ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1008355-67.2021.8.11.0000
Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
Assunto: [Inadimplemento, Liminar]
Relator: Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Turma Julgadora: *[DES(A). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, DES(A). ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, DES(A). DIRCEU DOS SANTOS]*

Parte(s):
[ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA - CPF: 109.211.228-61 (ADVOGADO), EMAL EMPRESA DE MINERACAO ARIPUANA LTDA - CNPJ: 44.026.037/0001-64 (AGRAVANTE), ADEMAR PEREIRA NEVES JUNIOR - CPF: 008.980.171-73 (AGRAVADO)]

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, PROVEU PARCIALMENTE O RECURSO.**

E M E N T A

Recurso de Agravo de Instrumento nº 1008355-67.2021.8.11.0000 – Capital

Agravante: EMAL Empresa de Mineração Aripuanã Ltda.

Agravado: Ademar Pereira Neves Júnior

E M E N T A

EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DO ART. 828, CPC – POSSIBILIDADE – INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL – SITUAÇÃO EXCEPCIONAL NÃO EVIDENCIADA – DECISÃO REFORMADA EM PARTE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

A finalidade da averbação premonitória é antecipar o marco a partir do qual se poderá caracterizar a fraude à execução, fazendo coincidir com a data da averbação no registro competente, nos termos do art. 828, §4º, do CPC.

A averbação da informação acerca do ajuizamento da execução no registro dos bens atribui maior publicidade ao processo executivo, evitando a alegação de desconhecimento da demanda por terceiros e a alienação fraudulenta de bens do executado.

A averbação de indisponibilidade junto à matrícula do imóvel se trata de medida drástica, que somente pode ser decretada em situações excepcionais, o que não restou evidenciado nos autos, tendo em vista que a agravante não demonstrou que o executado/agravado tenha realizado qualquer ato na tentativa de se desfazer do bem.

R E L A T Ó R I O

Recurso de Agravo de Instrumento nº 1008355-67.2021.8.11.0000 – Capital

Agravante: EMAL Empresa de Mineração Aripuanã Ltda.

Agravado: Ademar Pereira Neves Júnior

R E L A T Ó R I O

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por EMAL Empresa de Mineração Aripuanã Ltda., em face da decisão proferida pela MMª Juíza de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá, que nos autos da ação de execução por título extrajudicial que move contra Ademar Pereira Neves Júnior, indeferiu o pedido de averbação da existência da presente ação à margem da matrícula do imóvel e a indisponibilidade do bem pertencente ao executado, mantendo o entendimento na decisão integrativa.

Inconformada, a agravante defende que não restou correta a interpretação adotada pela douta magistrada, pois, a averbação da existência da presente ação à margem da matrícula do imóvel e a indisponibilidade do bem são providências relevantes, que visam dar ciência a terceiros eventualmente interessados na aquisição do bem em litígio.

Segue sustentando que deve ser observado o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula do imóvel de todas as informações e direitos que tenham influência direta sobre o bem e seu proprietário, com o objetivo de eliminar os riscos referentes à sua verdadeira situação jurídica. Pugna pela reforma da decisão.

O pleito de antecipação recursal foi parcialmente deferido

(id. 89034959).

A douta magistrada *a quo* deixou de prestar as informações.

Sem contraminuta, ante a ausência de angularização processual.

É o relatório.

Inclua-se na pauta.

Cuiabá, 26 de janeiro de 2022.

CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA
Relator

V O T O R E L A T O R

Recurso de Agravo de Instrumento nº 1008355-67.2021.8.11.0000 – Capital

Agravante: EMAL Empresa de Mineração Aripuanã Ltda.

Agravado: Ademar Pereira Neves Júnior

V O T O

Cinge-se dos autos que EMAL Empresa de Mineração Aripuanã Ltda. ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra Ademar Pereira Neves Júnior, asseverando que realizou um empréstimo ao executado, no valor de R$ 210.460,00 (duzentos e dez mil, quatrocentos e sessenta reais), para a aquisição de um apartamento, contudo, a parte demandada adimpliu somente R$ 5.000,00 (cinco mil reais) da quantia.

Asseverou que diante disso, as partes firmaram o termo de confissão de dívida objeto da presente demanda, no qual o executado confessou o débito, na importância de R$ 205.460,00 (duzentos e cinco mil, quatrocentos e sessenta reais), se comprometendo a repassar o valor após eventual venda do apartamento n. 202, localizado no 2º pavimento da Torre 4, Bloco A, do Parque Residencial Beira Rio, Cuiabá/MT.

Firme em seu propósito, sustentou que o prazo para o cumprimento da obrigação findou em 31.12.2019 e, diante da inadimplência do executado, ajuizou a presente demanda, visando o recebimento do valor atualizado de R$ 379.682,39 (trezentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e nove centavos).

A douta magistrada *a quo* indeferiu o pedido de averbação da existência da presente ação à margem da matrícula do imóvel descrito no termo de confissão de dívida, bem como, a indisponibilidade do bem, mantendo o entendimento na decisão integrativa.

Inconformada, a agravante defende que não restou correta a interpretação adotada pela douta magistrada, pois, a averbação da existência da presente ação à margem da matrícula do imóvel e a indisponibilidade do bem são

providências relevantes, que visam dar ciência a terceiros eventualmente interessados na aquisição do bem em litígio.

Segue sustentando que deve ser observado o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula do imóvel de todas as informações e direitos que tenham influência direta sobre o bem e seu proprietário, com o objetivo de eliminar os riscos referentes à sua verdadeira situação jurídica. Pugna pela reforma da decisão.

Pois bem. No tocante à averbação premonitória, o art. 828, do CPC, dispõe que o exequente poderá averbar a propositura de execução no registro de qualquer bem sujeito a penhora ou arresto. Denota-se que o direito conferido ao credor no dispositivo em comento visa caracterizar como fraude à execução a alienação ou oneração de bens posteriores à averbação.

Portanto, a sua finalidade é antecipar o marco a partir do qual se poderá caracterizar a fraude à execução, fazendo coincidir com a data da averbação no registro competente, nos termos do art. 828, §4º, 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 e de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.*
>
> *§4º.* ***Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação***.

Nesse passo, tenho que a MMª Juíza não agiu com o costumeiro acerto neste particular, pois, a anotação do feito executivo à margem da matrícula do imóvel é plenamente aplicável à espécie, diante do poder de cautela e da abrangência da medida que assegura a transparência e protege terceiros.

Desse modo, a averbação da informação acerca do ajuizamento da execução no registro de bens atribui maior publicidade ao processo executivo, evitando a alegação de desconhecimento da demanda por terceiros e a alienação fraudulenta de bens do executado.

Nesse sentido é o entendimento deste e. Tribunal, *verbis*:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE – PEDIDO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – IMPOSSIBILIDADE – RESGUARDO DA SATISFAÇÃO DOS INTERESSES DO CREDOR E TAMBÉM DE TERCEIROS DE BOA-FÉ – RECURSO DESPROVIDO – DECISÃO MANTIDA.*
>
> ***A anotação à margem da matrícula de bem imóvel acerca da existência da ação, não transmuta a natureza do bem, nem implica restrição absoluta ao direito de propriedade, sobretudo efeito expropriatório ou de afetação à posse, possuindo apenas eficácia acautelatória em face de terceiros para fins estritamente informativos**."* (RAI n. 1016343-42.2021.8.11.0000, 3ª Câm. de Direito Privado, Rela. Desa. Antônia Siqueira Goncalves, j. 09.12.2021 - negritei)
>
> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – FRAUDE À EXECUÇÃO – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – BEM DE FAMÍLIA – TERCEIRO (FILHA) - AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS PELO EXECUTADO E TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO A FILHA – IMÓVEL BEM DE FAMÍLIA – IRRELEVÂNCIA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO*
>
> ***A averbação premonitória, que visa resguardar o credor e terceiros de boa-fé de eventuais prejuízos ao alienar o imóvel.*** *Nessa linha, a medida não constitui ato constritivo, apenas acautelatório, ainda que se trate de*

imóvel com reconhecida impenhorabilidade por ser bem de família." (RAI n. 1011025-78.2021.8.11.0000, 4ª Câm. de Direito Privado, Rel. Des. Guiomar Teodoro Borges, j. 22.09.2021 - negritei)

"EMBARGOS À EXECUÇÃO – EFEITO SUSPENSIVO - EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA CERTA - PROBABILIDADE DO DIREITO E RISCO DE DANO – CAUÇÃO - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS CUMULATIVOS – ART. 919, §1º, CPC – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DO ART. 828, CPC – POSSIBILIDADE – DECISÃO EM PARTE REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Para a concessão do efeito suspensivo aos embargos à execução é necessária a comprovação dos requisitos insculpidos no art. 919, §1º, do CPC: existência de pedido expresso do embargante, probabilidade do direito, riso de dano irreparável (pressupostos da tutela provisória) e desde que esteja garantida a execução.

Presentes os pressupostos, deve ser concedido o efeito suspensivo, conforme determina o caput do art. 919, do CPC.

A finalidade da averbação premonitória é antecipar o marco a partir do qual se poderá caracterizar a fraude à execução, fazendo coincidir com a data da averbação no registro competente, nos termos do art. 828, §4º, do CPC.

A averbação da informação acerca do ajuizamento da execução no registro dos bens atribui maior publicidade ao processo executivo, evitando a alegação de desconhecimento da demanda por terceiros e a alienação fraudulenta de bens do executado. (...)" (RAI n. 1012036-50.2018.8.11.0000, 3ª Câm. de Direito Privado, minha relatoria, j. 15.05.2019 - negritei)

À vista disso, a existência de anotação à margem da matrícula, acerca do ajuizamento da ação, possui o efeito prático de simplesmente

noticiar a existência da ação proposta, sem gravame, mormente pelo fato das demandas serem públicas e ainda protegerem interesses de terceiros de boa-fé que eventualmente pretendam participar de transações que envolvam o referido imóvel, razão pela qual a decisão merece reparo neste ponto.

Superada essa questão, no tocante ao pedido de averbação de indisponibilidade junto à matrícula do imóvel, ressalto que se trata de medida drástica, que somente pode ser decretada em situações excepcionais, o que não restou evidenciado nos autos, tendo em vista que a agravante não demonstrou que o executado/agravado tenha realizado qualquer ato na tentativa de se desfazer do bem.

Ademais, a providência deferida nesta instância recursal, de averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel, é medida suficiente, ao menos neste estágio inicial da lide, para alertar terceiros adquirentes de boa-fé.

Por todos os motivos expostos, tenho que a decisão merece parcial reforma, para determinar a averbação da ação de execução envolvendo as partes, à margem da matrícula do imóvel descrito no *"Termo de Confissão de Dívida"* firmado entre os litigantes.

Pelo exposto, conheço do recurso e lhe **DOU PARCIAL PROVIMENTO.**

Cuiabá, 26 de janeiro de 2022.

CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Relator

Data da sessão: Cuiabá-MT, 26/01/2022