



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038901-32.2025.8.26.0000, da Comarca de Pilar do Sul, em que são agravantes VANDERLEIA MARIA DE GOES BARROS e AMAURI ANTÔNIO DE BARROS, é agravado ADRIANO SOARES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 2025/50544
AGRV.N° : 2038901-32.2025.8.26.0000
COMARCA: PILAR DO SUL
AGTES. : VANDERLEIA MARIA DE GOES BARROS E AMAURI ANTONI DE BARROS
AGDO. : ADRIANO SOARES DA SILVA
JUIZ (A) : EVERTON WILLIAN PONA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Anulação de escritura pública - Decisão que indeferiu a tutela de urgência para assegurar a manutenção dos autores na posse do imóvel e prenotação na matrícula do bem - Insurgência dos autores - Descabimento – Escritura pública que goza de presunção de veracidade e regularidade, não se podendo, a partir das alegações unilaterais, proceder a anotação na matrícula – Ausentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil - Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito ativo, tirado contra a decisão de fls. 86/87, proferida em ação anulatória de escritura pública, que indeferiu o pedido de tutela de urgência objetivando a manutenção dos autores na posse do imóvel do lote 68A e prenotação na matrícula do imóvel.

Alegam os agravantes, em síntese, que eram proprietários de imóvel onde edificaram duas residências, uma com 64,26m² (Lote 68A) e outra com 86,52 m² (Lote 68B). Narram que firmaram contrato de permuta do lote 68B com o agravado, em junho de 2022, onde receberiam em contraprestação um automóvel (avaliado em R\$20.000,00) e R\$ 8.000,00 em pecúnia.

Afirmam que no momento da lavratura da escritura pública, o agravado, de má-fé, ludibriou os agravantes, transferindo as duas unidades para si, fazendo constar o pagamento de R\$80.000,00,

que jamais foi realizado.

Relatam que desde a lavratura de escritura, permanecem no imóvel (Lote 68A) sem exigência de qualquer tipo de contraprestação pelo agravado, fato que evidencia a propriedade do Lote 68ª pelos autores.

Pugnam pela concessão do efeito ativo, e ao final o provimento do recurso para que seja concedida a tutela antecipada de urgência autorizando a prenotação da existência da ação na matrícula de nº 7.830.

Este recurso chegou ao TJ em 11.2, sendo a mim distribuído no dia 13, com conclusão na mesma data (fls. 35e-TJ).

Despacho inicial às fls. 36e-TJ, negando efeito ativo. Contraditório inviável ante a não estabilização da demanda.

Conclusão final em 17.3 (fls. 38e-TJ).

Estudo e voto concluídos no dia 20.

É o breve relatório.

O recurso não merece provimento.

Em síntese, pretendem os autores a anulação de escritura pública, sob a alegação de que foram ludibriados pelo réu quando da negociação do imóvel denominado Lote 68B, parte do imóvel registrado na matrícula nº 7.830, sendo transferida a totalidade do imóvel.

Indeferida a tutela de urgência que objetivava a manutenção da posse e a prenotação da matrícula do imóvel, interpuseram os autores este agravo.

Conforme anotado no despacho inaugural, a escritura

pública, lavrada em meados de 2022 (fls. 31/35), goza de presunção de veracidade e regularidade, não se podendo, a partir das alegações unilaterais e sem outros elementos que corroborem a narrativa dos autores, proceder a anotação na matrícula do bem.

Embora a averbação premonitória, prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, possa ser aplicada por analogia às ações em fase de conhecimento, e em situações excepcionais, desde que presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, não sendo o caso, eis que não evidenciada a probabilidade do direito.

Neste sentido, vem decidindo esta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. SERVIÇOS PROFISSIONAIS. AÇÃO MONITÓRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO DE TUTELA PARA IMEDIATA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA EM MATRÍCULA DE IMÓVEL NA FASE DE CONHECIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. FATOS QUE DEMANDAM DILAÇÃO PROBATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES QUE RECOMENDA O PRÉVIO EXERCÍCIO DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2354311-91.2024.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)

“Agravo de instrumento. Ação monitoria. Recurso contra a decisão que indeferiu o pedido de expedição de averbação premonitória na matrícula do imóvel pertencente ao réu. Possibilidade. Medida cabível em fase de conhecimento, com fundamento no poder geral de cautela do Juiz, desde que presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Precedentes do STJ. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2334068-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernão Borba Franco; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

Mais não é preciso para decidir.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MIGUEL BRANDI

Relator