



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322940

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2076056-69.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SUPERMERCADO BOM PREÇO M.M EIRELI - ME e MARLENE GOMES DA SILVA PUGLIESSA, é agravado BANCO SAFRA S/A.

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), SALLES VIEIRA E PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5734

Agravo de Instrumento nº 2076056-69.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravantes: Supermercado Bom preço MM Eirelli ME e outro

Agravado: Banco Safra S/A

Juiz(a): Dr.(a) Miguel Ferrari Junior

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão que indeferiu o cancelamento da averbação premonitória de imóvel reconhecido como impenhorável, no contexto de ação de execução de título extrajudicial no valor de R\$ 97.064,15.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a averbação premonitória de imóvel considerado bem de família, e, portanto, impenhorável, deve ser cancelada.

III. Razões de Decidir

3. A averbação premonitória não constitui ato de constrição, servindo apenas para assegurar a transparência da ação a terceiros e impedir fraudes à execução, conforme art. 828 do CPC.

4. A impenhorabilidade do bem de família não impede a averbação premonitória, que visa apenas dar publicidade à existência de ação executiva.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A averbação premonitória não é ato de constrição e pode ser realizada mesmo em imóveis impenhoráveis. 2. A impenhorabilidade do bem de família não impede a averbação premonitória.

5. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo executado em face da decisão de fls. 433 (origem), que nos autos da ação de executiva,

indeferiu o cancelamento da averbação realizada pelo exequente mediante certidão premonitória.

Irresignado, insurge-se o recorrente, pleiteando, em síntese, a reforma da decisão para que seja deferido o cancelamento da averbação premonitória do imóvel de matrícula nº 88.504, tendo em vista a sua impenhorabilidade. Aduz que a averbação premonitória sobre imóvel reconhecido como impenhorável é manifesta violação ao ordenamento jurídico. Colaciona julgados. Reitera que a averbação premonitória sobre um bem de família reconhecidamente impenhorável deve ser cancelada de imediato, pois sua manutenção contraria a legislação e pode trazer consequências negativas à parte proprietária.

Remetidos os autos diretamente ao Julgamento virtual, pois ausente prejuízo para a parte contrária.

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial opostos pela agravada, em razão da cobrança do montante de R\$ 97.064,15.

Foi proferida a decisão recorrida, que segue:

“Vistos.

Fls. 427/431: Indefiro o cancelamento da averbação realizada pelo exequente mediante certidão premonitória certificada às fls. 428/429, uma vez que "A simples averbação premonitória em matrícula de bem imóvel reconhecido como bem de família não importa prejuízo a tal característica do imóvel, visto que apenas permitirá a publicidade de que corre perante o judiciário ação executiva que objetiva obter o pagamento através de patrimônio do titular do domínio do imóvel" (REsp n.1.760.869/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 19/04/2022)”

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

A parte executada pretende o cancelamento da anotação premonitória sob a alegação de que seu imóvel é impenhorável, nos termos da Lei nº 8.009/90.

De largada, a anotação premonitória no registro imobiliário, a despeito do imóvel ser, eventualmente, considerado bem de família, serve tão

somente para assegurar a transparência da ação a terceiros de boa-fé e impedir possíveis fraudes à execução, conforme estipulado no art. 828, do CPC.

Dispõe o artigo mencionado que:

“Art. 828. 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.

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

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

§ 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.

§ 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

§ 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados.”

Não se pode perder de vista que a averbação premonitória não constitui ato de constrição, tendo como finalidade apenas conferir publicidade a terceiros da existência de ação executiva em desfavor do devedor, evitando, por conseguinte, a ocorrência de eventuais atos que configurem fraude à execução.

A este respeito, NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY ensinam: “a averbação do ajuizamento da execução e dos atos de constrição sobre os bens do devedor é medida que interessa sobretudo ao

próprio credor, pois dificultará a alienação indevida de bens constritos. Mas ela fica por conta do próprio credor e não do juízo” (Código de Processo Civil Comentado, editora Revista dos Tribunais, 16ª edição, página 1.793).

Com efeito, em não sendo a averbação premonitória ato constitutivo, não há impedimento de anotação na matrícula do imóvel, ainda que se trate de bem de família.

Ainda que o imóvel seja bem de família, resguardado pela impenhorabilidade, nada impede posteriormente a alteração fática e jurídica. A simples anotação não trará prejuízos ao agravante. O ato não se confunde com constrição.

Sobre a matéria, já decidiu o C. STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. 1. PENHORA DE PERCENTUAL DE SALÁRIO. RELATIVIZAÇÃO DA REGRA DE IMPENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. EXCEPCIONALIDADE NÃO DEMONSTRADA. 2. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. REGULARIDADE. 3. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO ...De outra banda, não deve ser alterada a conclusão do acórdão quanto à notificação premonitória. Ainda que o imóvel tenha sido considerado bem de família, a averbação tem o condão de assegurar publicidade à situação do recorrente, e uma eventual alienação nas circunstâncias atuais poderia, em tese, acarretar prejuízo para terceiros. Com esses fundamentos, dou parcial provimento ao recurso especial para tão somente para afastar a penhora do salário do recorrente, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior. (Resp nº 1645639, Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 22.2.2018).

No mesmo sentido, vejam-se os julgados, inclusive dessa C.

24ª Câmara de Direito Privado, que seguem:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO
FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – Decisão que
determinou o cancelamento da averbação referente à
execução, na matrícula de imóvel tido por bem de família -
**A averbação premonitória não constitui ato de
construção, servindo apenas para conferir publicidade
a terceiros sobre a existência de ação executiva em
desfavor do executado - A impenhorabilidade do bem
de família não impede a averbação premonitória** –
Precedentes do STJ e do TJ-SP - Decisão reformada –
Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2267536-73.2024.8.26.0000; Relator (a): Plínio Novaes de
Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).

Cumprimento provisório de sentença. Decisão que
reconheceu a impenhorabilidade do imóvel em que
residem os agravantes (bem de família), mas deixou de
determinar a baixa da anotação da demanda no registro,
porque não implica construção, prestando-se unicamente a
dar ciência a terceiros e evitar fraude à execução.
Executados que resistem à manutenção da anotação da
demanda na matrícula do imóvel, uma vez que não há se
falar em fraude à execução. Descabimento. **A
manutenção da anotação da existência da demanda na
matrícula decorrente de certidão premonitória, não
implica em construção, servindo apenas para dar
publicidade a terceiros.** Precedentes. Ato de mera
publicidade, porquanto a venda a terceiros configuraria
fraude à execução, diferente do que se verifica na
jurisprudência colacionada em que a doação se deu em
favor de membro da família que reside no imóvel. Recurso
desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2032669-38.2024.8.26.0000; Relator Ramon Mateo
Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado;
Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

03/07/2024; Data de Registro: 03/07/2024).

Portanto, mantida a decisão por seus próprios fundamentos.

Ademais, consigne-se, enfim, a possibilidade do chamado prequestionamento implícito para fins de acesso às cortes superiores, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sendo desnecessária menção explícita e exaustiva dos dispositivos tidos por violados. Entendimento esse reforçado pela redação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, que dispõe:

“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Ante o exposto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora