



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080495-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA, ST PARTICIPAÇÕES S.A. e SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, são agravados BEATRIZ JATENE BOU KHAZAAL e EUGÊNIA JATENE BOU KHAZAAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), FERNANDO SASTRE REDONDO E FLÁVIO CUNHA DA SILVA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49613
AG. INSTRUM: 2080495-26.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL – 17ª VARA CÍVEL
AGTE.: STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E OUTROS
AGDO.: BEATRIZ JATENE BOU KHAZAAL E OUTRO
JUIZ : LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. TUTELA PROVISÓRIA. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu parcialmente tutela provisória para averbação premonitória em ação declaratória com restituição de valores. A agravante busca reforma da decisão, alegando previsão legal e autorização jurisprudencial para a medida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a adequação da decisão que deferiu parcialmente a tutela provisória para averbação premonitória, considerando a fundamentação apresentada e a previsão legal.

III. Razões de Decidir

3. A decisão fundamentou adequadamente a rejeição do pedido de arresto de valores, por ausência dos requisitos do art. 300 do CPC, e deferiu parcialmente a averbação premonitória nos termos do art. 828 do CPC.

4. A averbação premonitória é admitida em ações de conhecimento, conforme jurisprudência, e visa prevenir dilapidação patrimonial e fraude à execução.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida.

Tese de julgamento: 1. A averbação premonitória é medida acautelatória admitida em ações de conhecimento. 2. A decisão recorrida está fundamentada e não comporta reparo.

Legislação Citada:

CPC, arts. 300, 828.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2080149-12.2024.8.26.0000, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 09/04/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2029728-18.2024.8.26.0000, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 02/04/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento nº 2038688-26.2025.8.26.0000, Rel. Jacob Valente, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 27/03/2025.

1.- Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 344/345 dos autos de origem que, em ação de declaratória com restituição de valores, deferiu parcialmente pedido de tutela provisória para o fim de determinar a averbação premonitória da presente ação.

Pretende a agravante a reforma da decisão sob tal aspecto, argumentando que o requerimento em questão possui previsão legal para o caso e autorização jurisprudencial para o seu deferimento, tratando-se de medida destinada à localização de bens passíveis de expropriação e que a decisão, ainda, encontra-se desprovida da necessária fundamentação.

Recurso tempestivo, contraminuta às fls. 287/303, encontram-se os autos em termos de julgamento.

É o relatório.

2.- Sem razão a recorrente.

A decisão sob análise bem solucionou as questões postas e deu o justo deslinde ao pedido de tutela provisória, *in verbis*:

Vistos. 1. Indefiro o pedido de arresto de valores em sede liminar, por não se divisarem presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Neste sentido, assinalo que a simples existência de pendências financeiras em nome dos executados não se traduz em iminência de dilapidação patrimonial, de forma que não se mostra justificável o sacrifício da citação e do decurso do prazo para pagamento voluntário da dívida. **Quanto ao pedido de averbação, DEFIRO EM PARTE, expedindo-se, analogamente, certidão nos termos do art. 828 do CPC para tal finalidade.** 2. Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo"). 3. Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Carta de citação segue vinculada automaticamente à esta decisão. O art. 248, § 4º, do CPC prevê que "nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." Em decorrência, poderá ser considerada válida a citação se o AR for assinado pela pessoa responsável pelo recebimento da correspondência. Int.

Assevera o art. 828 do CPC:

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

A medida pretendida pelos agravados, pois, mostra-se ligada à medida judicial, viável e, ainda, amparada em comando específico. Embora inicialmente prevista para aplicação em execuções, nossos tribunais têm admitido a averbação premonitória, também, em ações de conhecimento.

A jurisprudência deste Tribunal não destoa do entendimento:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou a expedição de certidão premonitória nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Insurgência do executado que não comporta guarida. **Ato que não implica constrição de bens e tem natureza meramente acautelatória no resguardo de eventual fraude à execução. Ausência de prejuízo.** Faculdade do credor que dispensa, inclusive, autorização judicial. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2080149-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024) (g.n.)

Agravo de instrumento. Incidente de desconsideração de personalidade jurídica c.c. reconhecimento de fraude à execução. Decisão que indeferiu o pedido averbação premonitória relativa ao presente incidente na matrícula do imóvel alegadamente alienado em fraude à execução por sociedade do grupo econômico da executada. **A averbação da existência de demanda que pode vir a afetar o imóvel se mostra prudente. Medida que visa a proteção de terceiros de boa-fé e não impede a alienação dos bens. Ausência de prejuízo à agravada.** Decisão reformada. Recurso provido

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2029728-18.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 03/04/2024) (g.n.)

Agravo de Instrumento – Incidente de desconconsideração da personalidade jurídica – **Insurgência em face de decisão que deferiu em parte a tutela de urgência pleiteada para tão somente autorizar a parte autora a averbar a existência do presente incidente de desconconsideração da personalidade jurídica nas matrículas de imóveis de propriedade dos requeridos – Improcedência do inconformismo - Medida acautelatória prevista no art. 828, do CPC, que também é pertinente no processo de conhecimento, e, por extensão, também a incidente processual de desconconsideração da personalidade jurídica, que não se confunde com constrição de bens, e que, em princípio, não é capaz de causar danos à parte - Tem por objetivo prevenir a dilapidação do patrimônio do eventual devedor, bem como evitar fraude à execução, além de dar ciência da demanda a terceiro de boa-fé – Hipótese de manutenção da decisão hostilizada, com observação, de que a averbação premonitória pleiteada pelo agravado, fique restrita apenas ao presente incidente, pois os requeridos ainda não integram a ação executiva - Recurso desprovido, com observação.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2038688-26.2025.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itápolis - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025 – g.n.)

As demais questões levantadas pelas partes, de caráter meritório, serão oportunamente analisadas pelo juízo *a quo*. Neste momento, importa saber que a averbação do art. 828 do CPC é admitida em ações de conhecimento e, portanto, a decisão interlocutória sob exame não comporta qualquer reparo.

O Novo Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em vigor desde 4 de novembro de 2010, estabelece que:

Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente fundamentada, houver de mantê-la.

Logo, nos termos do art. 252 do Regimento Interno, ratifico os fundamentos da decisão recorrida, mantendo-a, eis que suficientemente motivada.

Para fins de prequestionamento, enfatiza-se que toda matéria devolvida no recurso se encontra prequestionada e que o juiz não está obrigado a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Advirtam-se que eventual recurso a este acórdão estará sujeito ao disposto nos parágrafos 2º e 3º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

3.- Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA
Relator