



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000001117

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2255577-08.2024.8.26.0000**, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante Carlos Andre Zara e agravados Maile Uchôa, Isabel Uchôa e Jeane Bordini, interessados Nova Dumont Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Francisco Gomes de Oliveira.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2255577-08.2024.8.26.0000

Agravante: Carlos Andre Zara

Agravados: Maile Uchôa, Isabel Uchôa e Jeane Bordini

Interessados: Nova Dumont Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e Francisco Gomes de Oliveira

Comarca: Sertãozinho

Voto nº 15.023

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR INCIDENTAL – Decisão interlocutória que determinou a expedição de mandado para averbação de indisponibilidade de alienação objeto da demanda – Art. 301, CPC – Averbação cuja finalidade é dar ciência à terceiros acerca da litigiosidade envolvendo o imóvel – Vale ressaltar que a medida não impede a alienação do bem, apenas dá ciência a terceiro interessado na sua aquisição, quanto ao litígio, afastando assim a boa-fé de eventual comprador – Mantida a decisão quanto à determinação de averbação na matrícula do bem, com a ressalva supra – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão que, nos autos da tutela de urgência de natureza cautelar incidental (protesto contra alienação de bens) em ação declaratória de nulidade de ato jurídico e cancelamento de registro público, deferiu a tutela de urgência deferida, expedindo-se mandado para averbação de indisponibilidade de alienação do imóvel objeto da demanda, até decisão final.

Alega o agravante que a concessão da liminar de indisponibilidade de todos os lotes da empresa Nova Dumond Empreendimentos Imobiliários Ltda, poderá afetar todos os requeridos do processo e outras pessoas que residem no referido loteamento irregular, a mercê de aprovação junto as

autoridades competentes; que indeferida a tutela inicialmente, sem insurgência das agravadas, não caberia rediscussão, além do que evidenciada a preclusão; que a decisão determina a indisponibilidade total dos lotes dos três sócios da empresa Nova Dumond, sem qualquer fundamentação, sendo uma das sócias a sra Jeane, genitora das agravadas.

Sustenta o agravante que Jeane foi a sócia que mais tirou proveito da empresa mencionada.

Recurso processado, tendo sido indeferido o efeito suspensivo, e respondido pela parte agravada.

É o relatório.

Depreende-se dos autos principais que os autores, ora agravados, visam a anulação da compra e venda dos imóveis matriculados sob n°s 76.616 e 73.883.

Verificou-se junto aos autos principais (n° 1006476.55.2024.8.26.0597) que a determinação de averbação junto as matrículas indicadas de n°s 76.616 e 73.883, objeto desta decisão agravada não foi cumprida, uma vez que os imóveis foram objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social REURB-E, juntamente com o imóvel objeto da matrícula n° 71.280, aglutinados, dando origem a matrícula n° 97.801, protocolado em abril de 2024 (fl. 145/146 e 147/148).

Em razão da negativa por parte do Cartório de Registro de imóveis, foi determinado pelo Juízo que as agravadas indicassem as matrículas exatas dos imóveis discutidos na demanda, requerendo estas últimas a averbação junto às matrículas descritas na fls. 363.

Pois bem.

Segundo o disposto no artigo 301 do Código de

Processo Civil:

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

Apesar do alegado pelo agravante, a providência do artigo legal supra se faz necessária para preservação dos bens, eis que verossímil o interesse das agravadas, bem como a não prejudicialidade efetiva da medida.

Vale ressaltar apenas que da decisão agravada constou a tutela de urgência deferida, com determinação de expedição de *mandado “para averbação de indisponibilidade de alienação do imóvel objeto da demanda, até decisão final”*, quando na verdade, a averbação visa advertir terceiros acerca do litígio envolvendo o bem imóvel. Logo, a averbação não impede o agravante de alienar o bem, apenas dá ciência a eventual interessado na sua aquisição quanto à existência do litígio, a partir daí, afastando a boa-fé do comprador, que, portanto, assume a responsabilidade caso venha a ação de nulidade de negócio jurídico ser julgada procedente.

Nestas condições, fica mantida a decisão agravada quando à determinação de averbação na matrícula do imóvel, ressalvada a possibilidade de alienação pelos titulares do domínio.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO EM PARTE, apenas quanto à ressalva acima destacada.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator