



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339092

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377615-22.2024.8.26.0000, da Comarca de Urupês, em que é agravante SÍLVIA MARIA BRIGUENTI, é agravado DJALMA LUCAS ZACARIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.153

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2377615-22.2024.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTE : SILVIA MARIA BRIGUENTI
AGRAVADO : DJALMA LUCAS ZACARIN
COMARCA : URUPÊS – VARA ÚNICA

TUTELA DE URGÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. PRETENDIDA AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, SOBRE A EXISTÊNCIA DO CONTRATO CELEBRADO PELAS PARTES OU, SUCESSIVAMENTE, DA RESTRIÇÃO DE ALIENAÇÃO DA COISA OU DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO EM CURSO. INADMISSIBILIDADE. REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA MEDIDA QUE NÃO SE VERIFICAM. AUSÊNCIA DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. DESNECESSIDADE DA MEDIDA. PUBLICIDADE DECORRENTE DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO JUDICIAL QUE NÃO COMPORTA PRESUNÇÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em ação de adjudicação compulsória, contra decisão interlocutória que indeferiu a tutela de urgência consistente na concessão de alvará para supressão da vontade do requerido na escrituração de área rural, bem como na determinação de que o réu receba a escritura de imóvel objeto de dação em pagamento, ausentes os requisitos para a sua concessão.

A agravante pugna a concessão da medida. Diz que postulou, com efeito, “a expedição de ofício para averbação do contrato de

aquisição de imóvel na matrícula atual do imóvel, já que impossibilitado o acesso direto pela autora, dada a alteração do número tabular em face de divisão amigável feitos por terceiros em data posterior, para lhe garantir publicidade e consequente segurança jurídica” ou, alternativamente, a “averbação em matrícula de restrição de venda da área adquirida pela autora/agravante, consistente em 16,230 alqueires paulistas (39,2766 hectares), essencial para garantir que a parte ré não possa alienar a propriedade enquanto perdurar a presente ação”, ou ainda a “averbação da existência da ação na matrícula do imóvel, o que seria relevante para a transparência e publicidade da lide, com expedição de certidão premonitória, por analogia à execução, conforme o artigo 828 do CPC”. Argumenta que, contrariamente ao que entendeu a r. decisão hostilizada, as medidas pretendidas visam exclusivamente garantir o resultado útil do processo, especialmente quando há risco de alienação do bem objeto da lide. Assevera que sua denegação impede que mantenha acautelado o direito de propriedade sobre a área – já que, em tese, o imóvel remanesce livre e desimpedido para sua alienação, pelo proprietário, a terceiros. Colaciona jurisprudência e conclui pela reforma.

O pedido de concessão do efeito suspensivo foi indeferido (fl. 98).

Processado o recurso, não houve contrariedade (fl. 107).

É o relatório.

2. Preliminarmente, rejeita-se o pleito de oposição ao julgamento virtual (fl. 102), não se vislumbrando fundamento para tanto, inclusive para que se garanta a entrega da prestação jurisdicional com a devida celeridade. O mérito já está, ademais, adequadamente estabelecido; e a simples forma como realizado o julgamento não se afigura apta, por si só, a modificar a juízo que ora se estabeleça quanto à confirmação ou à reforma da sentença guerreada.

Sem sucesso o reclamo, ressalvadas embora as razões do inconformismo.

Como já tive oportunidade de frisar em julgamentos anteriores – nunca é demais lembrar - a concessão da tutela antecipada, como

vem se orientando a doutrina e a jurisprudência (Cf., a propósito, RT 781/104), augura dois requisitos: “a) *probabilidade do direito*; c) *perigo de dano ou risco ao resultado útil ao processo*”.

Tais requisitos são aditivos, o que significa que, na ausência de um deles, deve ser indeferido o pedido.

Cabe lembrar que a tutela antecipada (*rectius*: tutela de urgência), busca evitar dano irreparável decorrente do tempo necessário para o processo.

Mais. Não basta, para a concessão daquela pretensão, que possa ocorrer dano. É preciso que ele seja irreparável, ou de difícil reparação.

No caso, não se pode cogitar da presença cumulativa de ambos os requisitos para o deferimento da tutela.

É que se revela desnecessária, ao menos por ora e sob o exame de cognição superficial próprio do momento, a averbação – seja do contrato, seja da restrição de alienação, seja mesmo da existência da presente demanda – na matrícula do imóvel.

Isso porque, singelamente, gozando o feito de publicidade, facilmente apurada mediante pesquisa no distribuidor (medida de praxe de qualquer adquirente de bem imóvel), revela-se desnecessário o pleito para concessão de ordem judicial para expedição de ofício com o propósito de informar Juízo diverso sobre a presente ação ou sobre qualquer restrição que pese sobre a área em disputa.

Para que não se passe ao largo, recobre-se também que o artigo 828 do Código de Processo Civil autoriza a averbação da execução admitida pelo Juízo em registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

A finalidade da averbação é dar conhecimento da existência da demanda executiva e, assim, evitar que se opere a alienação do bem em fraude à execução.

A propósito, de valia a lição de Araken de Assis:

“Deferida a execução pelo órgão judiciário, o art. 828, caput, autoriza o exequente a obter certidão, que identificará as partes e o valor da causa, procedendo em seguida à averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade, ou seja, dos bens sujeitos à responsabilidade patrimonial do art. 789. É descabida, v.g., a averbação à margem da matrícula do imóvel residencial do executado (art. 1.º da Lei 8.009/1990) ou do veículo usado profissionalmente (art. 833, V). Essa limitação controla a atividade do exequente. Responderá perante o executado, procedendo a averbação manifestamente indevida, nos termos do art. 828, § 2.º, e, de sorte, a averbação deverá ser cancelada, no prazo de dez dias, relativamente aos bens não penhorados (art. 828, § 2.º).”
(“Manual da Execução”. 2 ed em e-book baseada na 18 ed. impressa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 231)

Note-se, pois, que a averbação apenas é admitida quando haja o acerto do direito promovido na fase de conhecimento, para que não haja restrição indevida ao direito de propriedade.

No caso dos autos, à luz exclusivamente do relato unilateral dos fatos pela parte autora, sequer tendo sido triangularizada a relação processual com o contraditório, evidentemente que não se haveria de cogitar do deferimento da tutela de urgência.

De mais a mais, ressentindo-se, ainda, os autos da apresentação – e comprovação, naturalmente – das razões da recusa ou omissão atribuída ao réu, corroborada está a admissibilidade do indeferimento; mormente porque, ao contrário do que preconiza a recorrente, a tutela de urgência vindicada assume ares de irreversibilidade ou, quando menos, pode acarretar o *periculum in*

mora inverso.

Recorde-se, a propósito, da lição doutrinária de que ***“No juízo equilibrado a ser feito para evitar a transferência para o réu dos problemas do autor, o juiz levará em conta o modo como a medida poderá atingir a esfera de direitos daquele, porque não lhe é lícito despir um santo para vestir outro”*** (CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, *in* “A Reforma do Código de Processo Civil”, 3ª ed., São Paulo, Malheiros, 1996, p. 147).

O indeferimento da antecipação de tutela era a única medida jurídica cabível na espécie.

Ao recurso, portanto, se acolhe, não estando a r. decisão hostilizada a merecer a crítica que se lhe dirigiu.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator