



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380158

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045976-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante MARIA SOLANGE DANTAS, são agravados CAROLINA VALSECCHI ROSÁRIO e GUSTAVO ANDARE AMÂNCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ROBERTO MAIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA TRABALHISTA. PRETENSÃO DA ARREMATANTE DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA AQUI REALIZADA. DECISÃO DENEGATÓRIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra r. decisão que indeferiu o pleito de cancelamento de averbação premonitória deferida quando o imóvel ainda se encontrava sobre o domínio do executado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de se realizar a baixa da averbação premonitória diante da arrematação do imóvel em hasta perante a Justiça do Trabalho.

III. Razões de Decidir

4. A arrematação em hasta pública, ocorrida em outro juízo, implica no cancelamento das prévias anotações constritivas, incluindo a averbação premonitória aqui realizada.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Tese de julgamento: Comprovada a arrematação do imóvel em hasta pública realizada em outro juízo e a exigência de baixa de constrições pela instituição financeira para sub-rogação nos direitos do devedor, é cabível o cancelamento da averbação premonitória aqui realizada.

Legislação Citada:

LRP, art. 250.

Jurisprudência Citada:

TJSP, AC nº 1003570-53.2020.8.26.0526

VOTO nº 32970

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo de instrumento interposto por *MARIA SOLANGE DANTAS* contra a r. decisão a fls. 419 da origem, que, em cumprimento de sentença movido por *CAROLINA VALSECCHI ROSÁRIO*, indeferiu o pleito de cancelamento de averbação premonitória constante do imóvel objeto da matrícula nº 88.795 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Irresignada, recorre a arrematante aduzindo, em

síntese, que: **(A)** "o imóvel foi arrematado pela terceira interessada MARIA SOLANGE DANTAS, ora Agravante, através de processo trabalhista (fls. 358/360)"; **(B)** "já ocorreu a assinatura da carta de arrematação pela Agravante (anexa), inclusive com a transferência dos valores resultantes do processo trabalhista para estes autos (fls. 410/412), em concurso de credores"; **(C)** "é justo e adequado que a Agravante tenha a baixa não só de todas as constrações sobre o imóvel, mas todos os registros que apontem a existência de alguma dívida em relação ao antigo proprietário"; **(D)** "É intuitivo que a averbação premonitória só pode recair sobre imóveis que possam ser objeto de futura penhora, o que não é caso"; **(E)** "se por ato jurídico legítimo (arrematação), o imóvel não mais pertence ao executado, não faz sentido manter averbação cujo único propósito seja dar conhecimento a terceiros sobre dívida que este tem perseguida em execução judicial"; **(F)** "A Agravante arrematou os direitos que o executado possuía no contrato de financiamento imobiliário (R. 14), ou seja, a arrematante se sub-rogou nos direitos do devedor fiduciário, assumindo o contrato de financiamento que devedor/executado mantinha com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL"; **(G)** "É exigência da CEF que para a Agravante se sub-rogar no contrato do devedor, estabelecendo um novo contrato de financiamento, ocorra a baixa de todos os apontamentos e penhoras que existam sobre a matrícula do imóvel"; e **(H)** "há legítimo interesse e necessidade da Agravante na baixa de todas as averbações existentes na matrícula relacionadas aos débitos do executado, alcançando matrícula limpa de qualquer apontamento ou restrição".

Distribuído o recurso, este relator indeferiu a antecipação da tutela recursal, determinando, ainda, que a agravante esclarecesse se já houve o registro da carta de arrematação e, em caso contrário, o porquê não o ter feito (fls. 32/34).

Manifestou a recorrente que não realizou o registro da carta e que não o fez diante da imposição, por parte da Caixa

Econômica Federal, de que seja feita a baixa nas constrições constantes da matrícula antes de autorizar sua sub-rogação nos direitos dos prévios proprietários (fls. 37/40).

Contraminuta apresentada a fls. 42/45, pugnando pela manutenção da r. decisão recorrida.

FUNDAMENTAÇÃO:

Cinge-se a controvérsia recursal à necessidade de se realizar a baixa da averbação premonitória aqui determinada. Isto em decorrência da arrematação do imóvel em hasta pública perante a Justiça do Trabalho.

Pois bem.

Compulsando os autos, mormente a matrícula nº 88.795 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP (fls. 10/21), verifica-se a existência da averbação premonitória (AV. 17, a fls. 17), cuja inscrição foi determinada pelo MM. Juízo *a quo*.

Supervenientemente à dita anotação, o referido imóvel foi objeto de hasta pública perante a DD. 70ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, na qual *MARIA SOLANGE DANTAS*, ora agravante, figurou como arrematante, *vide* carta a fls. 25/28.

Como sabido, o cancelamento dos lançamentos registraes, em regra, dá-se pela modalidade *direta*, isto é, à vista de determinação expressa da autoridade judiciária que tenha determinado sua anotação, nos termos do art. 250, I da Lei de Registros Públicos.

Ocorre que a arrematação judicial do imóvel e a subsequente apresentação da respectiva carta ao oficial de registros

públicos, têm o condão de, *indiretamente*, implicar no cancelamento das anotações constritivas prévias, razão pela qual não existe óbice que impeça a arrematante de promover a protocolização, para prenotação, da carta de arrematação, onde se dará a qualificação para ingresso ou não no fôlio real.

Nesse sentido, veja-se o entendimento do C. Conselho Superior da Magistratura deste E. Tribunal:

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – ARREMATAÇÃO – INDISPONIBILIDADES – Depois do registro da arrematação em execução forçada, as indisponibilidades anteriores perdem a sua eficácia e não impedem que o arrematante, aliene o imóvel a terceiros voluntariamente, haja ou não cancelamento expresse ("direto") delas – Apelação a que se dá provimento, afastado o óbice registral e reformada a sentença. (TJSP; APELAÇÃO Cível 1003570-53.2020.8.26.0526; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Salto - 1ª Vara; Data do Julgamento: 03/11/2021; Data de Registro: 11/11/2021)

No presente caso, malgrado não exista óbice concreto à protocolização da carta de arrematação na serventia extrajudicial imobiliária, constata-se, com base na mensagem eletrônica a fls. 39/40, que a Caixa Econômica Federal exige, para o fim de sub-rogação da arrematante nos direitos do autor, a baixa de todas as constrições pendentes sobre o imóvel, afigurando-se legítimo, portanto, o interesse da parte agravante em ver cancelada *diretamente* a anotação premonitória decorrente da presente execução.

De rigor, pois, a reforma da r. decisão agravada, para se permitir **o cancelamento da averbação premonitória constante da matrícula nº 88.795 do Registro de Imóveis de Cotia/SP (AV. 17, a fls. 17).**

Servirá o presente acórdão digitalmente assinado como ofício, a ser encaminhado diretamente pela parte interessada ao digno oficial registrador, para não onerar uma certamente sobrecarregada escrevania no juízo de origem, perante o qual deverá ser feita a comprovação.

Se dão como prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais ventilados em sede recursal, não sendo preciso transcrevê-los aqui um a um, nem mencionar cada artigo por sua identificação numeral. Assim já se pacificou nos tribunais superiores.

DISPOSITIVO:

Termos em que voto pelo **provimento ao agravo de instrumento.**

ROBERTO MAIA
Relator
(assinado eletronicamente)