



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2331510-84.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes MARIO KASAI PARTICIPAÇÕES LTDA e TIYOE KASAI, são agravados AE PATRIMÔNIO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS LTDA. e SOLO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS EIRELLI.

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 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 EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2331510-84.2024.8.26.0000

Processo originário: 1041281-19.2024.8.26.0602

Agravantes: Mario Kasai Participações Ltda e outro

Agravados: AE Patrimônio Consultores Imobiliários Ltda e outro

Origem: 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba

Juiz de 1ª instância: José Elias Themer

VOTO Nº 6101

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de cobrança – Comissão de corretagem – Decisão agravada que deferiu pedido liminar de averbação premonitória da ação em matrícula junto ao Cartório de Imóveis de Sorocaba – Insurgência recursal dos réus – Cabimento – Providência do art. 828 do CPC é atinente ao rito executivo, admitida excepcionalmente em ações de conhecimento, desde que presentes os requisitos da tutela de urgência (artigos 300 e 301 do CPC) que na hipótese não foram demonstrados – Mero receio de futura fraude à execução (sequer existente) por si só, não justifica a concessão da medida – Precedente – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de concessão do efeito suspensivo, interposto contra a decisão de fl. 167 dos autos originários que, em ação de cobrança de corretagem, deferiu liminar para anotação na matrícula n. 148.749, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, da existência da ação.

Os réus, ora agravantes, sustentam a ausência dos requisitos legais (*fumus boni iuris* e *periculum in mora*) para a concessão da liminar. Afirmam que “*a base legal para o deferimento da averbação premonitória aos processos de conhecimento não é o art. 828, mas sim os arts. 300 e 301 do CPC*” (fl. 06). Alegam que inexistente título executivo certo, líquido e exigível para fundamentar a averbação cautelar ou premonitória. Argumentam que o referido imóvel pertence a terceiros desde 13/06/2024, conforme se afere dos documentos juntados pelos próprios agravados. Destacam que “*o processo é de conhecimento e não há nenhuma prova que em eventual procedência da ação, os Agravantes, estariam caracterizados em insolvência*” (fl. 09). Defendem que o imóvel é impenhorável, por estar protegido pelo patrimônio de afetação, nos termos do art. 833, inc. XII, do CPC. Pugna pelo provimento do recurso para que seja revogada a liminar concedida pelo Juízo *a quo*.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 11/12) e processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 216/217).

Contraminuta a fls. 221/230.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança, – ajuizada por AE Patrimônio Consultores Imobiliários Ltda e SOLO Consultores Imobiliários Eireli em face de Mario Kasai Participações Ltda e Tiyoe Kasai –, objetivando o recebimento de comissão de corretagem. Atribuíram à causa o valor de R\$ 387.398,50.

Em sede liminar, os autores pleitearam que fosse “*concedida a Tutela Provisória Cautelar, com a expedição de certidão premonitória*”

para averbação da existência desta ação na matrícula n.º 148.749 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP” (fl. 11 dos autos originários), o que foi deferido pelo Juízo a quo, sobrevivendo a decisão ora agravada, nos seguintes termos (fl. 167 dos autos originários):

Vistos.

(...) DEFIRO LIMINAR para anotação na matrícula n. 148.749, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, da existência desta ação, servindo o presente despacho como ofício para que a parte autora proceda a anotação requerida”.

Respeitado o entendimento do MM. Juiz de primeiro grau, a irresignação recursal dos réus comporta acolhimento.

O cerne do recurso é verificar a possibilidade de expedição de certidão premonitória em ação de cobrança.

Pois bem. A anotação premonitória prevista no art. 828 do CPC visa antecipar o marco inicial do termo para a configuração de fraude à execução (consoante previsto no art. 792, II, do mesmo código). Isto é, tem cabimento apenas em fases executivas de ações (execução de título extrajudicial e pedido de cumprimento de sentença).

Desta forma, não se aplica ao caso em análise a previsão contida no art. 828 do CPC, já que se trata de hipótese reservada ao processo de execução. Isto porque, cuida-se de medida reservada aos processos executórios (ou cumprimentos de sentença), com a finalidade de dar publicidade a terceiros a respeito da execução em andamento, evitando-se, assim, a fraude à execução, nos exatos termos do § 4º do referido artigo.

Não se justifica, portanto, a sua expedição durante a fase de conhecimento, por meio da qual ainda se busca a certeza do direito

pleiteado, ou seja, a constituição do título executivo.

Registre-se, ainda, que não se desconhece a possibilidade da ocorrência de fraude no curso de ação de conhecimento. Ainda que se flexibilizasse o dispositivo aos processos de conhecimento, os agravantes deveriam comprovar a probabilidade de seu direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, o que não restou demonstrado de forma inequívoca, sendo necessário o estabelecimento do contraditório e da ampla defesa para melhor apuração dos fatos relatados na inicial.

Na hipótese, não se verifica, por ora, perigo de dano ou risco ao resultado útil, tendo em vista que não comprovada a efetiva possibilidade de insolvência dos agravantes, nos termos do art. 54, inc. IV, da Lei 13097/2015, aplicado, analogicamente, ao caso.

A simples alegação autoral do risco de eventual fraude à execução (relembre-se, nem execução há), – através do futuro repasse de valores para terceiros (fl. 10 dos autos originários) –, isolada de outras elementos, a indicar o sério risco de frustração da demanda, não se mostra suficiente para acolhimento do pedido de tutela cautelar de urgência.

Em caso parelho, assim já decidiu este E. Tribunal:

Ação monitória. Pedido de averbação premonitória da ação. Descabimento. Medida reservada a ações de execução ou cumprimentos de sentença (art. 828 do CPC). Ausência dos pressupostos legais para concessão de tutela de urgência. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2319591-35.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Várzea Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/12/2023; Data de Registro: 02/12/2023)

Importante destacar, que não se está aqui a afirmar que a averbação premonitória não seja possível no processo de conhecimento. Ela não é possível em tal espécie de processo como mera consequência do ajuizamento da ação, como ocorre no processo de execução. Porém, nada impede a averbação concedida como tutela de urgência cautelar, desde que presentes os requisitos autorizadores previstos no art. 300 do CPC.

No caso dos autos, não houve demonstração da presença dos requisitos autorizadores para a concessão da medida, motivo pelo qual não é possível a concessão pleiteada pelos agravados.

É o caso, pois, de reforma da decisão atacada.

Forte nessas razões, **meu voto é pelo provimento do agravo de instrumento**, nos termos explicitados.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator