



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009689-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Bebedouro, em que é agravante JOSÉ CARLOS CARREIRA, é agravado ANTÔNIO AUGUSTO DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E FERNÃO BORBA FRANCO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

PROCESSO DE ORIGEM N. 1005685-12.2024.8.26.0072

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2009689-63.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: JOSÉ CARLOS CARREIRA

AGRAVADO: ANTÔNIO AUGUSTO DIAS

VOTO N. 24.456

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão agravada que indeferiu a averbação de certidão premonitória na matrícula de imóvel – Recurso do exequente – Imóvel adquirido pela esposa do devedor, por meio de doação de dinheiro de seu genitor, e gravado com cláusula de incomunicabilidade – Casamento submetido ao regime da comunhão universal de bens – Imóvel de propriedade exclusiva da esposa do executado, não integrando o patrimônio comum (art. 1.668, I, do Código Civil) – Incomunicabilidade não se aplica aos frutos do imóvel obtidos durante o matrimônio – Art. 1.669 do Código Civil – Fato, no entanto, que não autoriza a averbação premonitória – Esposa do executado, única proprietária do bem, não pode ser prejudicada em eventual alienação – Medida que não pode se afastar de sua finalidade primordial, qual seja, evitar a ocorrência de fraude à execução por meio da alienação de bens de titularidade da parte executada, o que não é o caso do imóvel sub judice – Existência de medidas eficazes para atingir eventuais frutos do imóvel, como depósito de alugueres em juízo – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **JOSÉ CARLOS CARREIRA** contra a r. decisão às fls. 80 dos autos de origem, por meio da qual o douto Juízo *a quo*, em sede de *execução de título extrajudicial*, indeferiu o pedido de averbação premonitória no imóvel de matrícula n. 32.049 do CRI da comarca de Pereira Barreto/SP formulado pelo exequente, ora agravante.

Consignou o ilustre magistrado de origem:

“Vistos.

1. Fl. 70: indefiro o pedido de tramitação do processo em segredo de justiça, visto que a matéria discutida

nestes autos não está relacionada dentre aquelas elencadas no artigo 189 do Código de Processo Civil.

2. Fls. 75/76: trata-se de requerimento da parte exequente para que seja autorizada a realização de averbação premonitória no imóvel objeto da matrícula n. 32.049, do CRI de Pereira Barreto, para fins de publicidade da presente execução.

Com efeito, o executado não é proprietário do imóvel e, embora esteja casado com a proprietária do bem, sob o regime de comunhão universal, o imóvel está gravado com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, o que afasta, inicialmente, a alegação de comunhão total do imóvel com o executado.

Ademais, nessa fase processual, é suficiente a expedição da certidão já expedida à fl. 79, nos termos do art. 828 do CPC.

Ante o exposto, indefiro o pedido de fls. 75/76 formulado pela parte exequente.

3. Cite-se o executado, nos termos da decisão de fl. 68.

Int.” (sem ênfase no original).

Inconformado, recorre o exequente, sustentando, em síntese, que: (i) o imóvel de matrícula n. 32.049 do CRI de Pereira Barreto/SP é de propriedade da esposa do executado e ambos são casados sob o regime de comunhão universal de bens; (ii) a cláusula de incomunicabilidade imposta sobre o imóvel discutido deve alcançar apenas a propriedade do bem principal, uma vez que tal disposição não se estende aos frutos, conforme art. 1.669 do Código Civil;

(iii) a averbação premonitória constitui medida cautelar, a qual resguarda a efetividade da ação de execução; (iv) a averbação não configura ato de constrição judicial, apenas um mecanismo preventivo e de publicidade à ação executiva em andamento.

Liminarmente, requer a concessão de efeito ativo para que seja determinada a averbação premonitória no imóvel de matrícula n. 32.049 do CRI de Pereira Barreto/SP.

Almeja, ao final, a reforma da r. decisão combatida, confirmando-se a tutela recursal pleiteada.

Efeito ativo indeferido, consoante despacho às fls. 99/101.

Contraminuta dispensada.

O agravante não se opôs ao julgamento virtual.

É o relatório.

No caso em tela, o exequente solicitou o registro do trâmite da lide executiva originária na matrícula n. 32.049 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Pereira Barreto/SP. A averbação foi indeferida pelo Cartório, sob o seguinte fundamento:

*“Conforme registros nºs 06 e 07 e averbação nº 08 na matrícula nº 32.049, o imóvel foi alienado para Vania Cristina Belotti Dias, **casada com Antonio Augusto Dias, sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, sendo que a compra e venda foi feita com doação do dinheiro pelo genitor da mesma Sr. Alvaro Beloti e, com cláusulas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade.***

Diante do exposto acima, não houve possibilidade da averbação pretendida pois o executado Antonio Augusto Dias não é proprietário do imóvel” (nota de devolução - fls. 77) – sem ênfase no original.

Como se nota, o indeferimento da averbação está calcado no fato de que o imóvel foi adquirido pela esposa do executado, mediante doação de recursos financeiros por parte do genitor, e gravado com cláusula de incomunicabilidade, o que configura exceção à comunicação de bens no regime da comunhão universal, conforme disposto no art. 1.668, inciso I, do Código Civil:

Art. 1.668. “**São excluídos da comunhão:**

I - os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar;

II - os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva;

III - as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum;

IV - as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade;

*V - Os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1.659”
(sem ênfase no original).*

O exequente não contesta o entendimento de que o imóvel não integra o patrimônio comum do casal, ou seja, de que o executado não é proprietário do bem. O requerimento para averbação da certidão premonitória está

fundado no teor do art. 1.669 do Código Civil: *“A incomunicabilidade dos bens enumerados no artigo antecedente [art. 1.668] não se estende aos frutos, quando se percebam ou vençam durante o casamento”*.

Ora, a certidão premonitória é ato específico do feito executivo e tem previsão no art. 828, *caput*, do CPC: *“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”*.

A natureza da medida é assecuratória: Ao tornar público o processo de execução, a averbação premonitória evita a alienação do bem e, conseqüentemente, a fraude à execução, afastando a presunção de boa-fé de terceiros adquirentes.

Conforme elucidam os ilustres juristas Fernando da Fonseca Gajardoni, Luiz Dellore, Andre Vasconcelos Roque e Zulmar Duarte de Oliveira Jr.:

“1. Certidão de que foi admitida a execução. Finalidade. O dispositivo em tela faculta ao exequente obter certidão de que foi admitida a execução (leia-se, proferido o despacho liminar positivo de que trata o art. 827), com o objetivo de levá-la para averbação nos registros competentes de bens. Tal certidão deve conter a identificação das partes e o valor da causa (ou, melhor dizendo, da execução, porque essa é a informação relevante para dar publicidade a terceiros). A finalidade de tal providência é evidente: realizada a averbação, a execução ganha publicidade erga omnes, dispensando o exequente, em eventual discussão acerca da ocorrência de fraude à execução, de comprovar a má-fé do terceiro adquirente, a qual

é presumida de forma absoluta (art. 828, § 4.º, e art. 792, II), como visto amplamente em comentários ao art. 792, item 3º (Comentários ao Código de Processo Civil, editora Forense, 4ª edição, pág. 2.073) – sem ênfase no original.

Porém, o simples fato de os frutos do imóvel *sub judice* integrarem o patrimônio comum do casal não justifica a averbação premonitória.

Em primeiro lugar, porque, como a propriedade é exclusiva da esposa do executado, ela não pode ser prejudicada ou sofrer qualquer restrição em eventual alienação do imóvel. Em segundo, porque a medida não pode se afastar de sua finalidade primordial, qual seja, evitar ocorrência de fraude à execução por meio da alienação de bens de titularidade da parte executada, o que não é o caso do imóvel em análise. Em terceiro e último lugar, porque o credor detém meios eficazes para atingir eventuais frutos do bem, como depósitos de alugueres em juízo.

À vista de tais considerações, não há razões para reformar o que foi corretamente decidido, impondo-se a incolumidade do *decisum* combatido.

Considera-se prequestionada a matéria devolvida, com a ressalva de que o Juiz não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, nem a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relatora