



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000334345

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2223726-48.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO BATEL CORPORATE, são agravados AÇOR CAPITAL LTDA. e ABTN PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA..

ACORDAM, em 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 2 de abril de 2025

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de
Instrumento nº: 2223726-48.2024.8.26.0000
Agravante: Associação Pró-construção do Edifício Batel
Corporate
Agravados: Açor Capital Ltda. e outro
Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível
1ª Instância: 1032297-97.2024.8.26.0100
Juiz(a): Ricardo Dal Pizzol

Voto nº 41.717

EMENTA. Agravo de instrumento. Embargos de terceiro. Indeferimento da tutela provisória de urgência formulada com o objetivo de permitir o registro da escritura da compra e venda nas matrículas de imóveis, bem como para averbação premonitória da existência da medida judicial ajuizada pelas Agravadas e dos embargos de terceiro. Inconformismo. Não cabimento. Ausência dos requisitos exigidos para a concessão da tutela provisória de urgência. Permitir o registro da escritura da compra e venda nas matrículas esvaziaria a tutela provisória concedida para suspender todo e qualquer registro de alienação dos imóveis, no âmbito do processo n. 1128762-42.2022.8.26.0100. Desnecessidade de averbação da existência de demanda judicial na matrícula do imóvel, diante da determinação da suspensão do registro de alienação dos imóveis mantida por esta C. Câmara no julgamento do Agravo de instrumento. 2293203-95.2023.8.26.0000. Decisão mantida. Recurso improvido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 840 dos autos de origem, integrada em embargos de declaração à fl. 856 dos autos de origem, que indeferiu a tutela provisória de urgência em embargos de terceiro.

A agravante pretende a reforma da r. decisão pelas razões de fls. 1/20.

Recurso processado sem a liminar (fls. 724/725) e respondido (fls. 730/754).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório em sede recursal.

Em consonância com os Agravos de instrumento n. 2293203-95.2023.8.26.0000 e 2125248-05.2024.8.26.0000, o recurso não comporta provimento.

A agravante requer a concessão da tutela provisória para *permitir o registro da escritura da compra e venda nas matrículas e a averbação premonitória acerca da existência da medida judicial ajuizada pelas Agravadas e dos embargos de terceiro.*

Não estão presentes os requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil para a concessão da tutela de urgência, porque demonstrados elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Com bem observado pela decisão recorrida, permitir o registro da escritura da compra e venda nas matrículas esvaziaria por completo a tutela provisória anteriormente concedida para suspender todo e qualquer registro de alienação dos imóveis, no âmbito do processo n. 1128762-42.2022.8.26.0100. Não houve o desaparecimento dos requisitos que justifique a revogação da tutela provisória de urgência deferida com o objetivo de obstar um possível esvaziamento de patrimônio através da alienação dos imóveis, razão pela qual o indeferimento deve ser mantido.

Quanto ao outro pedido formulado, reputo desnecessária a averbação da existência de demanda judicial na matrícula dos imóveis. Considerando que a medida visa dar publicidade aos litígios envolvendo os imóveis, o objetivo deste tipo de medida já foi atingido com a determinação da suspensão do registro de alienação dos imóveis mantida por esta C. Câmara no julgamento do Agravo de instrumento. 2293203-95.2023.8.26.0000.

Naquele julgamento consignou-se que: *O registro ou*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*averbação da existência de ação real ou pessoal relativa a imóveis está previsto no art. 168, I, "t" da Lei nº 6.015/73. Referido ato tem por finalidade permitir a publicidade da existência de ação relativa ao imóvel. Vale ainda acrescentar que a medida também encontra amparo no disposto no artigo 828 do Código de Processo Civil que, embora previsto dentro do processo de execução, se aplica analogicamente às ações de conhecimento. A jurisprudência tem se direcionado no sentido de que todo ato judicial relevante relacionado ao imóvel deve ser inscrito na matrícula, de forma a possibilitar a publicidade ampla e garantir interesses de terceiros (princípio da concentração da matrícula). Nesse sentido é a entendimento desta C. Câmara e Corte: **Agravo de Instrumento nº 2017959-91.2016.8.26.0000** - Antecipação da tutela – Medida cautelar – Pedido de averbação na matrícula do imóvel da existência da ação – Deferimento – requisitos demonstrados – Agravo provido. (8ª Câmara de Direito Privado, Des. THEODURETO CAMARGO, julg. 11/04/2016). **Agravo de Instrumento nº 2014089-04.2017.8.26.0000**-ARROLAMENTO DE BENS – Tutela de urgência – Deferimento para determinar o bloqueio das matrículas de todos os imóveis objeto da escritura de inventário, partilha e doação, bem como a indisponibilidade das quotas do capital social de empresa – Descabimento – Antecipação que deve ser deferida com base no poder geral de cautela (art. 297 do Novo CPC), apenas para determinar a averbação da existência da presente ação nas matrículas imobiliárias indicadas, a fim de resguardar os interesses dos agravantes e de pretensos adquirentes dos bens – Medida, aliás, já determinada nos autos da ação anulatória de escritura pública e mantida por anterior recurso desta Turma Julgadora – Indisponibilidade das quotas de capital social da empresa que também há de ser revogada, já que terceiro que não integra a lide - Decisão reformada – Recurso provido. (8ª Câmara de Direito Privado, Rel. SALLES ROSSI, julg. em 27/09/2017). **Agravo de Instrumento nº 2084449-95.2016.8.26.0000** - TUTELA PROVISÓRIA – Ação ordinária visando o cumprimento de contrato de compromisso de cessão de direitos sobre imóvel –*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ordem de averbação da existência da ação na matrícula imobiliária – Cabimento – Medida que tem o condão de dar publicidade ao litígio e resguardar eventual satisfação da pretensão inicial – Inteligência dos artigos 297 e 799, NCPC – Risco de dano inverso não evidenciado - Agravo desprovido. (9ª Câmara de Direito Privado, Rel. GALDINO TOLEDO JÚNIOR; julg. em 15/08/2017). Ademais, a medida encontra ressonância no artigo 54 da Lei 13.097/15, que trata da concentração de atos na matrícula do imóvel, a averbação é medida que se recomenda, sob pena de não se produzir efeitos perante terceiros, in verbis: Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Ainda sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento que: "a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes (REsp n. 146.942-SP). Embargos de divergência conhecidos e rejeitados (EREsp 440837/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/08/2006, DJ 28/05/2007, p. 260). Do mesmo modo, o entendimento acima mencionado é aplicável à tutela provisória deferida para suspender todo e qualquer registro de alienação dos imóveis objeto da ação e arrolados na escritura pública de compra e venda de fls. 428/464 e matrícula de fls. 465/484 dos autos de origem, pois se trata de determinação que proíbe a prática de qualquer ato no registro do bem com o objetivo de resguardar terceiros, além de assegurar eventual futura execução, diante da possibilidade de se frustrar o cumprimento de eventual obrigação resultante da ação.

Por estas razões, a decisão agravada deve ser mantida.

Ressalte-se que o âmbito de discussão deste recurso não ultrapassa a questão relativa à presença ou não dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, no momento em que foi proferida a decisão recorrida. As matérias que refogem a esse espectro de discussão não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de instância.

Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator