AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2825088 - MG(2024/0487441-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LEONARDI H-1 ADMINISTRACAO DE HOTEL LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033 GABRIEL ABRÃO FILHO - MS008558 THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
AGRAVADO	:	JMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA FERNANDES FRAGA - MG143897 ELIAS KALLAS FILHO - MG094739

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROTESTO REGULAR. PUBLICIDADE A TERCEIROS. PODER DE CAUTELA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes. Precedentes.

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA55883759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/04/2026 20:47:26
Publicação no DJEN/CNJ de 22/04/2026. Código de Controle do Documento: d9a88a5d-a25a-45ef-8e31-3375d3a45dec

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55883759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/04/2026 20:47:26
Publicação no DJEN/CNJ de 22/04/2026. Código de Controle do Documento: d9a88a5d-a25a-45ef-8e31-3375d3a45dec

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2825088 - MG(2024/0487441-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LEONARDI H-1 ADMINISTRACAO DE HOTEL LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
		GABRIEL ABRÃO FILHO - MS008558
		THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
AGRAVADO	:	JMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA FERNANDES FRAGA - MG143897
		ELIAS KALLAS FILHO - MG094739

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROTESTO REGULAR. PUBLICIDADE A TERCEIROS. PODER DE CAUTELA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes. Precedentes.

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por **LEONARDI H-1 ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL LTDA** com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em acórdão assim ementado (fls. 974/981):

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

"*AÇÃO DE CANCELAMENTO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BEM – PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ – MANUTENÇÃO DA ANOTAÇÃO ENQUANTO PERSISTIR A SITUAÇÃO QUE LHE ENSEJOU.*
1. Consoante entendimento do STJ, "a averbação do protesto contra a alienação de bens na matrícula do imóvel consiste em manifestação do princípio da publicidade, tendo por escopo apenas dar conhecimento a terceiros interessados sobre o direito que o promovente alega possuir sobre o imóvel".
2. Persistindo a situação de inadimplência que gerou o protesto contra a alienação de bens, a manutenção da anotação na matrícula do imóvel é medida que se impõe."

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados (fls. 1.006/1.010).

Em seu recurso especial (fls. 1.013/1.038), a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(I) arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, ambos do Código de Processo Civil. Sustenta que o acórdão apresenta omissões, consistente no fato de que a recorrida optou por receber os valores ao invés de receber as unidades imobiliárias, o que desconstitui a finalidade e a eficácia do protesto, bem como no fato de que a recorrente comprovou os prejuízos sofridos

(II) arts. 301 e 726, § 2º, ambos do Código de Processo Civil. Sustenta que pretende reforma do acórdão que julgou improcedente o pedido inicial de cancelamento de protesto contra alienação de bens ordenados nos autos nº 5003753-53.219.8.13.0525. Afirma que o entendimento é equivocado, uma vez que não mais subsiste obrigação de entregar 16 unidades imobiliárias. Afirma que a opção da recorrida em receber o montante em pecúnia, e não as unidades imobiliárias, desconstitui a finalidade do protesto que versa sobre a entrega das 16 unidades imobiliárias. Assevera que não há que se falar em inadimplência, uma vez que a obrigação nem pode mais ser cumprida. Assim, sustenta que, se não há mais interesse no recebimento das unidades imobiliárias, também não há razão para subsistir protesto fundado justamente na referida entrega.

Contrarrazões ofertadas às fls. 1.046/1.052.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-MG inadmitiu o apelo nobre, dando ensejo ao presente agravo.

Contraminuta oferecida às fls. 1.085/1.091

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, LEONARDI H-1 ADMINISTRAÇÃO DE HOTEL LTDA ajuizou ação de cancelamento de registro de protesto contra alienação de bens, cumulada com pedido de tutela de urgência, em face de JMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Alegou contratos de permuta e compra e venda vinculados à construção de empreendimento hoteleiro, obrigação de entrega de 16 unidades,

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

averbação de protestos nas matrículas imobiliárias e na Junta Comercial, perda de finalidade dos protestos e numerosos prejuízos, incluindo impedimentos à individualização das unidades e à alteração do contrato social. Ao final, requereu o cancelamento das averbações.

A sentença julgou improcedente o pedido, com extinção do processo com resolução de mérito (art. 487, I, do CPC), sob o fundamento de que o protesto contra alienação de bens se insere no poder geral de cautela (art. 297 do CPC) e possui natureza de publicidade, não restritiva; que subsiste a obrigação contratual de entrega das 16 unidades; e que, enquanto perdurar a situação que ensejou a averbação, não há justificativa para o cancelamento. Condenou a autora ao pagamento de custas e honorários fixados em 15% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 896-901).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou provimento à apelação, reafirmando que a averbação de protesto tem caráter meramente publicitário, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça; que a alegada desistência da entrega das unidades não implicaria renúncia ao crédito, havendo pedido de conversão da obrigação em pecúnia e persistência do inadimplemento; e que não foram apresentados documentos idôneos a comprovar os prejuízos alegados. Majorou os honorários para 20% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 974-981).

Nos termos do próprio acórdão:

> *Analisando o caderno processual e os fatos que permeiam a lide, entendo que razão não assiste ao inconformismo do Apelante.*
> *Como se sabe, o protesto contra a alienação de bens tem por escopo dar conhecimento a terceiros de boa-fé de situação desfavorável de determinado bem, incrementando a segurança jurídica nas relações negociais. Acerca do tema, lição de Vicente Greco Filho:*
>
> > *'Há uma errada compreensão da finalidade dessas figuras por parte daqueles que acreditam que, com elas, é possível obstar algum negócio jurídico ou torná-lo nulo ou ineficaz. Assim, por exemplo, existe a crença de que um protesto contra alienação de bens pode impedir a venda dos bens ou torná-la ineficaz. Nada disso é verdadeiro. O protesto contra alienação de bens apenas torna inequívoco que alguém (aquele que faz o protesto) está em desacordo com a referida alienação e que alega (simplesmente alega) ter direito sobre eles ou direito a anular a alienação. Aquele que recebe o protesto passa, a partir de então, a ter conhecimento inequívoco dessa manifestação, e é claro que não poderá alegar futuramente ignorância, nem alegar boa-fé em face dos fatos denunciados no protesto. Seus bens, porém, não ficam inalienáveis, nem sob presunção de fraude se forem alienados. A integridade e a força do direito daquele que lavra o protesto permanecem inalteradas, garantindo somente a prova de que aquele contra quem se formou o protesto tinha conhecimento formal da manifestação do requerente. (in "Direito processual civil brasileiro", vol 3, São Paulo: Saraiva, 2009, p. 201).'*
>
> *De idêntico teor colhe-se o seguinte aresto do STJ:*
>
> > *'RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS. INTERESSE PROCESSUAL. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO. AVERBAÇÃO DO PROTESTO NA MATRÍCULA DE IMÓVEL. MERA PUBLICIDADE DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DO PROMOVENTE. EFEITOS SOBRE AS RELAÇÕES JURÍDICAS E DIREITOS. INEXISTÊNCIA. INDEVIDA APREENSÃO*

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

JUDICIAL. INOCORRÊNCIA. VANTAGEM, BENEFÍCIO OU UTILIDADE DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA. 1. Cuida-se de embargos de terceiro por meio dos quais se requer o cancelamento do protesto contra a alienação de bens que foi averbado na matrícula do imóvel e que foi apontado como impedimento para o registro da compra e venda. 2. O propósito recursal consiste em determinar se há interesse processual no ajuizamento de embargos de terceiro contra a decisão que defere o pedido de averbação do protesto contra a alienação de bens na matrícula do imóvel. 3. Recurso especial interposto em: 11/07/2019; conclusos ao gabinete em: 06/11/2019; aplicação do CPC/15. 4. Entre as condições da ação, que devem ser preenchidas para que exista o direito a um pronunciamento sobre o mérito da causa, o interesse processual se traduz na necessidade, utilidade e adequação da medida judicial para assegurar a seu promovente o fim jurídico por ele colimado. 5. Devem ser sumariamente indeferidos, por falta de legítimo interesse, os pedidos formulados nos processos que se mostrem desnecessários ou inadequados frente aos próprios fatos descritos na petição inicial. 6. O protesto judicial é medida destinada a comprovar ou documentar uma manifestação formal de vontade do promovente, o qual busca, por meio de referido procedimento, comunicar a terceiros interessados sua intenção de fazer atuar no mundo jurídico uma determinada pretensão, mas não acrescenta nem diminui direitos do promovente ou influencia diretamente as relações jurídicas que possua com terceiros. 7. A averbação do protesto contra a alienação de bens na matrícula do imóvel consiste em manifestação do princípio da publicidade, tendo por escopo apenas dar conhecimento a terceiros interessados sobre o direito que o promovente alega possuir sobre o imóvel. 8. É pressuposto dos embargos de terceiro a existência de um ato de constrição judicial sobre o bem que o terceiro alega ser possuidor ou proprietário. 9. Na hipótese dos autos, a recusa do registro do imóvel no nome da recorrente é efeito da atuação do oficial cartorário e não do deferimento do pedido de averbação do protesto na matrícula do imóvel, que é mero ato de publicidade do protesto e que não afeta a posse ou a propriedade de terceiro alheio ao procedimento, e que não configura apreensão judicial que possa, sequer em tese, ser reformada por meio de eventual julgamento de procedência dos embargos de terceiro. Inexistência de interesse processual por ausência do binômio utilidade-adequação. 10. Recurso especial desprovido. (R Esp n. 1.758.858/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/5/2020, D Je de 25/5/2020)'

No caso dos autos, como dito alhures, o Apelante pretende o cancelamento do protesto contra a alienação de bens, ao fundamento de que não mais subsiste a causa de sua efetivação, diante da expressa renúncia da Apelada em ver cumprida a obrigação de construção das 16 (dezesseis) unidades imobiliárias hoteleiras.

Ocorre que a suposta desistência da parte adversa na construção das unidades imobiliárias não implica na renúncia do que lhe é devido, porque na oportunidade foi pleiteada a conversão da obrigação de fazer em pecúnia o que até o presente momento não foi cumprido, não afastando, assim, o inadimplemento do Apelante com suas obrigações.

Ressalta-se que a satisfação da obrigação não é, em momento algum, levantada como tese defensiva do Apelante, que limita sua argumentação a uma eventual renúncia da Apelada às unidades imobiliárias, sob as quais recaem o ato constritivo. Assim como bem fundamentado pelo juízo de origem, enquanto pender a situação constatada pela decisão anterior que determinou a averbação do protesto ora impugnado, não haverá justificativa para afastá-la.

Ressalto, por fim, que, embora o Apelante alegue que o protesto vem lhe causando diversos transtornos (fato de suma relevância, já que se está diante de pessoa jurídica), não cuidou de colacionar aos autos documentos

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

a comprovar suas alegações, razão pela qual a manutenção da sentença, sob todos os aspectos declinados, é medida de rigor."

Diante do exposto, não prospera a alegada ofensa aos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide; dessa forma, adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: EDcl no AgInt no REsp n. 2.114.250/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/2/2025, DJEN de 6/3/2025; REsp n. 2.086.697/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025; EDcl no AgInt na Rcl n. 45.542/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025; e EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.859.857/PR, Relator Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL**, julgado em 25/2/2025, DJEN de 12/3/2025.

Quanto à alegada violação aos arts. 301 e 726, § 3º, ambos do CPC, tem-se que a Corte *a quo* concluiu que o protesto contra alienação de bens tem fins de publicidade a terceiros, garantindo-se a boa-fé.

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, assente no sentido de que "***A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes***" (EREsp 440.837/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/08/2006, DJ de 28/05/2007) .

A propósito, os seguintes precedentes nesse sentido:

> "*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. LEGÍTIMO INTERESSE. NÃO PREJUDICIALIDADE DA EFETIVA MEDIDA. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. "A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes" (EREsp 440.837/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/08/2006, DJ 28/05/2007).*
> *2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, o protesto contra a alienação de bens, previsto no art. 869 do CPC/1973 (art. 301 do CPC/2015), pressupõe dois requisitos: legítimo interesse e não prejudicialidade efetiva da medida. Precedentes.*
> *3. Em relação ao bem de família, o protesto contra alienação de bens não possui o objetivo de obstar ou anular o negócio jurídico de venda do imóvel*

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

impenhorável, mas somente de informar terceiros de boa-fé a respeito da pretensão do credor de penhora do bem, na hipótese de afastamento da proteção conferida pela Lei n. 8.009/1990.
4. Assim, estão presentes os pressupostos para o protesto contra a alienação de bens, tendo em vista que a publicidade da pretensão é essencial para proteção de terceiros de boa-fé e preservação do direito do executante de futura constrição do imóvel, no caso da perda da qualidade de bem de família.
5. Recurso especial a que se nega provimento."
(REsp n. 1.236.057/SP, relator **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 28/4/2021)

"*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS. INTERESSE PROCESSUAL. NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO. AVERBAÇÃO DO PROTESTO NA MATRÍCULA DE IMÓVEL. MERA PUBLICIDADE DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DO PROMOVENTE. EFEITOS SOBRE AS RELAÇÕES JURÍDICAS E DIREITOS. INEXISTÊNCIA. INDEVIDA APREENSÃO JUDICIAL. INOCORRÊNCIA. VANTAGEM, BENEFÍCIO OU UTILIDADE DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA.*
1. Cuida-se de embargos de terceiro por meio dos quais se requer o cancelamento do protesto contra a alienação de bens que foi averbado na matrícula do imóvel e que foi apontado como impedimento para o registro da compra e venda.
2. O propósito recursal consiste em determinar se há interesse processual no ajuizamento de embargos de terceiro contra a decisão que defere o pedido de averbação do protesto contra a alienação de bens na matrícula do imóvel.
3. Recurso especial interposto em: 11/07/2019; conclusos ao gabinete em: 06/11/2019; aplicação do CPC/15.
4. Entre as condições da ação, que devem ser preenchidas para que exista o direito a um pronunciamento sobre o mérito da causa, o interesse processual se traduz na necessidade, utilidade e adequação da medida judicial para assegurar a seu promovente o fim jurídico por ele colimado.
5. Devem ser sumariamente indeferidos, por falta de legítimo interesse, os pedidos formulados nos processos que se mostrem desnecessários ou inadequados frente aos próprios fatos descritos na petição inicial.
6. O protesto judicial é medida destinada a comprovar ou documentar uma manifestação formal de vontade do promovente, o qual busca, por meio de referido procedimento, comunicar a terceiros interessados sua intenção de fazer atuar no mundo jurídico uma determinada pretensão, mas não acrescenta nem diminui direitos do promovente ou influencia diretamente as relações jurídicas que possua com terceiros.
7. A averbação do protesto contra a alienação de bens na matrícula do imóvel consiste em manifestação do princípio da publicidade, tendo por escopo apenas dar conhecimento a terceiros interessados sobre o direito que o promovente alega possuir sobre o imóvel.
8. É pressuposto dos embargos de terceiro a existência de um ato de constrição judicial sobre o bem que o terceiro alega ser possuidor ou proprietário.
9. Na hipótese dos autos, a recusa do registro do imóvel no nome da recorrente é efeito da atuação do oficial cartorário e não do deferimento do pedido de averbação do protesto na matrícula do imóvel, que é mero ato de publicidade do protesto e que não afeta a posse ou a propriedade de terceiro alheio ao procedimento, e que não configura apreensão judicial que possa, sequer em tese, ser reformada por meio de eventual julgamento de procedência dos embargos de terceiro. Inexistência de interesse processual por ausência do binômio utilidade-adequação.
10. Recurso especial desprovido."
(REsp n. 1.758.858/SP, relatora **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 19/5/2020, DJe de 25/5/2020)

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

Nesse sentido, bem acertada a decisão do Tribunal de origem que manteve o protesto. Isso, porque a alteração da obrigação da parte recorrente de entregar as unidades imobiliárias fora convertida em perdas e danos, contudo, do que consta do caderno processual, a parte recorrente ainda se encontra em inadimplência, motivo pelo qual o protesto assegura publicidade em face de terceiros.

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do *decisum* recorrido, subsiste inalterado o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55449843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:50:43
Código de Controle do Documento: 010de490-5918-4a44-aa2c-3c27e1ffd5b3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.825.088 / MG

Número Registro: 2024/0487441-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000211310586006 50054625520218130525

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LEONARDI H-1 ADMINISTRACAO DE HOTEL LTDA
ADVOGADOS	: GABRIEL ABRÃO FILHO - MS008558
	FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
	THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
AGRAVADO	: JMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: ELIAS KALLAS FILHO - MG094739
	CAMILA FERNANDES FRAGA - MG143897

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - TABELIONATO DE PROTESTOS DE TÍTULOS - CANCELAMENTO DE PROTESTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA55854843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:55:44
Código de Controle do Documento: 647b145b-bc31-4906-8205-206703cf1e03

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55854843 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:55:44
Código de Controle do Documento: 647b145b-bc31-4906-8205-206703cf1e03