

Recife, 17 de setembro de 2018.

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar do Extrajudicial da Capital.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Corregedoria Auxiliar para os Serviços Notariais e de Registro da Capital

**Consulta nº 110/2017 – CGJ**

**Consultante:** Pablo Vítório Castro de Melo – 1º Ofício de Notas, Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica da Comarca de Surubim

**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

**Assunto:** Registro de Imóveis. Emolumentos

***Ementa: consulta – averbação premonitória – ato de finalidade meramente publicitária – inexistência de similitude com a penhora, a qual tem natureza constritiva e gera preferência em concurso singular de credores – emolumentos – ato sem conteúdo financeiro***

Consulta formulada por Pablo Vítório Castro de Melo – 1º Ofício de Notas, Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica da Comarca de Surubim. A matéria versa sobre averbação premonitória e paradigma de cobrança dos emolumentos.

Houve requerimento, no âmbito da serventia, para que a cobrança fosse realizada como ato sem conteúdo financeiro. O titular da serventia discordou, fundamentos:

A averbação premonitória não deriva necessariamente de ação pessoal reipersecutória. Pode-se tratar de ação de execução comum. Diz a tabela de emolumentos que, sendo o caso de citação de ação pessoal reipersecutória, deveria o registrador cobrar pela prática do ato emolumentos de registro sem conteúdo econômico, não de averbação.

**A averbação premonitória, que pode ser substituída posteriormente pela penhora, assemelha-se muito mais a este instituto**. Ambas viabilizam uma barreira jurídica à alienação ou à oneração fraudulenta dos bens do executado, de modo que confere a terceiros o conhecimento do aforamento de ação de execução contra o titular do bem possivelmente alienado ou onerado. De outro viés, impõe uma assunção de riscos aos terceiros adquirentes, uma vez que resulta na presunção da inexistência de diligência, presunção de fraude. Exatamente como na penhora, o bem imóvel penhorado pode ser alienado, desde que o adquirente declare ter conhecimento da penhora, assumindo os riscos.

Neste sentido, conclui o Registrador:

Pela lógica da lei de custas, trazendo a disciplina da penhora para a averbação premonitória, dispõe o artigo 157, das NSCGJ que “No registro de penhora, arresto e sequestro, a base de cálculo será o valor da avaliação do imóvel e, na sua falta, o da dívida”.

Com efeito, não havendo nos documentos enviados a esta serventia qualquer documento relativo à avaliação do imóvel, o delegatário usou por base de cálculo o valor da dívida como base para cobrança dos emolumentos.

**É o breve relatório.**

**Passo a opinar.**

O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 /2015) disciplina em seu artigo 828 a possibilidade de averbação do processo executivo no registro de imóveis, de veículos, ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade, presumindo em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuadas após a averbação.

Descabe inteiramente relacionar, do modo indicado pelo consultante, os institutos da averbação premonitória e o da penhora. A averbação do ajuizamento da execução **não se trata de ato constritivo**, mas visa tão somente conferir publicidade (conhecimento de terceiros) acerca da existência da execução a fim de proteger o credor contra fraudes. Consequencialmente, não incide como marco em relação à anterioridade da penhora para estabelecer a ordem de preferência dos credores quirografários.

Neste contexto, Araken de Assis:

***"Tornou-se atual e incontestável, portanto, a lição de Antonio Janyr Dall' Agnol Jr., no sentido de a preferência recair no credor que 'primeiro inscreveu a penhora, na medida em que tal ato registral gera outros efeitos quanto a terceiros". [...] A interpretação se baseia na circunstância de que o registro opera no plano da eficácia, atingindo "terceiros", ou seja, todos que não sejam partes na execução que originou a penhora. Idêntico efeito decorre da averbação prevista no art. 615-A. 1 " [equivalente ao art. 828 do CPC/15].***

Dessa forma, temos o alinhamento jurídico no sentido de que a averbação do ajuizamento da execução no registro competente não tem o condão de alterar o direito de preferência estabelecido pela anterioridade da penhora. Isso porque a averbação premonitória possui natureza distinta da penhora/arresto (atos efetivamente constitutivos), destinando-se, tão somente, a gerar presunção do conhecimento de terceiros sobre o risco de constrição do referido bem para satisfazer determinado crédito exequendo.

Quando há diversas penhoras sobre um mesmo bem, instaura-se o Concurso Singular de Credores para estabelecer a ordem de prioridade por meio de preferências legais e anterioridade da penhora. Quando participam apenas credores comuns (sem garantias e preferências legais) recebe quem primeiro penhorou, contudo, tal prerrogativa não se aplica ao credor que primeiro averbou a certidão de ajuizamento da execução, pois o critério expressamente adotado pela legislação é a penhora, a qual é concretizada com a lavratura do auto ou termo de penhora. Ademais, diferentemente da penhora e arresto, os quais possuem natureza jurídica constitutiva, a averbação da certidão de ajuizamento da execução possui finalidade única, qual seja, conferir publicidade aos terceiros sobre o risco de determinado bem vir a ser constricto, a fim de gerar presunção legal de fraude em caso de alienação.

Avançando na matéria, este tribunal fixou entendimento na consulta 110/2011, publicada em 06/12/2011, nos seguintes termos:

**O art. 615 - A do Código de Processo Civil, incluído pela lei n. 11/382/2006, passou a consignar, no ordenamento jurídico brasileiro, a figura da averbação acautelatória ou premonitória, que possibilita ao exequente, a partir de uma certidão comprobatória do ajuizamento da execução, em que conste a identificação das partes e o valor da causa, uma anotação na matrícula do imóvel do executado. Com essa averbação o legislador reformista passou a oferecer aos terceiros adquirentes de boa-fé uma maior segurança às transações imobiliária, pois, uma vez averbada na matrícula do imóvel a certidão acautelatória, o comprador terá ciência da execução em curso contra o alienante do imóvel. O que se nota, em especial pela leitura do § 2º, do art. 615-A, que a averbação premonitória não tem o condão de dispensar a realização de uma futura penhora, cabendo ao exequente, ainda que o imóvel esteja acautelado, promover a constrição judicial do bem. A função dessa averbação é de apenas conferir publicidade a execução em tramite contra o titular do direito real. Com isso, a averbação acautelatória não pode ser tratada como um ato de conteúdo financeiro, visto que a sua efetivação no fôlio real não escusa o interessado de promover a futura penhora do bem. Descabe, assim, qualquer tentativa de importar, para o caso em exame, o regime de cálculo dos emolumentos do ato de penhora, que é tratada pela lei de custas e emolumentos como um ato de conteúdo financeiro. Ademais, a consignação do valor da causa na certidão expedida pelo setor de distribuição serve apenas como parâmetro para orientar o exequente sobre qual o imóvel deve recair a anotação, evitando, com isso, as averbações manifestamente indevidas, previstas no § 4º do art. 615 - A. Nesse mesmo sentido, encontra-se o entendimento da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, esposado no Parecer 266/2010 - E - Processo CG 2009/126792, cujos excertos passo a transcrever: " Remanesce, apenas, a questão dos emolumentos, que deve ser solucionada. O exame da Tabela II da Lei n. 11.331/2002 demonstra que a hipótese é de averbação sem valor declarado (item 2.4). Assim deve ser porque a averbação prevista no art. 615-A do Código de Processo Civil é destinada à mera publicidade da existência de demanda em curso perante o titular de direitos - no que interessa ao presente parecer, direitos de natureza real. De acordo com as Notas explicativas do item 2.1 da Tabela II, são consideradas averbações com valor somente aquelas que implicam alteração de contrato, da dívida ou da coisa, do cancelamento de hipoteca, já constante do registro, bem como as resultantes de fusão, cisão ou incorporação de sociedades. A averbação da certidão do art. 615-A não se insere em qualquer dessas hipóteses e por isso não justifica a cobrança. É verdade que a penhora propriamente dita está no item 1.2 da Tabela II, destinada aos registros. Mas a cobrança não pode ser aplicada à averbação, uma vez que essa não se confunde com aquela. Aliás, o parágrafo 2º do mencionado acentua a distinção ao afirmar que se a penhora do bem não se aperfeiçoar, a averbação há de ser cancelada. Assim sendo, se a publicidade é o único objetivo da averbação de que se trata no caso, e se não há sequer certeza de que o bem será penhorado, não se pode aplicar ao caso a mesma regra de recolhimento de emolumentos da penhora, que grava o bem diretamente e o vincula ao resultado da demanda. Mais adequado que se considere a hipótese subsumida ao disposto no item 2.4 da Tabela, que contempla a indisponibilidade, que é mais restritiva do que a própria averbação descrita no art. 615-A do Código de Processo Civil. Do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de responder a consulta para esclarecer que os emolumentos das averbações premonitórias previstas no art. 615 - A deve seguir o regime de cálculos dos atos sem conteúdo financeiro".**

Concluindo, averbação premonitória deve ser enquadrada na tabela como ato sem conteúdo financeiro.

É o parecer.

Sub Censura.

Recife, 12 de setembro de 2018.

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital