



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2295682-27.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes FERNANDO SILVA XAVIER e LAND HOLDING PATRIMONIAL LTDA, é agravado VISUAL SINALIZAÇÃO VIÁRIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), VICENTINI BARROSO E MENDES PEREIRA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2295682-27.2024.8.26.0000

Origem: Foro Central Cível/23ª Vara Cível

Magistrado(a) de Primeiro Grau: Vitor Gambassi Pereira

Recorrente: Fernando Silva Xavier, LAND HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Recorrida: Visual Sinalização Viária e Construções Ltda

Relator: Carlos Ortiz Gomes

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 00469

Agravo de instrumento. Cumprimento provisório de sentença. Decisão que, diante do julgamento de improcedência dos embargos de terceiro ajuizados pelo ora agravante, deferira a penhora do imóvel em discussão.

Penhora de imóvel. Alegação de impenhorabilidade. Registro de patrimônio de afetação. Matéria discutida nos autos dos embargos de terceiro. Recurso de apelação que aguarda julgamento. Impossibilidade de rediscussão da matéria. Decisão mantida. **Recurso desprovido.**

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão lançada em cumprimento de sentença que, diante do julgamento de improcedência dos embargos de terceiro ajuizados pelo ora agravante, deferira a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 187.260, do 14º CRI de São Paulo (fls. 1.290/1.291 dos autos de origem).

Sustenta o embargante, ora agravante, que a r. Sentença proferida nos embargos de terceiro não transitou em julgado, diante da interposição de apelação, recurso dotado de efeito suspensivo nos termos do art. 1.012 do Código de Processo Civil; há averbação de registro de incorporação de empreendimento imobiliário na matrícula do imóvel, de modo que, com o registro do patrimônio de afetação, é incabível a constrição; a indisponibilidade averbada no imóvel inviabiliza novas vendas, das quais depende para prosseguimento da obra.

Agravo de Instrumento nº 2295682-27.2024.8.26.0000 (IBBSA)

Voto nº 00469

Página: 2/5

Com base nisso, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo/ativo ao recurso e a reforma da decisão agravada.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 64/65).

Contraminuta às fls. 68/74.

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado.

É o relatório.

O recurso **não** comporta provimento.

Compulsando os autos, verifica-se que a r. Sentença de fls. 1290/1291 proferida nos autos do cumprimento de sentença nº 0018812-23.2019.8.26.0100, em razão da improcedência dos embargos de terceiro opostos pelo agravante Land Holding, deferiu *"a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 187.260, do 14º CRI de São Paulo (fls. 1176/1177), registrado em nome de Land Holding Patrimonial Eirelli."*

Já nos autos dos embargos de terceiro (processo nº 1120885-17.2023.8.26.0100), diante da r. Sentença de fls. 334/339, o agravante interpôs recurso de apelação (fls. 348/356), sustentando, dentre outros, os argumentos:

"32. Por todas as razões expostas , e não restando dúvidas sobre os elementos que evidenciam o direito da apelante, requer o total provimento do presente apelo, para que reformada a r. sentença proferida, seja determinado o levantamento da penhora averbada , requerendo também seja determinado a exclusão da indisponibilidade do imóvel, pois a manutenção desta realidade, evidencia o perigo de dano irreversível n o sentido da completa inviabilização da obra e continuidade dos negócios.

33. Neste contexto, reiterando os termos do que prescreve a Lei de Registros Públicos, Escritura Pública de Compra e Venda e competente averbação da Compra e Venda, que não há que se falar em reconhecimento de fraude e/ou grupo econômico, razões pelas quais, necessário o total provimento do presente apelo , para que seja TOTALMENTE REFORMADA a r. sentença proferida, bem como revogada a ordem de penhora em relação ao imóvel de matrícula nº187.260.

34. Por todas as razões expostas , com amparo no que prescreve a Lei 4.591/94, artigo 31 -A, pugna a apelante pela completa reforma da r. sentença proferida , para que reconhecida a impenhorabilidade do imóvel de matrícula 187.260 haja vista a averbação da incorporação imobiliária e regime de afetação, seja imediatamente revogada a r. decisão que declarou a ineficácia da alienação, bem como revogada a r. decisão que determinou a penhora do imóvel, para os devidos fins de direito".

No presente agravo, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo/ativo ao recurso e a reforma da decisão agravada (fls. 1.290/1.291 dos autos do cumprimento de sentença), que deferira a penhora do imóvel em discussão.

O efeito suspensivo fora indeferido às fls. 64/65.

No que se refere ao pedido de reforma da decisão agravada, verifica-se que a discussão colocada no presente agravo de instrumento é a mesma do recurso de apelação nos autos dos embargos de terceiro (fls. 348/356 do processo nº 1120885-17.2023.8.26.0100), ainda pendente de julgamento.

Sendo assim, como já destacado, as questões concernentes à impenhorabilidade do imóvel, ao patrimônio de afetação e a fraude à execução constituem objeto dos próprios embargos de terceiro, sendo incabível, que a matéria seja estendida para rediscussão no presente agravo.

Nesse sentido:

EMBARGOS A EXECUÇÃO - Recebimento sem concessão de efeito suspensivo. Manutenção. Irresignação da parte embargante que não reúne condições de prosperar. Probabilidade do direito alegado que não se verifica. O risco de constrição de bens não pode amparar todo pedido de suspensão da execução, uma vez que constitui ato inerente ao processo executório na busca da satisfação de crédito representado em título líquido, certo e exigível. A penhorabilidade do imóvel objeto do contrato, a rigor a garantia deste, será dirimida no julgamento dos embargos, sob o crivo do contraditório. A conjectura sobre a eventual existência de seguro que possa quitar o financiamento ou auxiliar a parte nesse fim, igualmente não possui o condão de suspender a execução, que ademais não se encontra garantida. Decisão que observa de forma escorreita os requisitos do art. 919, §1º do CPC. - RECURSO DESPROVIDO. [destaquei]

(TJSP. Agravo de Instrumento nº 2290508-42.2021.8.26.0000. Relator: RAMON MATEO JÚNIOR. 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Data de Julgamento: 15 de março de 2022).

Deve, portanto, ser mantida a r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, ***nego provimento*** ao recurso.

Carlos Ortiz Gomes

Relator