



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000387617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2092541-47.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante SIDNEI BUENO CREPALDI JÚNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados BARBARA MARDANE DE OLIVEIRA ALVERNAZ e VANDA MARIA SEABRA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2092541-47.2025.8.26.0000.

Agravante: Sidnei Bueno Crepaldi Júnior.

Agravadas: Barbara Mardane de Oliveira Alvernaz e Vanda Maria Seabra de Oliveira.

Ação: Indenizatória para Reparação de Danos Materiais e Morais.

Origem: 6ª Vara Cível de Bauru.

Juiz de 1ª instância: Dr. André Luís Bicalho Buchignani.

Voto nº 14.906.

TUTELA DE URGÊNCIA. Averbação premonitória e indisponibilidade de bem imóvel. Hipótese em que o autor teria sido vítima de fraude ao pagar R\$ 237.800,00 por produtos que não lhe foram entregues. Rés que supostamente encerraram suas atividades e lesaram outros credores. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC, por ora, que se identifica na espécie, sobretudo diante da potencial fraude. Possível a averbação premonitória, se comprovada a propriedade dos bens. Medida reversível e não constritiva, apta a preservar terceiros de boa-fé. Precedentes do STJ e desta Corte. Indisponibilidade que, no entanto, é inviável, porque necessária a regular instrução do feito, ainda de conhecimento, sob o crivo do contraditório. Situação de *periculum in mora* reverso. Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão constante às fls. 936 (origem), que indeferiu a tutela de urgência.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) os *print's* das conversas via *whatsapp* e o boletim de ocorrência comprovam os fatos graves que repercutiram na mídia local; b) as agravadas lacraram o imóvel, o que indica a paralisação das suas atividades comerciais e que possivelmente irão se desfazer dele; c) não se pretende o arrestos de bens, mas a indisponibilidade do imóvel para garantir que as rés devolverão o dinheiro do autor; d) requer-se a averbação da ação na matrícula do bem a fim de que não seja possível a transferência a terceiros.

Recebido com parcial efeito ativo (fls. 09), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Vinga, em parte, o recurso.

Com efeito, aduz a causa de pedir que:

O autor iniciou uma relação comercial com as requeridas em meados de junho de 2024, conforme, diálogos realizados via aplicativo whatsapp, consistente em compras no atacado de perfumarias das marcas Natura – Eurodora e Boticário, para posterior revenda com margem de lucro.

(...) Ocorre que a partir do mês novembro de 2024 o autor passou a ter dificuldades com a entrega de mercadorias, posto que as requeridas passaram a dar as mais variadas desculpas para postergar a entregados produtos adquiridos, até que no final do mês de dezembro as partes passaram a ter desinteligências por conta da não entrega das mercadorias, o que fez com que o autor perdesse as datas comerciais de natal e ano novo.

(...) O prejuízo experimentado pelo autor é de R\$ 237.800,00 (duzentos e trinta e sete mil e oitocentos reais), conforme, comprovantes de transferências eletrônica e pix em anexo. As requeridas, com discurso comercial convincente e envolvente lesaram ao menos 170 (cento e setenta) pessoas, conforme, se extraídas reportagens veiculada na mídia (fls. 02/05 – g.n.).

Aqui, não bastasse a possível fraude (o que **demandava maior investigação**), exsurge a necessidade de acautelar o direito do autor, em juízo de cognição sumária, uma vez demonstrado o pagamento de expressivo valor à corré *Bárbara Mardane de Oliveira Alvernaz* (fls. 31/935 – origem), quadro a denotar a probabilidade do direito que se invoca.

A potencial dilapidação patrimonial é fundamento suficiente para concessão parcial da tutela consistente na **averbação premonitória** da existência da demanda na matrícula do imóvel pertencente às rés – **desde que comprovada a propriedade**

por meio da juntada de matrícula atualizada –, *ex vi* dos arts. 127, 21, da LRP e 54, IV, da Lei n.º 13.097/2015, tal qual admitido – em hipóteses análogas – tanto pela Corte Bandeirante¹ quanto pelo o Excelso Superior Tribunal de Justiça²; ao passo que o descumprimento contratual e o **suposto** encerramento das atividades também indicam a plausibilidade do direito perseguido.

Anote-se que se trata de medida reversível, a tutelar interesses de terceiros de boa-fé, caso as rés, após competente contraditório e ampla defesa, demonstrem a inexistência dos requisitos para concessão da tutela ora conferida.

*Deveras, a Averbação premonitória ou qualquer anotação em registro de bem acerca da existência de ação de execução em curso tem por finalidade apenas e tão somente informar acerca da existência de demanda executiva contra o proprietário, (a) não equivale a ato de constrição, notadamente a penhora, (b) nem induz preferência do credor em caso de concurso em prejuízo daquele em favor do qual foi realizada a constrição judicial.*³

Esse entendimento segue a diretriz do Excelso Superior Tribunal de Justiça, intérprete soberano da legislação federal:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONCURSO DE CREDORES. PENHORA. PREFERÊNCIA. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA ANTERIOR. IRRELEVÂNCIA. RECURSO PROVIDO. 1. A averbação premonitória – introduzida no CPC/1973 pela Lei Federal n. 11.382/2006 – tem a inequívoca finalidade de proteger o credor contra a prática de fraude à execução, afastando a presunção de boa-fé de terceiros que porventura venham a adquirir bens do devedor. 2. Uma vez anotada à margem do registro do bem a existência do processo executivo, o credor que a providenciou obtém em seu favor a

¹ TJSP, AI 2041132-47.2016.8.26.0000, rel. Luis Fernando Nishi, j. 15.03.2016.

² STJ, REsp 695.095/PR, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26.10.2006.

³ TJSP, AI 2144650-09.2023.8.26.0000, rel. Rebello Pinho, j. 21.08.2023.

presunção absoluta de que eventual alienação futura dar-se-á em fraude à execução e, desse modo, será ineficaz em relação à execução por ele ajuizada. 3. O termo "alienação" previsto no art. 615-A, § 3º, do CPC/1973 refere-se ao ato voluntário de disposição patrimonial do proprietário do bem (devedor). A hipótese de fraude à execução não se compatibiliza com a adjudicação forçada, levada a efeito em outro processo executivo, no qual se logrou efetivar primeiro a penhora do mesmo bem, embora depois da averbação. 4. O alcance do art. 615-A e seus parágrafos dá-se em relação às alienações voluntárias, mas não obsta a expropriação judicial, cuja preferência deve observar a ordem de penhoras, conforme orientam os arts. 612, 613 e 711 do CPC/1973. 5. A averbação premonitória não equivale à penhora, e não induz preferência do credor em prejuízo daquele em favor do qual foi realizada a constrição judicial. 6. Recurso especial provido (g.n.).⁴

Com efeito, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, *a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

In casu, ao menos nestes restritos limites de cognição sumária, à luz dos documentos de fls. 23/935 (origem), há de prevalecer a palavra do polo ativo, amparada pela boa-fé objetiva, ou seja, pelo mínimo ético exigível.

De outra banda, tratando-se de ação de conhecimento em fase preliminar, é prematura a indisponibilidade dos bens, devendo a r. decisão ser mantida nesse ponto para se evitar injustos e desnecessários prejuízos à parte contrária, na exata compreensão do *periculum in mora* reverso.

Nada impede, no entanto, com o desenrolar da fase instrutória, que o magistrado de primeiro grau reavalie os

⁴ STJ, REsp 1.334.635/RS, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 19.09.2019.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

requisitos desta tutela, por seu livre convencimento.

Ex positis, **já determinada a medida**, aqui ratificada, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para autorizar a averbação premonitória, desde comprovada a propriedade das corrés.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.