

A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: VALORIZAÇÃO DA ATIVIDADE REGISTRAL NA REFORMA DO PODER JUDICIÁRIO

Cláudia Fonseca Tutikian¹
Gustavo F. Trierweiler²

RESUMO

A averbação premonitória foi introduzida no ordenamento jurídico através da recente reforma no Código de Processo Civil, no seu artigo 615-A, para atender aos anseios da emenda constitucional 45/2004. O objetivo deste instrumento processual é dar efetividade ao processo, ou seja, garantir que o credor realmente receba seu crédito após o transcurso de execução. Sem dúvida, esta medida vem valorizar a atividade registral na medida em que utiliza o Registro de Imóveis como um garantidor da efetividade processual.

Palavras-chave: Averbação. Premonitória. Efetividade processual

ABSTRACT

The premonitory registration was been introduced in legal system by the recent reform of the Civil Procedure Code, through Article 615-A, to meet the aspirations of the constitutional amendment 45/2004. The purpose of this procedural tool is to give effect to the process, ie ensuring that the lender actually receives the credit after the course of implementation. Undoubtedly, this step comes to value registral activity in that uses the Property Registry as a guarantor of procedural effectiveness.

Key-words: Registration. Premonitory. Effectiveness of procedure

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Emenda Constitucional número 45/2004, que assinalou com essenciais reformas ao Poder Judiciário, elegeu como prioridade a melhoria na prestação da atividade jurisdicional³. A toda evidência, esta reforma

¹ Tabeliã de Notas e Registradora. Professora Universitária da Faculdade Dom Alberto. Coordenadora e Professora da Pós-Graduação em Direito Imobiliário, Notarial e Registral. Doutora em Direito pela Universidade Estácio de Sá/RJ. Mestre em Direito pela ULBRA/RS. Especialista em Processo Civil pela UFRGS/RS.

² Juiz do Trabalho. Professor da Pós-Graduação em Direito Imobiliário, Notarial e Registral. Mestre em Direito pela ULBRA/RS. Especialista em Direito do Trabalho pela UNISINOS/RS

³ Alerta-se a necessidade de se ater, ainda, ao princípio da economia, que preconiza o máximo resultado na atuação do direito com o mínimo emprego possível de atividades processuais. Este princípio é dirigido a todos os operadores do Direito, mas, especialmente, ao Poder Judiciário.

constitucional é sustentada, basicamente, no tripé: (i) amplo acesso à jurisdição; (ii) efetividade do processo; (iii) celeridade processual.

De nada adiantaria garantir o acesso ao Poder Judiciário, se não houver efetividade na prestação jurisdicional; pouco adiantaria haver solução dos conflitos, se o processo não fosse efetivamente resolvido (com uma solução eficiente e eficaz, seja em razão da utilidade desta decisão no tempo e espaço, como pela satisfação econômica).

Neste sentido a Emenda Constitucional número 45, elevou à categoria de princípio constitucional⁴ o direito à razoável duração do processo⁵. E, visando a concretização deste “novo” princípio, promoveu-se uma importante seqüência de alterações no direito processual civil, que resultaram, por exemplo: nas Leis 11.187/06 (cabimento do agravo de instrumento e retido); 11.232/06 (modifica a fase de cumprimento da sentença, atribuindo carga executiva dentro do processo de conhecimento); 11.276/06 (forma de interposição de recursos, saneamento das nulidades processuais, recebimento de recursos de apelação); 11.277/06 (acresce o art. 285-A ao CPC – racionalização do julgamento de processos repetitivos); 11.280/06 (altera dispositivos do CPC relativos à incompetência relativa, meios eletrônicos, prescrição, distribuição por dependência, exceção de incompetência, revelia, carta precatória/rogatória, ação rescisória e vista dos autos); Lei 11.341/06 (admite decisões de mídia eletrônica/internet para fins de divergência jurisprudencial) e Lei 11.382/06 (altera dispositivos do CPC relativos ao processo de execução), entre outras.

Todas estas legislações, de variadas formas, contribuíram aos fins preconizados na chamada Reforma do Poder Judiciário, em que pese o destaque que ora se rende à Lei 11.382 em razão de sua contribuição direta à efetividade da prestação jurisdicional e, em especial, às repercussões no âmbito dos Registros Imobiliários.

2 O ACRÉSCIMO DO ART. 615-A AO CPC

A Lei 11.382/06 tem como finalidade dar principalmente celeridade ao processo, tornando-o mais eficiente (isto é, com menor onerosidade e tempo despendido, atinge-se a um resultado melhor no cumprimento da sentença e do processo de execução propriamente dito), o que vem de encontro com o anseio da sociedade.

⁴ A referência se deve ao fato da razoável duração do processo já ter previsão no Pacto de San José da Costa Rica, do qual o Brasil é signatário. “A prestação jurisdicional dentro de um prazo razoável e efetivo já vinha prevista, como direito fundamental do ser humano, dentre outros dispositivos, nos arts. 8º,1. e 25,1., da *Convenção Americana sobre Direitos Humanos* (Pacto de San José da Costa Rica).” (Lenza, 2007, p. 746)

⁵ Art. 5º da CF – Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos seguintes termos: (...) LXXVIII – a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Leis com este escopo, de eficiência processual, além de serem uma exigência da evolução do tempo e o desejo da sociedade, ainda são muito benéficas inclusive para o “desgastado” Poder Judiciário. Somente com avanços como este – claro, desde que haja a adequada aplicação das leis e seu estrito cumprimento –, é que haverá paulatinamente a redução da morosidade e do “descongestionamento” da máquina judicial, melhorando a imagem de “impunidade” do devedor e restabelecendo a “credibilidade” da satisfação dos processos.

A Lei 11.382/06⁶, entre outros dispositivos do Código de Processo Civil que modificou e acrescentou, instituiu o artigo 615-A, *in verbis*:

Art. 615-A – O exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.

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

§2º Formalizada a penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, será determinado o cancelamento das averbações de que trata este artigo relativas àqueles que não tenham sido penhorados.

§3º Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593).

§4º O exeqüente que promover averbação manifestamente indevida indenizará a parte contrária, nos termos do §2º do art. 18 desta Lei, processando-se o incidente em autos apartados.

§5º Os tribunais poderão expedir instruções sobre o cumprimento deste artigo.

Em síntese, o dispositivo acima reproduzido prevê a possibilidade do credor de um processo judicial de execução, através de uma certidão comprobatória do “crédito”, realizar a averbação premonitória⁷ em relação ao bem garantidor da dívida.

Como ensina Sérgio Jacomino⁸, a averbação é considerada premonitória porque não existe penhora anterior e *“tem a virtude de prevenir a sociedade, e todas as pessoas que eventualmente venham transacionar com imóveis, acerca de circunstâncias que possam pôr em risco a aquisição do bem”*.

Esclarece-se que a averbação premonitória ou a reserva de bens, nas palavras de João Pedro Lamana Paiva⁹, visa a garantia e à satisfação da

⁶ Esta lei também formalizou a penhora *on line*. Registra-se que este instituto já era larga e eficazmente utilizado na prática forense, em relação a numerários depositados em instituições financeiras, especial e primeiramente no âmbito da Justiça do Trabalho, seguido pelos Juizados Especiais e, após, alargou-se para as demais searas. No entanto, agora, tal instituto de demasiada eficácia poderá ser aplicado aos Registros de Imóveis e Registros de Títulos e Documentos, bastando, para tal, a devida regulamentação específica.

⁷ Esta nomenclatura foi desenvolvida por Sérgio Jacomino. Também chamada, por João Pedro Lamana Paiva, de reserva de bem.

⁸ BE IRIB 2791/2007.

⁹ BE IRIB 2788/2007.

execução ajuizada; é uma espécie de “pré-penhora”, somente sendo confirmada posteriormente, mediante a realização da penhora propriamente dita, conforme os atos e requisitos que lhe são inerentes.

Destarte, verifica-se que a averbação premonitória ou preparatória, na denominação de Valestan Milhomem da Costa¹⁰, é um ato “acautelatório” do credor para garantir, através dos bens do devedor, a satisfação do seu crédito no término da demanda; evitando, assim, que no curso da ação haja a alienação, para terceiros de boa-fé, dos bens que seriam os garantidores, mesmo que ainda não haja a penhora.

Marcelo Augusto Santana de Melo¹¹ elucida que “*Parece-nos que o legislador brasileiro se inspirou na anotação preventiva do direito registrário espanhol, que malgrado possua efeitos declaratórios é utilizada para publicizar alguns efeitos jurídicos e constituir obrigações*”. Citou, ainda, a doutrina de Manuel Peña Bernaldo de Quirós¹² que conceitua anotações preventivas como “*assentos de regime peculiar, de caráter provisório e com efeitos específicos, principalmente o de constituir, por si, uma garantia de efetividade contra terceiros em favor de certos direitos que não podem ser inscritos*”.

Consigna-se, a averbação premonitória¹³ pode ser proveniente de uma ação de execução ou para o cumprimento de sentença, conforme preconizado em lei. No entanto, não há qualquer óbice legal – ao contrário, pela interpretação e pela finalidade da lei de eficiência processual e garantia do mercado imobiliário – para ampliar¹⁴ o alcance da norma e atingir a todos os processos, seja de conhecimento ou cautelar, seja já em curso ou ainda pendente de distribuição, bastando para tal a existência de um crédito e o requerimento desta certidão.

Justamente para garantir a seriedade deste mecanismo e evitar eventuais abusos de quem se entenda credor e efetivamente não o seja, o legislador já autorizou de imediato a indenização do prejudicado em caso de averbação indevida. Pode-se inclusive defender que a responsabilidade, neste caso específico, seja objetiva; bastando a prova do ato indevido para caracterizar o dever de indenização.

¹⁰ BE IRIB 2800/2007.

¹¹ BE IRIB 2865/2007.

¹² “*Son asientos de régimen registral peculiar, de carater provisional y con efectos específicos, principalmente el de constituir, por sí, una garantía de efectividade contra terceros em favor de ciertos derechos que no pueden ser inscritos*”. (QUIRÓS, 2001, p. 653).

¹³ “A propósito, é bom registrar que a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grandes do Sul, em seus artigos 325 e seguintes, prevêem hipótese semelhante a este caso comentado; porém com a denominação de certidão acautelatória, a qual tem como fato gerador noticiar a formação de qualquer negócio jurídico ou litígio que podem alterar ou modificar o direito de propriedade”. Mais adiante “Outra novidade trazida pela Consolidação Gaúcha consiste em admitir que o exequente possa promover a averbação no Ofício Imobiliário da certidão de existência da execução, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente do mandado judicial, resguardando a futura constituição de seu direito. Sendo oportuno dizer, que esta possibilidade, que poderia ser chamada de Reserva de Prioridade, permite que o autor do processo de cumprimento de sentença assegure o exercício de seu direito, frente às possíveis transações pelo executado de má-fé, além de possuir cunho social”. (Lamana Paiva, BE 2788/2007).

¹⁴ Ressalta-se que a idéia de ampliação da lei é defendida por muitos autores, inclusive pelo Marcelo Augusto Santana de Melo, BE 2865/2007.

No presente ensaio, há a análise exclusiva da averbação premonitória dos imóveis, a qual se dá no Registro de Imóveis competente, isto é, no local onde o imóvel estiver registrado. Entretanto, é importante conhecer a possibilidade de realizar esta averbação igualmente em bens móveis, seja automóveis (com averbação premonitória no Detran) ou demais bens móveis (com averbação premonitória no Registro de Títulos e Documentos).

Importante destacar, ainda, que este mecanismo da averbação premonitória é aplicável tanto na seara da Justiça Cível e Criminal¹⁵ Estadual e Federal, como nos Juizados Especiais, assim como na justiça especializada, como na Justiça do Trabalho¹⁶.

3 A CERTIDÃO COMPROBATÓRIA

Conforme disposição legal expressa, o documento necessário à averbação – da existência deste crédito que levará o referido imóvel a garantir o pagamento e talvez até seja por seu intermédio que haverá a liquidação da dívida – no Registro de Imóveis competente (correspondente ao local do bem) é a certidão expedida pelo Poder Judiciário, atestando a distribuição de processo executório.

Esta certidão deverá (obrigatoriamente) conter: (i) a identificação das partes; (ii) o valor da causa. Deverá ser encaminhada ao Registro de Imóveis através de requerimento¹⁷ e ¹⁸, com firma reconhecida, e especificando no pedido se pretende ver um, dois ou todos os imóveis¹⁹ do proprietário, constantes naquele ofício, averbados com esta certidão.

Claro que é perfeitamente possível existir neste documento outras informações acessórias ou complementares, como, por exemplo, o número do processo e a Vara/foro de tramitação; aliás, tais informações adicionais, conforme o caso, poderão ser úteis e quiçá necessárias à utilização eficaz do instituto do art. 615-A do CPC.

Nessa linha de raciocínio, amparado no princípio da instrumentalidade, cogita-se, por fins de praticidade e celeridade, que o mesmo resultado poderá ser obtido com a apresentação da própria petição inicial (desde que devidamente comprovada, através do protocolo judicial, sua distribuição no Órgão Judiciário competente). Isto, em primeiro lugar, porque representa alternativa mais rápida em razão de sua independência dos trâmites

¹⁵ Veja-se, como exemplo, o caso de indenização cível por condenação criminal.

¹⁶ Neste particular, observa-se que o art. 615-A do CPC poderá ser aplicado ao processo do trabalho em razão das disposições do art. 889 da CLT e do art. 1º da Lei 6830/80.

¹⁷ [...] Necessária a apresentação ao Registro de Imóveis de requerimento com firma reconhecida (§ 1º do art. 246 da Lei 6.015/73), autorizando os atos registrários e indicando as matrículas e transcrição de propriedade do devedor” (Melo, BE 2865/2007).

¹⁸ Oportuno destacar que o registrador deve, por cautela, arquivar este requerimento; visto que é a sua prova cabal para isentar-se de responsabilidade em caso de excessos do credor ou suposto credor.

¹⁹ Não se olvidando da responsabilidade civil ao cometer excesso na indicação dos bens, pois tem de haver similitude entre o valor da dívida e o valor da propriedade.

administrativos do cartório ou mesmo secretarias²⁰ judiciais na confecção da certidão. Em segundo lugar, é importante destacar que a peça inicial possui todas as informações necessárias e existentes a respeito da ação, esclarecendo toda e qualquer eventual incerteza relacionada à origem e razoabilidade da pretensão deduzida no processo executório e, naturalmente, facilitando a averbação. E, em terceiro lugar, tornando o procedimento muito mais célere e cristalino à compreensão dos que consultarem a matrícula do imóvel, visto que propiciará ao registrador a possibilidade de inserir outros dados informativos na matrícula, assim como poderá haver o arquivamento deste documento no Registro de Imóveis que facilitará a consulta dos interessados.

Outrossim, o ato de averbação da certidão tem de atender aos princípios registrais: seja ao princípio da instância ou solicitação, da continuidade, da disponibilidade, da especialização subjetiva e objetiva, da qualificação registral, da prioridade, da legalidade. Por oportuno, verifica-se que a alteração legislativa valoriza especialmente os princípios da publicidade e da segurança jurídica, ao atribuir, em razão da averbação, a presunção de conhecimento de terceiros sobre a existência da ação.

É importante esclarecer que a natureza do ato é realmente de averbação, pois significa mera declaração, ou publicidade-notícia²¹, a respeito de evento relacionado ao imóvel. Não se trata, e assim não pode ser confundido, com ato de registro²² na matrícula, especialmente, porque não há constituição de ônus sobre o bem, no sentido jurídico da palavra, extinção ou mesmo modificação de sua condição legal.

Trata-se tão somente de uma medida que visa garantir futura execução, mediante a comunicação pública, em especial aos interessados em determinado bem, sobre a existência de ação judicial com ônus creditórios contra o proprietário.

Na prática, contudo, os efeitos, no mercado imobiliário²³, desta averbação se aproximariam dos efeitos de uma penhora; posto que o imóvel será (de fato, porém não de direito) “gravado” pela averbação e o terceiro (possível adquirente) terá ciência dos riscos de perda do bem, em que pese não haver a constrição do bem, na acepção jurídica do termo. Mesmo assim, é razoável crer que isto afugentará os possíveis compradores.

4 OS EFEITOS DECORRENTES DA (NÃO) AVERBAÇÃO E A SUA OBRIGATORIEDADE

²⁰ As secretarias, no âmbito da Justiça do Trabalho, realizam a mesma função que os cartórios realizam na Justiça Comum.

²¹ Como prefere Marcelo Augusto Santana de Melo, BE 2865/2007.

²² “[...] o ato a ser praticado é de registro em sentido estrito, em razão da natureza da mutação jurídico-real”. (Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, 2007).

²³ “O registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona segurança jurídica nas transações imobiliárias. E somente a partir de um ambiente juridicamente seguro é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo”. Mais adiante “Tenha-se em conta que em termos econômicos, paga-se alto pela insegurança jurídica”. (RODRIGUES, BE 3027/2007).

Precipuamente, observa-se que a averbação premonitória²⁴ tem o nobre intuito de trazer paz e segurança jurídica aos atores sociais envolvidos com o mercado imobiliário, trazendo mais transparência²⁵ às relações imobiliárias e diminuindo o seu custo.

Ao proceder à averbação, a grande vantagem do procedimento é a garantia que o credor passa a ter frente ao devedor e inclusive frente a terceiros. Ou seja, eventual alienação ou oneração realizada em relação ao bem “gravado”, independentemente do título a que for feita, passará a configurar prova inequívoca de fraude à execução. Em outras palavras, restaria afastada a possibilidade de terceiro (adquirente do imóvel) invocar sua boa-fé em defesa do negócio celebrado porque, em face do princípio da publicidade registral, a averbação da certidão a respeito da ação executória seria de conhecimento público e, indiscutivelmente, protegeria o credor.

Cumprindo cogitar, os possíveis efeitos – ou conseqüências – decorrentes da inércia do credor em não proceder a averbação premonitória. Neste particular: (i) há renúncia ao direito de discutir a (ir)regularidade de eventual transferência do bem ou (ii) nenhuma implicação, possibilitando a discussão futuramente e em qualquer momento, em uma ação de fraude à execução e/ou à credores, trilhando um longo caminho processual.

Há quem diga que se a opção for pela primeira situação, haveria a inversão de valores à luz da finalidade da alteração legislativa com a criação de maiores ônus e, portanto, dificuldades ao credor na satisfação de seu crédito.

De outra banda, se a escolha recair sobre a segunda hipótese, estar-se-á beneficiando o “negligente” em detrimento de um terceiro de boa-fé e diligente (que nenhum óbice encontrou na matrícula do imóvel e entendeu que este bem poderia ser livremente transacionado).

É de se referir que esta averbação premonitória e quaisquer atos registrares não podem jamais serem considerados como um direito; tem sim de ser considerado como um dever das pessoas. Isto porque estes registros e averbações na matrícula do imóvel, a qual pode ser acessada por qualquer interessado, são públicos e neste documento deve constar integralmente a “vida” do imóvel, sob pena de na ausência de informações relevantes induzir outrem em erro e acarretar prejuízos e demandas judiciais desnecessárias e custosas. Com tal medida, atende-se ao princípio da concentração.

Como bem pontua Antônio Reynaldo Filho *“Assim, concluímos que o direito privado moderno impõe, por intermédio da boa-fé objetiva, a efetiva utilização do registro imobiliário, [...], como instrumento de proteção a direitos de terceiros, impondo sua análise não só sob a ótica do destinatário da*

²⁴ “Ressalte-se, ainda, que ao introduzir em nosso direito a averbação premonitória fixando e aclarando as hipóteses de fraude de execução, um efeito automático e lógico é a desnecessidade de apresentação de certidões dos distribuidores cíveis e fiscais prevista na Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86 para a lavratura de escritura pública” (Melo, BE 2865/2007). Eduardo Souza apesar de expressar a opinião geral, como se verá, defender a segurança extra que a busca de certidões traz ao adquirente “Muito se fala da impossibilidade de obtenção de inúmeras certidões, numa peregrinação onerosa e interminável. Não se pode negar que são diligências que oneram a transação” (Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, 2007).

²⁵ BE IRIB 2791/2007.

informação, mas também e sobretudo sob o prima daquele que tem o dever de promovê-la”.

Para que o sistema registral funcionasse com maior perfeição, necessário se faz que seja instituída uma punição para o faltante da sua obrigação. Neste mesmo sentido Souza “[...] *Lamentavelmente a obrigatoriedade do registro prevista na Lei 6.015/73 não impõe sanções para seu descumprimento*”.

Desta forma, conclui-se que o credor tem a obrigação de promover a averbação premonitória, não o fazendo – além de estar causando um prejuízo social e ferindo ao princípio registral da concentração – ainda está aceitando o risco de prolongar desnecessariamente o processo executório e “optando pela garantia” de outros bens do devedor para a satisfação do seu crédito.

É de se perceber que um terceiro adquirente do imóvel, que não conste na matrícula do referido bem a averbação premonitória (assim como quaisquer outros atos de registro ou averbação) tem a presunção a seu favor de que agiu de boa-fé²⁶; tal conduta, com segurança, contribuirá para uma decisão favorável ao terceiro em caso de ajuizamento de ação discutindo suposta fraude.

Independentemente de ações judiciais, é fato que ao proceder à averbação premonitória, o credor é beneficiado sobremaneira e com medidas de toda a ordem, o que deve ser exaltado e privilegiado de todas as formas possíveis pelo Poder Judiciário e pelos próprios Registros de Imóveis.

No que tange à obrigatoriedade ou não desta lei, entende-se claramente pela sua compulsoriedade; em que pese, infelizmente, o legislador não ter estipulado sanções para a não diligência em proceder aos registros e averbações.

Aliás, defende-se não apenas pela obrigatoriedade desta lei, assim como a extensão da obrigatoriedade a todos os atos sujeitos a registro e averbações, tanto da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) como pela legislação esparsa aplicável à espécie.

Nos ensinamentos de Leonardo Brandelli²⁷ “*O registro de imóveis, conferindo certeza e segurança ao direito de propriedade, permite a realização do tráfico imobiliário, reduzindo custos, especialmente no que toca aos custos de informação. A falta de informação das transações imobiliárias gera insegurança e incerteza intoleráveis à alocação de capital [...]*”. Mais adiante “*O sistema registral logra, através dos princípios que o regem, prestar informações seguras e eficientes, reduzindo significativamente os custos transacionais*”.

Os argumentos de defesa, os supra mencionados acerca do benefício econômico e social do registro/averbação, por si só, rechaçam as justificativas que protegem a facultatividade da lei. Entre os quais: (i) o núcleo verbal “poderá” no *caput* do artigo 615-A, ao invés de deverá; (ii) os possíveis sacrifícios imposto ao credor que teria o dever de ter conhecimento/diligenciar em busca de bens de valor compatível com o crédito.

²⁶ “Não existindo averbação da penhora, o credor não poderá alegar a má-fé de terceiro adquirente porque sua boa-fé será presumida, não poderá prejudicar terceiro comprador que adquiriu o imóvel confiando na informação registral, sem falar que a falta de diligência desrespeita o princípio da boa-fé objetiva, introduzido pelo Código Civil” (Melo, BE 2865/2007).

²⁷ p. 204.

Constata-se, desta forma, que os argumentos em favor da obrigatoriedade são muito mais densos do que os frágeis fundamentos em prol da facultatividade da lei; visto que simples análise da redação da lei não é parâmetro e a questão de ter de diligenciar é parte integrante da conduta de um credor zeloso. Outrossim, quando eventualmente o credor não detenha a informação e já tenha diligenciado nos Registros de Imóveis da comarca onde o devedor reside, o exeqüente poderá esclarecer e comprovar a situação ao juízo da execução e requerer que a Receita Federal seja oficiada para fornecer esta informação.

Em face da conjuntura, nada mais equivocado do que aceitar a facultatividade da lei para enaltecer a não diligência em detrimento da perfeição do sistema registral; pois constando obrigatoriamente todos os atos registráveis e averbáveis na matrícula do imóvel, acarretará, sem dúvida, em segurança jurídica à sociedade^{28 e 29}.

5. As implicações e peculiaridades da averbação premonitória.

Merece menção que a averbação premonitória não é uma penhora propriamente dita; somente ocorrerá a penhora³⁰ após a citação do devedor e por ato do oficial de justiça.

Outrossim, constata-se que a utilização da certidão é limitada ou transitória³¹, em razão da redação do parágrafo 2º do artigo 615-A do CPC. Neste sentido, a certidão somente deverá ser averbada enquanto não penhorados bens suficientes para garantir o valor do crédito, inclusive porque as averbações realizadas posteriormente, sobre bens em que não se efetivou a penhora (em razão da integral garantia do crédito), serão canceladas.

²⁸ “[...] O crescimento econômico é gerado basicamente por um sistema econômico organizado, aliado a um sistema eficaz de garantir a propriedade; de modo, a atrair para esta valores em empreendimentos de atividades socialmente produtivas” (GONZÁLEZ, p. 14).

²⁹ “Sem propriedade não há mercado nem desenvolvimento econômico, mas, mais do que propriedade, o tráfico jurídico requer uma propriedade segura, confiável, a qual se possa aceitar como garantia em financiamento (o que incita enormemente a circulação de riquezas de uma nação), e na qual se possa investir e produzir. A segurança jurídica acaba por coincidir com a segurança econômica e, nesse senso, a sua garantia é fundamental para que o direito de propriedade possa ser o baluarte seguro do desenvolvimento econômico, o qual, por sua vez, reitera-se, está apoiado no direito de propriedade. Aqui é onde entra o sistema registral imobiliário, como o mais eficaz instituto de garantia e de segurança jurídica do direito de propriedade; quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico e, portanto, maior a possibilidade de se encontrar o bem-estar social e a dignidade humana, na parte que toca ao patrimônio material mínimo” (BRANDELLI, p. 204).

³⁰ “Outra inovação estabelecida pela Nova Lei Processual é a modificação no procedimento registral da penhora - que anteriormente era efetivada no álbum imobiliário por ato de registro - o que ocasionava dificuldade em proceder ao ato, em virtude do princípio da qualificação documental. A opção do legislador em determinar, agora, que a penhora deva ser procedida através de averbação, em virtude da apresentação de inteiro teor do ato, independentemente do mandado judicial. A modificação de ato de registro para averbação viabilizará maior acesso dessas medidas acautelatórias (penhora, arresto, seqüestro etc.) no registro imobiliário, uma vez que torna mais efetiva e célere o ingresso dos mandados judiciais no fôlio real. Nesse sentido, a nova lei reforçou e valorizou um princípio muito comentado na Doutrina de Direito Registral Imobiliário: o princípio da publicidade registral, tendo em vista que a averbação tem a presunção absoluta de conhecimento de terceiros”. (Lamana Paiva, BE 2788/2007).

³¹ BE 2865/2007.

Aliás, é importante destacar que, apesar da ausência de disposição legal específica, é óbvio que o (devedor) interessado deverá proceder, por sua vez, à averbação da correspondente desoneração do bem averbado em excesso ou indevidamente, o que poderá ocorrer mediante decisão judicial (em qualquer uma de suas formas) ou, por questão de paralelismo, certidão comprovando o arquivamento da ação e inclusive mediante requerimento (com firma reconhecida) do interessado (quem procedeu a averbação) requerendo o cancelamento do ato.

Singelamente, a lei, no parágrafo 1º do artigo 615-A do CPC, impõe à parte exequente o dever de comunicar ao Juízo competente todas as averbações realizadas, no prazo de 10 dias de sua efetivação.

Tal medida, além de informativa, tem o condão de possibilitar ao devedor, primeiramente, a ciência de tais atos e, em caso de excesso, buscar meios – inclusive através de requerimento de uma certidão de cancelamento no próprio processo em comento – para impedir que as averbações, quando indevidas, prossigam.

6 CONCLUSÃO

Sem dúvida alguma, a averbação da existência da ação constitui importante instrumento não apenas de celeridade e efetividade das ações judiciais de execução; mas também de elemento de publicidade e segurança às transações imobiliárias e conseqüentemente sociais, conferindo-lhes segurança e, sobretudo, uma valorização da atividade registral relacionada ao direito processual e à reforma do Poder Judiciário.

A seu tempo, além do benefício para a processo em específico, há irradiação de benefícios para toda a sociedade em razão da prática da averbação. Neste sentido, há uma inegável facilidade e segurança à aquisição de imóveis, não para aquelas pessoas que estão acostumadas à negociação, mas para o leigo, principalmente, que sacrifica na maior parte das vezes suas economias para o sonho da casa própria ou melhores condições de moradia. A praxe da averbação tem, a toda evidência, uma função social e econômica também.

De qualquer forma, observa-se que o legislador, ao acrescentar o artigo 615-A por intermédio da Lei 11.382/06, ratifica a importância da atividade registral, induzindo a concentração de atos no registro imobiliário. Assim, acrescentando-lhe mais esta função, concede maior segurança para a sociedade como um todo, que em razão da publicidade inerente aos atos registraes.

Desta forma, não há dúvidas que a correta utilização desta nova ferramenta será útil para, de um lado, agilizar a satisfação do credor judicial, dando celeridade e efetividade às decisões judiciais; e, de outro, estender segurança jurídica à sociedade.

REFERÊNCIAS

- BRANDELLI, Leonardo. *A função econômica e social do Registro de Imóveis*. Direito Civil e Registro de Imóveis. Coordenador Leonardo Brandelli. São Paulo: Método, 2007.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- COELHO, Fábio Ulhoa. A análise econômica do direito. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da PUC/SP*, São Paulo, v. 2, 1995. p. 155-170.
- COSTA, Valestan Milhomem da. *A Lei nº 11.382/2006 e o Registro de Imóveis*. *Revista de Direito Imobiliário*, nº 2800, 2007. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim2800.asp>>. Acesso em: 10 jul.2007.
- FILHO, Antônio Reynaldo. *A publicidade registrária como meio de concreção da boa-fé objetiva*. Direito Civil e Registro de Imóveis. Coordenador Leonardo Brandelli. São Paulo: Método, 2007.
- GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registrares*. *Revista de Direito Imobiliário*, nº 53, 2002. p. 13-34.
- JACOMINO, Sérgio. Averbação premonitória. Segurança do tráfego jurídico-imobiliário – efetividade do processo. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 2791, 2007. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim2791.asp>>. Acesso em: 10 jul.2007.
- LENZA, Pedro. *Direito constitucional esquematizado*. 11. ed. São Paulo: Método, 2007.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. A Averbação Premonitória introduzida pela Lei 11.382/2006. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 2865, 2007. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim2865.asp>>. Acesso em: 10 jul.2007.
- PAIVA, João Pedro Lamana. Fraude à execução e a averbação acautelatória e/ou premonitória – inovações trazidas pelas leis 11.382/2006 e 11.419/2006. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 2788, 2007. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim2788.asp>>. Acesso em: 10 jul.2007.
- PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. *Direito, Economia e Mercados*. Rio de Janeiro: Campus, 2005.
- QUIRÓS, Manuel Pena Bernardo de. *Derecho reales. Derecho Hipotecário*. 4. ed. Madri: Centro de Estudios Registrares, 2001.
- RODRIGUES, Marcelo Guimarães. As inovações da Lei 11.382, de 2006 – Reflexos no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 3027, 2007. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim3027.asp>>. Acesso em: 10 jul.2007.

SCOTT, Paulo Henrique Rocha. *Direito Constitucional Econômico*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2000.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. As recentes reformas introduzidas no Código de Processo Civil pela Lei 11.382/2006 e o Registro de Imóveis. *Jus Navigandi*. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/lista.asp?assunto=1107>>. Acesso em: 10 jul.2007.

TRIERWEILER, Gustavo Friedrich. A defesa na execução trabalhista amparada no bem de família. *Revista da Escola Superior de Advocacia do Rio Grande do Sul*, n. 1, 2005.

_____. A ata notarial como meio inovador de prova na Justiça do Trabalho. *Revista Justiça do Trabalho*, nº 249, 2004.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. O Protesto da Sentença Cível. *Revista Síntese de Direito Civil e Processo Civil*, n. 43, 2006.

_____. A Retificação no Registro de Imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 2110, 2005. Disponível em <<http://www.irib.org.br/notas-noti/boletim2110.asp>>. Acesso em: 28 jun.2007.

WALD, Arnoldo. Eficiência Judiciária e Segurança Jurídica: A racionalização da legislação brasileira e reforma do Poder Judiciário. In: MACHADO, Fabio Cardoso; MACHADO, Rafael Bica (org.). *A reforma do Poder Judiciário*. São Paulo: Quartier Latin, 2006.