

Imóvel já comprado de boa-fé não pode sofrer averbação premonitória

A **averbação premonitória** na matrícula de imóvel — notificação de que o proprietário é alvo de execução — exige que a medida seja anterior à alienação do bem ou que se prove a má-fé do comprador. Se a compra ocorreu quando a certidão estava limpa, presume-se a boa-fé do terceiro, impedindo que restrições posteriores prejudiquem o patrimônio de quem já é o novo dono.

Com base nesse entendimento, o juiz Aluízio Martins Pereira de Souza, da 5ª Vara Cível de Aparecida de Goiânia (GO), deferiu tutela de urgência para suspender anotações sobre a existência de uma execução nas matrículas de dois imóveis que já haviam sido vendidos a terceiros.

O caso envolve uma execução de título extrajudicial movida por uma empresa de máquinas agrícolas contra devedores principais e uma avalista. Na tentativa de garantir o recebimento, a credora pedia averbação premonitória nos imóveis com o argumento de que o imóvel pertencia à avalista e foi vendido ao irmão dela; ou seja, tratou-se de uma negociação familiar.

O atual proprietário dos lotes, contudo, recorreu à Justiça demonstrando que a compra foi feita muito antes dessa execução. Ele sustentou que comprou os imóveis de boa-fé em outubro de 2021 para construir uma moradia. Alegou que no momento da escritura pública não havia nenhuma pendência na matrícula, o que torna ilegal a manutenção do ônus sobre um patrimônio que já foi transferido e não pertence mais à devedora.

Ao analisar o pedido liminar, o julgador acolheu a tese dos compradores.

A decisão reconheceu que a documentação apresentada comprovou a transferência da propriedade e o pagamento dos impostos em data anterior à medida restritiva solicitada pela credora, o que blindou o negócio jurídico.

Em sua decisão, o juiz ressaltou que a ausência de registro prévio garante a proteção ao adquirente. “A probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) reside na alegação de que os embargantes são terceiros adquirentes de boa-fé, tendo adquirido os imóveis em 28/10/2021, sem que houvesse, à época, qualquer registro de penhora ou constrição judicial nas matrículas. A prova da posse e da aquisição está demonstrada pelos documentos acostados à inicial.”

O julgador enfatizou ainda que o cumprimento das obrigações tributárias reforça a lisura da transação. “A prova da boa-fé é corroborada pela ausência de qualquer gravame judicial nas matrículas à época da aquisição, bem como pelo recolhimento regular dos impostos de transmissão.”

Atuaram na causa em favor dos autores os advogados **Diêgo Menezes Vilela** e **Vitor Santos Ferreira**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5980654-28.2025.8.09.0011

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-19/imovel-ja-comprado-de-boa-fe-nao-pode-sofrer-averbacao-premonitoria/>

