



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000411899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2290602-82.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes TWIN INVESTIMENTOS E SERVIÇOS LTDA e J&F INVESTIMENTOS S/A, são agravados FORCE ONE INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS PLÁSTICOS E CELULAS DE ENERGIA LTDA, NEWPOWER SISTEMAS DE ENERGIA LTDA, MARCO ANTONIO VAC JUNIOR, MAD EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A e MARCO ANTÔNIO VAC.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 29846

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2290602-82.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

**AGRAVANTES: TWIN INVESTIMENTOS E SERVIÇOS LTDA E J&F
INVESTIMENTOS S/A**

**AGRAVADOS: FORCE ONE INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS
PLÁSTICOS E CELULAS DE ENERGIA LTDA, NEWPOWER SISTEMAS
DE ENERGIA LTDA, MARCO ANTONIO VAC JUNIOR, MAD
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A E MARCO ANTÔNIO VAC
INTERESSADOS: SIFRA PLUS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM
DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSEGMENTOS, FUNDO DE
INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
PERFORMANCE E BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

JUIZ PROLATOR DA DECISÃO: DR. RODRIGO RAMOS

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – “EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL POR
QUANTIA CERTA COM PEDIDO DE ARRESTO
LIMINAR”– PEDIDO DE CANCELAMENTO DE
AVERBAÇÃO** – Insurgência contra decisão que indeferiu
o pedido de cancelamento de averbação de consolidação de
propriedade em matrícula de imóvel objeto de acordo
homologado judicialmente – Análise de eventual nulidade
da consolidação da propriedade depende de ação própria,
não podendo ser decidida incidentalmente em ação
executiva – Decisão mantida – **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra
a respeitável decisão de fls. 5162 dos autos originários que, em execução
fundada em título extrajudicial, indeferiu o pedido de cancelamento da
averbação n. 36 da matrícula 42.611 (fls. 5112/5134), sob o fundamento de
que: (i) a referida averbação não decorre de qualquer ato judicial proferido
nos autos da execução, não havendo competência deste Juízo e pertinência
a este processo para se conhecer de tal pretensão e (ii) eventual nulidade
deve ser objeto de ação própria, não podendo ser afastada por decisão de

caráter incidental.

O agravante sustentou, em síntese, que: “a averbação nº 36, relativa à consolidação da propriedade do imóvel em favor da J&F, jamais poderia ter sido realizada, notadamente porque posterior às duas decisões desta i. relatoria que proibiram a realização de qualquer consolidação de propriedade, razão pela qual a transferência da propriedade à antiga exequente J&F sequer deveria ter sido feita” (fls. 7).

Alegou que, “a primeira decisão foi proferida nos autos do agravo de instrumento de nº 2028903-16.2020.8.26.0000, oriundo da ação de declaratória de nº 1083536-19.2019.8.26.0100, em que, no dia 20.02.2020, este i. relator concedeu efeito suspensivo ao recurso interposto pelos ora Agravados para 'obstar, provisoriamente, a consolidação da propriedade do imóvel objeto da garantia fiduciária em nome credora, até o julgamento' do agravo (doc. 01). Posteriormente, a liminar recursal concedida pelo Exmo. Plínio Novaes de Andrade Júnior foi confirmada quando da prolação do v. acórdão, em 29.09.2020, que deu provimento ao recurso das devedoras para 'que seja afastada, provisoriamente, a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária' (doc. 02). O v. acórdão da 24ª Câmara de Direito Privado do TJSP, que deu provimento ao agravo de instrumento de nº 2028903- 16.2020.8.26.0000 para suspender a consolidação da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente em favor da J&F, manteve-se inalterado e transitou em julgado no dia 19.07.2023 (doc. 03)” (fls. 8/9).

Segundo o seu entendimento, “conclusão outra não resta, portanto, que não o CANCELAMENTO da averbação nº 36 na matrícula nº 42.611, haja vista que, como exaustivamente exposto, no momento em que realizada (29.04.2021), existiam duas decisões judiciais proferidas por esta i. relatoria suspendendo expressamente a consolidação da propriedade em favor da J&F – e que foram devidamente informadas ao 1ª CRI de Guarulhos (doc. 06) -, sendo irregular e nulo de pleno de direito o registro que transferiu o imóvel à antiga credora fiduciária” (fls. 10).

Afirmou que “estando as decisões que suspenderam a consolidação da propriedade vinculadas a um feito declaratório com inequívoco reflexo tanto na execução quanto nos embargos, é fato que as ordens proferidas por este i. relator têm grande impacto no próprio processo executivo, e, assim, o juiz da execução (1º Vara Cível de São Paulo) tem plena competência para conhecer e apreciar o necessário pedido de cancelamento da averbação” (fls. 11). Acrescentou que “não é de somenos importância lembrar que a transferência da propriedade do imóvel de matrícula nº 42.611 à TWIN está prevista no acordo entabulado entre as partes (fls. 4443/4453; item 2.3 e 2.3.1.), cuja homologação foi feita pelo próprio juízo de origem (fls. 4979), e precisa ocorrer, pois é desejo e vontade pacificadora das partes, evitando inclusive continuidade processual da execução.” (fls. 11/12). Argumentou que “o cancelamento da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora primitiva não precisa ser exclusivamente feito mediante ação própria de declaração de nulidade. Considerando a notícia da dificuldade que a Agravante teve junto ao 1º CRI de Guarulhos, para tornar sem efeito o registro, inclusive com a improcedência de uma suscitação de dúvida perante o juízo corregedor e com diversas notas devolutivas por parte do cartório, mostra-se necessária a expedição de decisão/ofício judicial emanada pelo magistrado singular contendo a ordem de baixa ou cancelamento da Av. nº 36” (fls. 13).

Requeru, então, o provimento deste recurso, a fim de que fosse reformada a r. decisão guerreada, para que seja “autorizado o cancelamento da averbação nº 36 da matrícula de nº 42.611 do 1º CRI de Guarulhos, com a consequente transferência do imóvel ao nome da TWIN, medida imprescindível para que sejam cumpridas as disposições do acordo homologado pela instância inferior e, finalmente, extinta a execução de origem” (fls. 16). Pelo despacho de fls. 98, determinou-se a intimação dos agravados e interessados para resposta, no prazo legal (artigo 1.019, inciso II, do novo CPC).

Os agravados apresentaram manifestação, demonstrando concordância com as razões recursais deste recurso de

agravo (fls. 102/108).

Os interessados não se manifestaram nestes autos (fls. 110). A parte agravante protocolou petição, informando erro de cadastramento das partes e interessados nos autos (fls. 112/113).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra a seguinte decisão (fls. 5162 dos autos originários):

“Vistos.

Fls. 5105. De fato, a ordem judicial de levantamento de fls. 5091/5092 não considerou o item 3 da conta 200112272255, pois o valor dele constante (R\$ 636.863,06), foi transferido para a referida conta somente em 26/04/2024, e a referida decisão foi proferida em 01/04/2024, antes, portanto. Por ora, portanto, não há que se expedir o MLE indicado no formulário de fls. 5100, pois não há ordem judicial que o ampare.

Fls. 5098/5099. Junte o exequente, em 10 dias, a decisão judicial que determinou a transferência dos valores indicados para conta judicial destes autos, a fim de verificarem-se os termos da referida decisão e por quem os valores devem ser levantados.

Fls. 5106/5111. INDEFIRO o pedido de cancelamento da averbação n. 36 da 42.611 (fls. 5112/5134), pois a referida averbação não decorre de qualquer ato judicial proferido nos presentes autos, não havendo competência deste Juízo e pertinência a este processo para se conhecer de tal pretensão.

Anoto que sequer as ordens judiciais que o exequente suscita terem sido descumpridas pela referida averbação foram proferidas nestes autos, sendo ambas originárias de recursos oriundos dos autos n. 1083536-19.2019.8.26.0100. De todo modo, tratando-se de averbação relativa à consolidação de propriedade, a qual tem natureza de direito material e ocorreu fora de qualquer processo, eventual nulidade deve ser objeto de ação própria, não podendo ser afastada por decisões incidental, como pretendido.

Intimem-se”

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, cuida-se de “execução de título executivo extrajudicial por quantia certa com pedido de arresto liminar”, na qual a J&F INVESTIMENTOS S.A., posteriormente substituída pela TWIN INVESTIMENTOS E SERVIÇOS LTDA., pretende o recebimento dos valores correspondentes a quatro cédulas de crédito bancário (KG0058691, KG76551, KG0082111 e KG86161), cujo credor originário era o BANCO ORIGINAL S.A., cedente dos referidos créditos à J&F. Por sua vez, em 7 de fevereiro de 2023, a J&F cedeu os créditos em questão à TWIN, ora agravante (fls. 4429/4442).

Na espécie, discute-se a regularidade da consolidação da propriedade de imóvel, que consiste em prédio industrial localizado na Rua Sete, número 315, lotes 15, 16 e parte do lote 24, da quadra 11, Zona Industrial de Cumbica, Cidade Industrial Satélite de São Paulo (fls. 66). Verifica-se que, na matrícula do bem, a consolidação da propriedade, em benefício da J&F INVESTIMENTOS S.A., CNPJ n. 00.350.763/0001-62, decorrente de alienação fiduciária, foi prenotada sob o n. 339.597 (AV. 36), em 5 de agosto de 2019, tendo sido registrada, em 29 de abril de 2021 (fls. 84/85).

Segundo alegou o agravante, “(i) este i. Relator, quando do julgamento do AI nº 2028903-16.2020.8.26.0000, concedeu liminar suspendendo a consolidação da propriedade do referido imóvel em favor da credora primitiva (J&F), que posteriormente foi confirmada com o provimento do recurso; e (ii) o Exmo. Plínio Novaes de Andrade Júnior, igualmente, proferiu outra decisão nos autos da TP nº 2091864-56.2021.8.26.0000, suspendendo os efeitos de eventual consolidação da propriedade do imóvel de matrícula nº 42.611. Em suma, a averbação nº 36, relativa à consolidação da propriedade do imóvel em favor da J&F, jamais poderia ter sido realizada, notadamente porque posterior às duas decisões desta i. relatoria que proibiram a realização de qualquer consolidação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

propriedade, razão pela qual a transferência da propriedade à antiga exequente J&F sequer deveria ter sido feita” (fls. 7).

Ressalte-se que, conquanto tivessem sido proferidas decisões por este relator, no sentido de suspender a consolidação da propriedade do imóvel em outros processos, nenhuma delas foi averbada na matrícula do bem.

Nestas condições, após a consolidação da propriedade, eventual nulidade deste ato só poderá ser reconhecida por meio de ação própria, mediante a citação da adquirente deste bem, que será prejudicada com o pretendido cancelamento da matrícula do aludido imóvel.

Evidentemente, tal questão não pode ser resolvida maneira incidental e perfunctória em ação executiva, levando em conta, também, que o Juízo no qual tramita a execução não é competente para cancelar registros imobiliários.

Neste sentido, é o seguinte precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO CÍVEL. Usucapião extraordinária. Sentença de improcedência, em decorrência da existência de comodato verbal. Inconformismo. Nulidade da sentença. Alegada ausência de fundamentação. Mero inconformismo. Decisão que bem consignou a ausência de animus domini, não se baseando unicamente na prova testemunhal. Ademais, o julgador não é obrigado a rebater cada um dos argumentos ventilados nos autos, bastando que, pela motivação, seja possível aferir as razões pelas quais se acolheu ou rejeitou as pretensões da parte. Precedentes do A. STJ. **Preenchimento dos requisitos do artigo 489, do CPC e art. 93, IX da CF. Mérito. Presunção relativa de eficácia e validade do registro imobiliário que somente pode ser afastada em ação própria de nulidade de registro público.** Proprietário do imóvel que, sendo sócio majoritário, autorizou o uso do bem pela empresa autora. Posse precária que não permite o decurso do prazo da prescrição aquisitiva, pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ausência do requisito de animus domini. Sentença de improcedência mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1009867-59.2015.8.26.0071; Relator: Desembargador Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2020; Data de Registro: 25/08/2020)

Por conseguinte, por ora, presume-se a validade e eficácia do registro realizado na matrícula do bem, devendo eventuais questões sobre vícios na consolidação da propriedade serem discutidas por meio de ação própria, com a participação de todos os interessados e à luz do contraditório e da ampla defesa.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso para os fins supramencionados. Fica prequestionada toda a matéria discutida nestes autos, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JUNIOR

RELATOR