



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353451

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2248135-88.2024.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante LUIS GUSTAVO BORGES DE OLIVEIRA, é agravado ICMM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2248135-88.2024.8.26.0000

Comarca de Itú

Agravante: Luís Gustavo Borges de Oliveira

Agravada: ICMM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Voto nº 42.331

CAUTELAR INOMINADA - Decisão que indeferiu pedido de terceiro visando o levantamento da averbação sobre o imóvel - Pleito que deve ser analisado nos embargos de terceiro, diante da necessidade de ampla discussão acerca da boa-fé do adquirente - Escritura pública de alienação e registro na matrícula do imóvel realizados após a averbação do protesto - Valor da dívida que remonta ao ano de 2014 e ausência de avaliação dos imóveis penhorados - Excesso de execução afastado - Decisão mantida - Recurso desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em pedido cautelar de protesto contra alienação de imóveis, indeferiu pedido da agravada visando o levantamento da averbação sobre o imóvel matriculado sob nº 81.232 e as vagas de garagem nº 81300 e 81301, nos seguintes termos: *"Nos termos do art. 674, do Código de Processo Civil, "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". Posto isso e considerando que a parte autora se opôs ao levantamento pretendido pelo terceiro interessado (fls. 484),*

INDEFIRO o pedido de fls. 409/417".

Sustenta o agravante, em suma, desproporcionalidade da constrição e que a jurisprudência majoritária tem admitido a formulação de pedido de cancelamento de penhora por petição simples, independentemente do manejo de embargos de terceiro, quando não há necessidade de produção de provas. Diz que a decisão viola o direito de propriedade e os princípios processuais que regem a execução, impondo-lhe um gravame indevido e injustificado. Narra que a lide por si própria trata-se de uma medida cautelar inominada o qual pretende garantir satisfação de futura execução no importe de R\$ 400.000,00, de modo, que a presente lide encontra-se vinculada a demanda principal de nº 0001227-89.2013.8.26.0286, e que além do imóvel do agravante, existe averbação de outros imóveis para garantir futura execução, imóveis que pertencem à requerida Hayat Incorporação e Administração Ltda. localizados no residencial Yasmim e o protesto judicial encontra-se devidamente averbado, além dos imóveis penhorados atingirem cerca de R\$ 1.500.000,00, havendo evidente excesso de penhora. Pede a concessão de liminar e o final provimento do reclamo para que seja deferido o pleito afastando-se as restrições dos imóveis.

Recurso devidamente processado, indeferido o pedido liminar (fls. 51/53). Dispensadas as informações. Contraminuta às fls. 64/65 e 67/68.

2. O recurso não comporta acolhida.

Ainda que se sustente a possibilidade de liberação de constrição de imóvel através de simples petição nos autos da execução e não através dos competentes embargos de terceiro, seria aplicável apenas em casos em que a propriedade e registro são anteriores à penhora.

No entanto, no caso dos autos, em que pese a suposta transferência do bem, pela devedora ao agravante, ter sido celebrada no ano de 2012 e, portanto, antes da averbação do protesto contra alienação de bens em 2014, a escritura de compra e venda foi lavrada em 2018, mesmo ano do registro na matrícula do imóvel.

Assim, mostra-se necessária a discussão acerca da boa-fé do compromissário comprador, não sendo possível a ampliação da discussão nos autos da cautelar inominada.

Por fim, também não se sustenta a tese de excesso de execução, pois o referido valor de dívida de R\$ 400.000,00 remonta ao ano de 2014, sendo incontestável não se referir mais ao atual montante da dívida, após mais de uma década.

Bem como os imóveis não foram avaliados judicialmente para se aferir que apenas os três, que ainda são de propriedade da devedora, garantem o pagamento da dívida.

Dessa forma, a r. decisão recorrida deve



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ser mantida.

Ante o exposto, meu voto nega provimento
ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator