



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068125-15.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes COMERCIAL SAO JORGE COMERCIO DE IMPORTAÇÃO E EXPORTACAO LTDA e ROQUE BASO PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES EIRELI, é agravado HIMALAIA CAPITAL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA..

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 sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 51209

AGRV.Nº: 2068125-15.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

AGTES. : COMERCIAL SÃO JORGE COMERCIO E IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA E OUTRO

AGDOS.: HIMALAIA CAPITAL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

INTRDOS.: JOSE ROBERTO PRICOLI E OUTRO

JUIZA PROLATORA: HELOISA ASSUNÇÃO PEREIRA PANDINI

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – EXCESSO DE AVERBAÇÕES PREMONITÓRIAS – PREJUÍZO – PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE – CANCELAMENTO DAS PRENOTAÇÕES - I - Decisão agravada que rejeitou os pedidos formulados pelos ora agravantes na manifestação de fls. 3040/3045, consistente no reconhecimento do excesso de prenotações, e no cancelamento das averbações dos imóveis de matrícula 25.294, 5.949 e 4.981 – II – Recurso dos executados – Pretensão de que seja reconhecido o excesso de averbações premonitórias, em observância ao princípio da menor onerosidade, com o cancelamento das averbações Dos imóveis de matrícula 25.294, 5.949 e 4.981 – III – Averbação premonitória que visa conferir publicidade à execução e evitar a dilapidação patrimonial em prejuízo dos credores, não impedindo a alienação dos imóveis – Art. 828 do CPC – Pretendida liberação de imóveis para garantir novos empréstimos, junto à outros credores, que pode resultar em maior endividamento dos executados, e prejuízo à satisfação do crédito em execução – Ausência de provas acerca da efetiva existência de proposta de empréstimo com desconto significativo, que justifique o cancelamento das averbações – Hipótese, ademais, em que alguns dos imóveis possuem gravame de alienação fiduciária, o que implica em redução do valor de avaliação, feita sobre a integralidade do bem - Art. 835, XII, do CPC - Princípio da menor onerosidade que deve ser harmonizado com o interesse do credor e a efetividade da execução – Art. 805 c.c. 797, do CPC - Decisão interlocutória suficientemente motivada mantida nos termos do art. 252 do RITJSP - Agravo improvido”.

Agravo de instrumento interposto em 07.03.2025, tirado de ação de execução, em face da r. decisão publicada em 13.02.2025, que rejeitou os pedidos formulados pelos ora agravantes na manifestação de fls. 3040/3045,

consistente no reconhecimento do excesso de prenotações, determinando-se o cancelamento das averbações dos imóveis de matrícula 25.294, 5.949 e 4.981.

Sustentam os agravantes, que já houve nos autos a arrematação de um imóvel pelo valor de R\$1.544.337,56, e já constam averbações premonitórias junto às matrículas de doze (12) imóveis de propriedade dos recorrentes. Entendem que existe excesso de prenotações, e que deve ser observado o princípio da menor onerosidade. Afirmam que a última atualização do débito realizada pela agravada, aponta para um débito em aberto de R\$14.162.125,37, e, em contrapartida, os laudos de avaliação de todos os imóveis nos quais foram feitas as averbações, indica um montante de R\$23.400.000,00, que superam em muito o valor do débito. Argumentam que o excesso narrado interfere em outras negociações que precisam realizar, para quitar outras dívidas junto as instituições financeiras, que se negam a formalizar acordos, inclusive com propostas de descontos significativos, até as averbações premonitórias sejam baixadas. No tocante ao fato de que alguns imóveis estão alienados fiduciariamente ao Banco Bradesco, afirmam que todos os imóveis estão liberados, **só faltando** baixar as restrições. Entendem que está sendo imposto ônus excessivamente gravoso aos devedores, em inobservância ao princípio da menor onerosidade. Requerem a concessão de efeito suspensivo, ante a possibilidade de sofrerem lesão grave ou de difícil reparação, e, ao final, o provimento do recurso com a reforma da r. decisão agravada, nos termos acima expostos.

É o relatório.

Ab initio, registre-se que a lide executiva de onde é extraído o presente agravo já é conhecida deste relator, em razão dos inúmeros recursos dela originados, a exemplo: AI nº **2193782-35.2023.8.26.0000** e AI nº 2176042-64.2023.8.26.0000.

Trata-se de ação de execução ajuizada pela ora agravada Himalaia Capital Consultoria e Participações Ltda, em face da parte ora agravante embasada em "acordo operacional" no valor de R\$5.753.968,00 quando do ajuizamento da ação, em dezembro de 2016 (fls. 01/19 dos autos principais).

No curso da execução foi deferida a averbação premonitória de doze (12) imóveis de propriedade dos ora agravantes.

Houve, ainda, duas exceções de pré-executividade rejeitadas em 1ª instância (fls. 2941/2952), o que foi objeto de anterior recurso de agravo de instrumento já



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgado (AI nº 2176042-64.2023.8.26.0000 — acórdão às fls. 2653/2661, dos autos principais).

Também houve a arrematação do bem imóvel de matrícula nº 18.906, do CRI de Porto Ferreira/SP, pelo valor de R\$1.544.337,56 (fls. 2274/2275).

Os agravantes, então, manifestaram-se nos autos alegando o excesso de prenotações na quantia aproximada de R\$9.237.875,00, o que estaria impondo gravame desproporcional aos executados, e gerando prejuízos junto a outros credores. Pugnaram pelo cancelamento das averbações dos imóveis de matrícula nºs 25.294, 5.949 e 4.981, os quais totalizam o valor de avaliação de R\$9.700.000,00 (fls. 3040/3045).

Sobreveio, então, a r. decisão ora agravada, indeferindo os pedidos dos agravantes, com fundamento nos arts. 375, 828, 789 e 835, XII, todos do NCPC, perfeitamente aplicáveis à espécie (fls. 3123/3127).

Dispõe o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal que assim dispõe:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Ausente razão jurídica para anular ou reformar a r. decisão agravada, ou acrescentar novos argumentos, vez que suficientemente motivada, ratifica-se, na íntegra, os seus fundamentos de fato e de direito, os quais ora se transcreve:

"(...)12. Fls. 3040/3045. O pedido não comporta acolhimento.

A averbação premonitória, prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil, constitui importante instrumento para conferir publicidade à execução e evitar a dilapidação patrimonial em prejuízo dos credores.

No caso em análise, o suposto excesso de garantia apontado pelos executados mostra-se questionável, uma vez que o próprio valor da dívida ainda pende de atualização adequada, conforme reconhecido na petição. Ademais, o princípio da responsabilidade patrimonial, insculpido no artigo 789 do CPC, estabelece

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que todos os bens do devedor respondem por suas dívidas, não havendo óbice à manutenção das averbações em sua integralidade.

Importante ressaltar que a existência das averbações premonitórias não impede a alienação dos imóveis, servindo apenas para dar publicidade à execução e proteger terceiros de boa-fé. Ou seja, a averbação apenas dá notícia a terceiros de que o proprietário do imóvel é devedor em ação judicial, cabendo a esse terceiro avaliar, com base nessa informação, se é o caso ou não de celebrar o negócio jurídico com o devedor.

O pedido revela-se ainda mais temerário quando se observa que visa liberar imóveis para garantir novos empréstimos, o que poderia resultar em maior endividamento dos executados e prejuízo à satisfação do crédito em execução. Ademais, não há prova concreta da existência de proposta firme de empréstimo com desconto significativo que justifique o cancelamento das averbações. O e-mail apresentado (fls. 3046) não demonstra efetivamente a existência de proposta firme de empréstimo ou desconto significativo que justifique o cancelamento das averbações, não fornece informações substanciais das operações, tampouco faz referência aos imóveis indicados pelo executado. Cabia ao executado, no mínimo, trazer aos autos a proposta das operações, com dados mais concretos, a fim de demonstrar efetivamente as alegações feitas na petição.

Acrescente-se que alguns dos imóveis foram alienados fiduciariamente ao Banco Bradesco, de sorte que o bem passível de penhora nestes autos é diverso do imóvel em sua integralidade. Como esclarecido acima (item 8), na hipótese de alienação fiduciária, a avaliação deve levar em conta o valor do imóvel, mas será preciso subtrair o valor de possível dívida existente com o credor fiduciário, pois a constrição, nesse caso, não recai sobre a propriedade plena do imóvel, mas sobre os direitos aquisitivos titularizados pelo devedor fiduciante (CPC, art. 835, XII).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, como se não bastasse, este juízo não pode ignorar que, na grande maioria dos casos, as alienações judiciais não são realizadas com base no valor da avaliação, sendo possível a arrematação dos imóveis por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. Logo, seria açodado, neste momento, retirar a garantia do credor judicial sobre tais imóveis e permitir que os devedores contraíam mais empréstimos, sob a justificativa de excesso de garantia, quando se sabe, pelas regras ordinárias da experiência (CPC, art. 375), que dificilmente os imóveis são alienados judicialmente pelo valor da avaliação.

Pelo exposto, rejeito os pedidos de fls. 340/3045."

Para que não parem dúvidas, registre-se que o princípio da menor onerosidade, expressamente invocado pelos agravantes, e previsto no art. 805, caput, do CPC, deve ser harmonizado com o disposto no art. 797, do CPC, notadamente se considerado que no caso em análise, a execução já se arrasta por mais 09 (nove) anos, e a dívida ainda em aberto representa valor expressivo (R\$14.162.125,37).

Sobre a averbação premonitória, veja-se a jurisprudência deste E.TJSP:

"AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – Execução de título extrajudicial – Decisão que indeferiu o pedido formulado pela executada de cancelamento de parte de averbações premonitórias realizadas em matrículas de imóveis, sob a alegação de que constituem excesso de penhora – Inocorrência – Medida acautelatória que não equivale à efetiva constrição dos bens – Executada que não comprova qualquer prejuízo decorrente da manutenção das anotações – RATIFICAÇÃO DA DECISÃO – Hipótese em que a interlocutória avaliou corretamente os elementos fáticos e jurídicos apresentados pelas partes, dando à causa o justo deslinde necessário – Aplicação do art. 252, do RITJSP – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO" (TJSP; Agravado de Instrumento 2179373-64.2017.8.26.0000; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo – 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2019; Data de Registro: 03/04/2019).

É o caso, portanto, de prestigiar-se a r. decisão agravada, por seus próprios fundamentos, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 252 do RITJSP, vez que ausente razão para sua modificação.

Nega-se provimento ao recurso.

Salles Vieira
Relator