



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2344972-11.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante COMERCIAL EXPORTADORA IMPORTADORA E DISTRIBUIDORA MARC4 LTDA., são agravados 47 SURF WEAR MODAS LTDA, MARIA EDITE PRIORI ABOU ANNI, MAURÍCIO ABOU ANNI e VICENCIA SERVICOS DE BELEZA E ESTETICA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 HÉLIO NOGUEIRA (Presidente sem voto), ROBERTO MAC CRACKEN E NUNCIO THEOPHILO NETO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MATHEUS FONTES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2344972-11.2024.8.26.0000

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

AGRAVANTE: NEW ERA BRASIL LTDA. (ATUAL DENOMINAÇÃO DE COMERCIAL EXPORTADORA IMPORTADORA E DISTRIBUIDORA MARC4 LTDA)

AGRAVADA: 47 SURF WEAR MODAS LTDA, MARIA EDITE PRIORE ABOUT ANNI E MAURÍCIO ABOU ANNI

VOTO Nº 56.118

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS ORIUNDOS
DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
SEM REGISTRO – INDEFERIMENTO DE AVERBAÇÃO
DA PENHORA, SOB PENA DE QUEBRA DO
PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL –
RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento em ação de execução de duplicatas mercantis, tirado da decisão que indeferiu pedido de quebra do princípio da continuidade registral a fim de viabilizar a averbação da penhora de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda.

Alega o agravante que sentença reconheceu a propriedade do imóvel pelos agravados. Assim, a ausência de registro da promessa de compra e venda pode ser suprida por determinação judicial, excepcionalmente admitida a quebra da continuidade registral. Menciona entendimento do STJ que admite penhora de direitos de compromisso de compra e venda mesmo sem registro do contrato.

Negada liminar, o recurso foi ter à Mesa.

É o Relatório.

O juiz da execução havia deferido a penhora de direitos de compromisso de compra e venda, como permite o art. 835, inciso XII, do CPC, porém, inadmissível a averbação da penhora desses direitos sem prévio registro do compromisso, pena de ofensa ao princípio da continuidade registrária, a teor dos arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/73, conforme resposta do Cartório do Registro de Imóveis de Caraguatatuba.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido: Resp nº 1273313/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Dje de 12.11.2015; Resp nº 1293656/PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Dje 21.10.2016; AgRg no Agravo de Instrumento nº 747.692/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, Dje 12.12.2008.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

MATHEUS FONTES
Relator