



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058692-84.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante GSMTEC SERVIÇOS EM TECNOLOGIA LTDA. ME, são agravados MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MANATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39352

Agravo de Instrumento nº 2058692-84.2025.8.26.0000

Comarca: Ribeirão Preto – 9ª Vara Cível

Agravante: Gsmtec Serviços Em Tecnologia Ltda. Me

Agravado: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Juiz 1ª Inst.: Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. REVOGAÇÃO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu liminar para suspender averbação premonitória da execução na matrícula do imóvel objeto dos embargos de terceiro. Alega a agravante que adquiriu o bem sem qualquer gravame anotado na matrícula à época da compra, aplicando-se a súmula 375 do STJ.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a averbação premonitória da execução na matrícula do imóvel deve ser suspensa, em razão de alegada aquisição do bem pela terceira adquirente de boa-fé.

III. Razões de Decidir

3. A averbação premonitória, prevista no artigo 54, IV da Lei 13.097/2015, é medida acautelatória destinada a dar ciência a terceiros sobre o risco de insolvência do titular, não constituindo medida constritiva.

4. A averbação visa assegurar o princípio da publicidade e resguardar o direito do credor, sem implicar indisponibilidade do bem, tampouco implica qualquer risco à posse e a eventuais direitos da agravante sobre o imóvel, que vierem a ser reconhecidos no curso da ação, não se justificando a concessão da liminar para sua revogação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A averbação premonitória é medida acautelatória que não implica indisponibilidade do bem. 2. Ausente risco de dano à posse ou a eventuais direitos da terceira embargante, descabida, em sede liminar, a revogação da ordem de averbação, prevalecendo a

necessidade de resguardar o direito do credor.

Legislação Citada: CPC, art. 674, art. 678. Lei 13.097/2015, art. 54.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto por **GSMTEC SERVIÇOS EM TECNOLOGIA LTDA. ME** contra a respeitável decisão de fls. 49/50, republicada a fls. 56/57, que, nos autos dos embargos de terceiro opostos contra **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, indeferiu liminar para suspender averbação premonitória da execução na matrícula do imóvel objeto dos embargos, pois a medida é faculdade atribuída ao credor pelo artigo 828 do CPC, destinada a dar ciência acerca do ajuizamento da execução, não havendo, por ora, indisponibilidade decretada sobre o imóvel em questão.

Sustenta, em síntese, que a constrição foi averbada em data posterior à aquisição do bem pela agravante, certo que, à época da compra e venda, não havia gravame anotado sobre o bem na matrícula do imóvel. Argumenta que a anotação dificulta a alienação do bem a terceiros, afetando o direito de propriedade da agravante. Argumenta ser legítimo o pedido de suspensão da averbação quando evidenciada a boa-fé do terceiro adquirente e a ausência do registro da constrição na matrícula do imóvel anteriormente à venda, nos termos do artigo 375 do STJ.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo/ativo, e, ao final, pelo provimento recursal, para que seja deferido o pedido de tutela provisória para suspender a averbação premonitória na matrícula do imóvel.

Foi indeferido o efeito suspensivo/ativo.

É o relatório, passo ao voto.

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não implicará prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

Nos termos do artigo 674 do CPC, os embargos de terceiro se destinam a tutelar os direitos de quem, não sendo parte na execução, sofrer ameaça de constrição sobre bem que possua ou que tenha direito incompatível com a constrição:

Art. 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 construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Ainda, de acordo com o artigo 678 do CPC, ***“a decisão que reconhecer suficientemente provado o domínio ou a posse determinará a suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido”*** (grifei).

A averbação premonitória da execução na matrícula do imóvel, prevista no artigo 54, IV da Lei 13.097/2015, não pode ser considerada medida constritiva, mas medida acautelatória com a finalidade de assegurar o conhecimento de terceiros acerca do risco de insolvência do seu titular e, assim, resguardar a possibilidade de o exequente alegar futura fraude à execução, preservando o patrimônio do

devedor para a futura satisfação do crédito executado:

A averbação visa conferir eficácia ao princípio da publicidade, atribuindo segurança aos negócios, preservando eventuais interessados e resguardando eventual direito da parte credora, visto que, no caso de aquisição do bem por terceiro, é o registro público que interessa para definir eventual presunção de boa-fé, nos termos da Súmula 375 do STJ.

A medida tem lugar quando justificado o receio de prejuízo à futura satisfação da execução, constituindo providência que se insere no exercício do poder geral de cautela. No entanto, não implica em indisponibilidade do bem, tendo caráter informativo. E, sendo assim, ela não traz, por si só, qualquer risco à posse ou a eventuais direitos do embargante sobre o imóvel, sem necessidade, por ora, de suspender os atos executivos ou de reverter a medida acautelatória, mesmo porque a discussão a respeito da legitimidade dos direitos da embargante sobre o bem, com base na súmula 375 do STJ, deverá ser objeto de apuração no curso da lide.

Assim, de rigor a manutenção da decisão agravada.

Por fim, ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da decisão), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, e pelo meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator