia título executivo judicial formalizado; que a instituição do bem de família não impede a averbação premonitória; e que a averbação pretendida tem natureza meramente acautelatória. Pede, ao final, a efetivação da averbação (fls. 113/119).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 171/172).

É o relatório.

O recorrente apresentou requerimento de averbação na matrícula nº 89.831 do 10º Registro de Imóveis da Capital da existência de cumprimento de sentença contra o proprietário do imóvel (autos nº 0013432-77.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 26ª Vara Cível da Capital, cf. certidão de fls. 18).

A inscrição foi negada, sob o argumento de que o proprietário do bem, executado no cumprimento de sentença, *"instituiu o imóvel como BEM DE FAMÍLIA, nos termos do artigo 1.711 do Código Civil. Dessa forma, a princípio, o imóvel está ISENTO DE EXECUÇÃO POR DÍVIDAS posteriores à sua instituição, salvo determinação judicial em sentido contrário"* (fls. 1).

A r. sentença proferida em primeiro grau manteve o óbice à averbação e contra ela se volta o recurso.

E, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tem razão o recorrente.

Em primeiro, porque, como ressaltado pela i. Procuradora de Justiça, a inscrição não resultará em constrição do bem, tratando-se de mera medida acautelatória que visa cientificar terceiros interessados acerca da litigiosidade do bem ou das dívidas pelas quais o proprietário responde.

Em segundo, porque a instituição de bem de família, pouco mais de um ano antes da prenotação do título ora analisado (fls. 1 e 8), não torna o imóvel inalcançável para fins de constrição judicial.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

Prova isso a leitura dos artigos 3º e 4º da Lei nº 8.009/90:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I - (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

No caso concreto, a instituição de bem de família tem amparo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

no art. 1.711 do Código Civil. O próprio dispositivo, porém, contém uma série de requisitos objetivos e subjetivos que conformam sua validade e eficácia. Não pode ultrapassar 1/3 do patrimônio líquido, e, além disso, a impenhorabilidade se conforma ao disposto na lei especial.

Nota-se que a legislação especial a que faz menção o art. 1.711 do Código Civil prevê diversas exceções à impenhorabilidade decorrente da instituição do bem de família, não cabendo ao Oficial analisar no caso concreto se o imóvel é efetivamente impenhorável.

Não se afirma aqui que esse título específico está isento de qualificação registral. Caso constatado, por exemplo, que o bem não pertence ao executado, seria caso de óbice à inscrição, como aliás já decidido por Vossa Excelência em parecer assim ementado:

"Registro de Imóveis - Certidão premonitória expedida em processo de execução - Art. 828 do CPC - Resignação parcial - Recurso não conhecido. Princípio da continuidade - Imóvel que já não pertence aos executados no processo em que a certidão foi expedida - Impossibilidade de averbação - Fraude à execução que gera apenas a ineficácia do negócio em relação às partes de processo específico. Documento enviado à serventia imobiliária por meio eletrônico - Requerimento que o acompanha que deve ser assinado digitalmente pelo apresentante - Inteligência do item 366.5 do Capítulo XX das NSCGJ e do manual e-Protocolo" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1103981-19.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 2/2/2024).

Por outro lado, o art. 828 do CPC¹ não concede ao Oficial a faculdade de obstar averbação meramente premonitória, em virtude de o

¹ 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.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

imóvel, que permanece sob a titularidade dominial do executado, ter se tornado bem de família.

Finalmente, cabe aqui destacar trecho de v. acórdão relatado por Vossa Excelência, em que o tema relativo à concentração dos atos na matrícula é tratado:

"A averbação premonitória, como o próprio nome indica, não impede qualquer ato de alienação ou oneração do imóvel, mas tem apenas a finalidade de prevenir terceiros da existência de ação anulatória.

Em razão da litigiosidade que paira em relação ao bem, prudente que conste na matrícula dos imóveis a existência da ação.

Anoto que a recente Lei Federal nº 13.097/2015, que trata da concentração dos atos na matrícula do imóvel, recomenda a averbação, pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes.

Reproduzo alguns dispositivos de interesse ao caso concreto:

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

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 inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

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 arts. 129 e 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.

Os novos dispositivos legais, de um lado, permitem o ingresso no registro imobiliário de todas as ações judiciais e fatos que de algum modo possam atingir o imóvel e lesar o interesse de terceiros adquirentes.

A função da norma é alargar a segurança jurídica na realização de negócios imobiliários, concentrando na matrícula todas as informações e acontecimentos de interesse dos adquirentes.

De outro lado, o parágrafo único do artigo 54, acima transcrito, cria regra inversa, qual seja, a da inoponibilidade frente a terceiros de situações jurídicas que não constam do registro imobiliário" (TJSP; Agravo de Instrumento 2043652-04.2021.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 30/03/2021).

O julgado acima transcrito reforça a compreensão de que informações relevantes a eventuais adquirentes do bem devem, sim, ser averbadas na matrícula respectiva.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo, realizando-se a averbação pretendida.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1014323-47.2024.8.26.0100

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1014323-47.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo, realizando-se a averbação pretendida.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica