



Ofício-Circular n. 183/2011
0010775-94.2011.8.24.0600

Florianópolis, 02 de setembro de 2011.

Senhor Juiz de Direito e Substituto e Registrador de Imóveis:

Encaminho a Vossa Excelência/Senhoria fotocópias do parecer (fls. 4/6) e da decisão (fl. 7) exarados nos autos acima referidos, para conhecimento.

Atenciosamente,

Cesar Abreu
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0010775-94.2011.8.24.0600
Ação: Pedido de Providências

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor,

Trata-se de estudo sobre o procedimento de averbação premonitória, prevista no art. 615-A do Código de Processo Civil (CPC).

É o relatório necessário.

O art. 615-A do CPC, inserido pela Lei n. 11.382, de 6 dezembro de 2006, assegura ao exequente o direito de averbar no registro de imóveis certidão comprobatória do ajuizamento da execução.

Essa averbação, chamada de premonitória, destina-se a viabilizar a satisfação dos interesses do credor, alertar terceiros de boa-fé e cientificar novos credores sobre a existência de execução forçada contra o patrimônio do devedor.

Nesse sentido, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery asseveram:

"[...] Trata-se não somente de garantia para o credor, que poderá evitar a alienação indevida de bens no curso da execução, pelo desestímulo do adquirente cuidadoso, que se preocupou em investigar a situação dos bens que compõem o patrimônio do devedor e que garantem o cumprimento exato da obrigação e a satisfação do credor. A norma também permite que outros credores avaliem a viabilidade de propor execução contra o mesmo devedor, considerando que o bem cujo registro indica a existência de execução contra seu proprietário por outrem, autor de execução em curso. O CPC 615-A, na verdade, cria uma nova averbação não prevista especificamente na LRP 167 II 12." (Código de processo civil comentado e legislação extravagante. 11. ed. rev., ampl. e atual. até 17.2.2010. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 1053)

O ato de averbação será realizado mediante exibição da certidão de ajuizamento da execução (art. 221, IV, da Lei n. 6.015/1973), que deverá



conter a identificação das partes e o valor da causa. Essa identificação deverá ser completa para que o registrador possa verificar se o devedor é titular de direito real (princípio da disponibilidade) e, ao mesmo tempo, qualificar adequadamente o exequente (Código de Normas desta Corregedoria, art. 530).

No entanto, a ausência do valor da causa, para Kiotsi Chicuta, não constitui fundamento para recusa da pretendida averbação (Averbação do ajuizamento da execução no registro de imóveis. *Revista de direito imobiliário*. São Paulo, n. 63. jul-dez. 2007. p. 271.)

Consoante Resolução n. 4/2007 do Conselho da Magistratura, o valor a ser cobrado pela averbação premonitória é o previsto na Lei Complementar estadual (LCe) n. 219/2001, art. 4º, II, Tabela II, n. 2, item 2., sendo, atualmente, no valor de R\$ 66,65 (sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos).

Na hipótese de o exequente requerer a concessão do benefício da assistência judiciária (Lei n. 1.060/1950), Kiotsi Chicuta orienta que o pedido de averbação seja retardado até o deferimento do pedido, para que se evite constrangimentos com o registrador (loc. cit).

Formalizada a penhora sobre os bens suficientes à garantia da dívida, deve o exequente requerer ao registrador imobiliário o cancelamento das averbações premonitórias relacionadas aos direitos que não sofreram constrição judicial.

Nesse sentido, afirma Kiotsi Chicuta:

"Escolhido o bem sobre o qual vai recair a penhora, as averbações dos demais bens não atingidos devem ser canceladas e a providência, a princípio, cabe ao credor. Não há necessidade de mandado, bastando apenas que ele se dirija ao ofício predial e, ali, requeira o cancelamento às suas expensas, obtendo certidão a ser exibida ao Juiz. Não o fazendo, compete à autoridade processante as providências para a devida regularização." (loc. cit)

Urge salientar ser direito dos notários e registradores a percepção antecipada dos emolumentos (LCe n. 219/2011, art. 8º, c/c LCe n. 156/1997, art. 24, *caput*). Por essa razão, se o cancelamento da averbação derivar de ordem judicial, deve o credor ser intimado previamente para recolher os valores devidos ao registrador imobiliário, exceto se o exequente for beneficiário de assistência judiciária.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça

fls. 6

Ante o exposto, **opina-se** pela expedição de ofício-circular aos Ofícios de Registro de Imóveis deste Estado e aos juizes de direito, arquivando-se, na sequência, os autos, com as anotações de praxe.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 23 de agosto de 2011.

Antônio Zoldan da Veiga
Juiz-Corregedor



Autos nº 0010775-94.2011.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Alexsandro Postali:

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Antônio Zoldan da Veiga (fls. 04-06).
2. Expeça-se ofício circular aos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina e aos Juízes de Direito.
3. Cumprido o item precedente, arquivem-se.

Florianópolis (SC), 24 de agosto de 2011.

Desembargador **Cesar Abreu**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça