



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007909-81.2024.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que são apelantes ENNIO FLAVIO SOARES LIMA e ELIANA RODRIGUES DOS SANTOS LIMA, é apelado ISABELA FERNANDES SARAIVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1007909-81.2024.8.26.0084

Apelantes: Ennio Flavio Soares Lima e Eliana Rodrigues dos Santos Lima

Apelado: Isabela Fernandes Saraiva

(Voto n° 44,356)

EMENTA: INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL – DEMANDA AJUIZADA COM A FINALIDADE CAUTELAR DE AVERBAR NO FÓLIO REAL A EXISTÊNCIA DE AÇÕES QUE DISPUTAM A PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL – DESCABIMENTO – AS PARTES CARECEM DE NECESSIDADE E UTILIDADE NO MANEJO DE AÇÃO AUTÔNOMA, COMPETINDO AO MAGISTRADO QUE PRESIDE OS PROCESSOS PREJUDICIAIS DELIBERAR ACERCA DA PERTINÊNCIA DA PRETENSÃO, VIA PETICIONAMENTO INTERMEDIÁRIO NOS PRÓPRIOS E RESPECTIVOS AUTOS – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 35/36, que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo sem julgamento de mérito.

Irresignados, apelam os autores em busca da reforma da r. sentença, sustentando, em síntese, que tem interesse processual, pois há disputa de propriedade do imóvel em questão e a averbação garante que terceiros tenham ciência da controvérsia existente, sendo uma medida preventiva legítima e necessária para proteger seus interesses (fls. 39/50).

Contrarrazões às fls. 69/84.

As partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do presente recurso.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO – O recurso é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2. - DO MÉRITO – O recurso não comporta acolhimento.

A questão a ser examinada no presente recurso diz respeito à necessidade dos autores em propor a presente “medida preventiva com pedido de averbação em matrícula de imóvel”.

De acordo com o relato inicial, os autores firmaram compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, em 05 de outubro de 2010, com a empresa “Amoreiras Campinas Incorporadora Ltda.”; não foi entregue o imóvel no prazo estipulado e os autores ajuizaram ação de obrigação de fazer com pedido de repetição de indébito, lucros cessantes e indenização por danos morais e materiais, em março de 2016, pendente de julgamento; ocorre que tomaram ciência em 1º de novembro de 2019 que a empresa Amoreiras vendeu o mesmo imóvel para a ora apelada.

Diante do ocorrido, ajuizaram ação anulatória de negócio jurídico com pedido de obrigação de fazer e indenização por danos morais, que foi julgada improcedente, mas pendente de julgamento de recurso de apelação.

Desse modo, alegando que há disputa de propriedade

do imóvel, os apelantes ajuizaram a presente medida autônoma, com o objetivo de averbar no fólio real a existência das ações que disputam a propriedade do bem e evitar nova alienação.

Sem razão, contudo!

Isso porque não cabe o ajuizamento de ação autônoma com a finalidade cautelar de se obter ciência a terceiros da existência de demanda envolvendo a titularidade de bem imóvel.

Como bem decidido pelo magistrado sentenciante, "trata-se de providência que integra o poder geral de cautela do juiz (art. 297 do Código de Processo Civil), a ser provocado para assim decidir em sede de conhecimento, como tutela incidental (art. 300 e seguintes) aos processos já pendentes. A averbação por ordem judicial em situações análogas àquela prevista no art. 828 do mesmo codex vem sendo amplamente admitida em jurisprudência, e também vem prevista no próprio art. 54 da Lei nº 13.097/15".

Diante desse cenário, de fato, os apelantes carecem de necessidade e utilidade no manejo de ação autônoma, cabendo ao magistrado que preside os processos prejudiciais deliberar acerca da pertinência da pretensão, via peticionamento intermediário nos próprios e respectivos autos.

Em suma, a r. sentença não comporta qualquer reparo e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

fundamentos.

3.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica