



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349651

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052839-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante FARAONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, são agravados JOSÉ RICHARD LINCOLN FARAONE ABRAHÃO, LUCIANNE RENATA MARIA FARAONE ABRAHÃO DA SILVA, DEYSE FARAONE ABRAHÃO (ESPÓLIO) e CARLOS ROBERTO MODESTO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 48905

AGRV. Nº: 2052839-94.2025.8.26.0000

COMARCA: Americana

AGTE(S): Faraone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

AGDO(S): José Richard Lincoln Faraone Abrahão e Outros

SGOF

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em Exame

A empresa agravante busca a retirada de averbação na matrícula de imóvel doado ao herdeiro José Richard, posteriormente integrado ao capital social da empresa, visando seu loteamento. Alega que a averbação indica a existência de inventário e possibilidade de colação do bem para fins de partilha, gerando entrave ao loteamento que se pretende implantar no local. Decisão atacada não apreciou o pedido porque a anotação foi determinada por acórdão prolatado por esta Câmara.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se a averbação na matrícula do imóvel, referente ao inventário, pode ser impugnada pela agravante, que não integra o processo de inventário, mas alega ser prejudicada pela anotação.

III. Razões de Decidir

A agravante, como terceiro, não sofre efeitos preclusivos do acórdão que determinou a averbação da existência do processo do inventário e da condição de que o bem deve ser levado à colação.

Todavia, a averbação somente pode ser contrariada por embargos de terceiro, conforme art. 674 do CPC, ante a ausência de apreciação do pedido pelo Juízo de origem e em face da resistência oferecida pela parte contrária.

A anotação na matrícula, embora não constitutiva, afeta o direito de propriedade da agravante, impedindo o registro de loteamento devido à insegurança quanto à propriedade.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A impugnação de averbação por terceiros deve ser feita por embargos de terceiro. 2. A anotação na matrícula, embora não tenha natureza propriamente constitutiva, pode ser contestada se afetar direito de propriedade.

Recurso não conhecido, em razão da inadequação da via postulatória.

Irresignação em face do item 3 da decisão de f. 1321 dos autos de inventário, que em relação ao pedido de retirada da averbação constante na matrícula nº 202015, considerou que nada havia a deliberar, porque a ordem foi proferida pela E. Corte nos autos do AI nº 211954-22.2020.8.26.0000.

Sustenta a agravante: (i) imóvel integralmente doado ao herdeiro José Richard, que, posteriormente, o integrou ao capital social da empresa Agravante, com o propósito específico de promover seu loteamento; (ii) teve conhecimento da averbação em 16.09.2024, que indica a existência do inventário e possibilidade de futura colação para partilha, o que gerou entraves ao prosseguimento do empreendimento; (iii) Cartório imobiliário emitiu nota de devolução, na qual estabeleceu a necessidade de que o Juízo expedisse uma autorização para o registro do loteamento, bem como determinasse o cancelamento da averbação; (iv) em 2020 a coerdeira Lucianne solicitou o bloqueio dos imóveis que haviam sido doados pelos genitores ao coerdeiro José Richard, incluindo o imóvel em discussão; (v) em agravo de instrumento o Tribunal determinou a averbação na matrícula do imóvel para registrar a existência do inventário; (vi) Cartório não comunicou o Juízo acerca da transferência da propriedade realizada pelo coerdeiro José Richard em favor da empresa agravante, o que se deu antes da determinação de averbação; (vii) necessidade de apreciação da questão pela existência de fato novo; (viii) avaliação dos demais bens a serem colacionados (f. 765/783), demonstra que seu valor é substancialmente superior, suprimindo a necessidade de eventual colação do imóvel da agravante; (ix) cerceamento de defesa, porque não foi citada ou intimada da ação de inventário, tampouco sobre o pedido de averbação; (x) propriedade da gleba foi transferida e utilizada como aporte para integralizar o capital social da empresa agravante, constituída em 2017, com finalidade de promover no local loteamento residencial; (xi) liberação da gleba não causa prejuízo ao quinhão hereditário da coerdeira; (xii) artigos 2.003 e 2.004 do CC preveem mecanismos de compensação, caso não seja possível a restituição da parte da referida gleba; (xiii) outras três glebas disponíveis no espólio são suficientes para compensar a partilha; (xiv) requer a antecipação da tutela recursal.

A liminar foi indeferida (f. 130/131).

Apresentada contraminuta, com preliminar de não conhecimento, por ser cabível ação rescisória ou embargos de terceiro (f. 134/148).

É o relatório.

O recurso não merece ser conhecido, em acolhimento à preliminar arguida na contraminuta.

A empresa recorrente, atuando como terceiro, requer o levantamento da averbação constante na matrícula imobiliária de nº 202015 (f. 119/128).

Aludida anotação se refere à existência do processo de inventário e da condição de que deva ser levado à colação, por estar arrolado entre os imóveis alcançados pelo decidido por esta Câmara no AI nº 2111954-22.2020.8.26.0000, de que fui Relator, cuja ementa assim dispõe:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Irresignação em face da decisão que indeferiu o pedido de bloqueio/indisponibilidade dos bens indicados pela herdeira para colação, sendo também indeferido o pedido de remoção do inventariante e aplicação em seu desfavor da pena de sonogados.

Cabimento parcial.

Necessidade de debelar o risco de dilapidação do patrimônio a ser colacionado para equiparação das legítimas. Anotação na matrícula registral dos imóveis arrolados a existência do processo de inventário e a condição de que devem ser levados à colação. Medida suficiente para prevenir litígios e evitar prejuízos, inclusive, para eventuais terceiros de boa-fé.

Remoção do inventariante. Inexistência de situação excepcional. Necessidade de instauração de incidente próprio. Inteligência do parágrafo único do art. 623 do CPC/2015. Precedentes da Corte. Pena de sonogados. Inaplicabilidade. Ausente a configuração de comportamento fraudatório. Bens conhecidos e descritos, impede que fosse necessário desvendar a sua ocultação. Inocorrente justificativa para aplicação da coima. Precedente do STJ.

Recurso parcialmente provido para confirmar a liminar e determinar que seja anotada na matrícula dos imóveis, que foram doados exclusivamente ao recorrido pela autora da herança, a existência do inventário e a condição de que devem ser levados à colação.

A agravante como não integra o processo de inventário não sofre os efeitos preclusivos decorrentes do trânsito em julgado do mencionado acórdão. Tampouco cabe ação rescisória porque não se trata de decisão de mérito (art. 966 do CPC¹).

Todavia, pela condição de terceiro e diante da resistência

¹Art. 966. A decisão de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando: (...)

oferecida pela coerdeira, conforme se constata em contraminuta, a averbação havida na matrícula imobiliária deve ser impugnada por meio de embargos de terceiro (art. 674 do CPC²).

Ainda que a anotação não tenha propriamente natureza constitutiva, atingiu o direito do terceiro de usufruir plenamente de sua propriedade (f. 124), haja vista a nota de devolução do Cartório de Registro de Imóveis em relação ao pedido de registro de loteamento no local, dentre outros motivos pela existência da indigitada averbação, apontando a necessidade de seu cancelamento “*em razão da insegurança quanto a propriedade do imóvel*” para fins de registro do loteamento (f. 101/102).

Observa-se que o pedido de cancelamento da averbação apresentado nos autos do inventário (f. 1311/1317 dos autos principais) nem sequer foi apreciado pelo juízo de origem no pronunciamento hostilizado, ao afirmar que não havia nada a deliberar porque a decisão de averbar a existência do processo na matrícula do imóvel fora proferida pela instância superior.

Em embargos de terceiro a questão poderá ser regularmente discutida e examinada por meio de sentença, que analisará a situação superveniente retratada pela parte, sendo posteriormente suscetível de apelação.

A inadequação da via postulatória determinou em certa medida o não conhecimento do pedido pelo Juízo de origem e também assim descabe seu exame nesta sede.

Ante o exposto, **não se conhece** do recurso.

JAMES SIANO
Relator

²Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.