



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276774

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2198962-95.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANGELA MOURA OLIVATTI BEJO, é agravado SOCIEDADE M5 - PRO FAMILY EMPREENDIMENTOS, GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09381

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2198962-95.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA – 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: ANGELA MOURA OLIVATTI BEJO

AGRAVADO: SOCIEDADE M5 PRO FAMILY EMPREENDIMENTOS, GESTÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

INTERESSADOS: UNIDADE ODONTOLÓGICA NOVA JERUSALÉM (E OUTROS)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução. Pluralidade de penhoras (art. 797, parágrafo único, e 908, § 2º, do CPC). Concurso de credores. Preferência estabelecida pela válida lavratura do termo de penhora (art. 838, caput, do CPC). Entendimento consolidado do C. STJ. Decisão mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ANGELA MOURA OLIVATTI BEJO**, na qualidade de terceira interessada, contra a r. decisão de fls. 823/827, dos autos Cumprimento de Sentença ajuizado por **SOCIEDADE M5 PRO FAMILY EMPREENDIMENTOS, GESTÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** em face de **UNIDADE ODONTOLÓGICA NOVA JERUSALÉM (E OUTROS)**, que deferiu o pedido de leilão sobre bem imóvel que já se encontrava gravado por penhora realizada em outro feito.

Recorre a agravante, aduzindo, em síntese, preferência de penhora sobre o mesmo bem imóvel, o qual foi levado a leilão nos presentes autos.

Ressalta que havendo concurso singular de credores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quirografários, prevalece a anterioridade da penhora, ressaltando que tanto a averbação premonitória quanto o registro da penhora na matrícula do imóvel precedem todos os demais credores.

Pleiteia o reconhecimento do direito de preferência na penhora do imóvel.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, ausente pedido liminar, sem resposta e, desde logo, pode ser apreciado.

É o relatório.

O recurso não merece ser provido.

Isto porque, a jurisprudência consolidada do STJ é no sentido de que, para fins de preferência pela anterioridade das penhoras (art. 908, § 2º, do CPC), deve-se considerar a data da formalização do termo de penhora, nos termos do que dispõe o art. 838, caput, do CPC.

Evidente que deve ser da correta/válida lavratura do termo de penhora. Afinal, sem a correta lavratura do termo de penhora, a constrição não é válida.

No caso, tal como bem constou da r. decisão recorrida:

“No que tange à pretensão da credora e terceira interessada Angela Moura Olivatti (fls. 414/416, 502/504 e 748/749), esclareço que a preferência entre credores da mesma espécie, prevista no “caput” do artigo 797 do Código de Processo Civil, se dá pela anterioridade da penhora, a qual se realiza mediante auto ou termo, em conformidade ao artigo 838 do mesmo Código.

No caso em apreço, a decisão proferida neste incidente a fls. 80/81, em 01 de março de 2019, que serviu como auto de penhora, é anterior ao termo de penhora e depósito expedido no processo registrado sob o nº 0107435-43.2008.8.26.0005, que tramita perante a 1ª Vara Cível deste Foro Regional, tendo ocorrido em 04 de outubro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2019, conforme se depreende da cópia de fls. 467, independente do momento em que foram averbadas perante a matrícula do bem imóvel, impondo-se o reconhecimento da preferência do crédito exequendo neste autos àquele do mencionado processo em que a terceira interessada Angela Moura Olivatti figura como credora.” (fls. 824/825)

Observe-se, tão só, quanto à r. decisão supracitada, que referido “Termo de Penhora”, no processo sob nº 0107435-43.2008.8.26.0005 encontra-se digitalizado às fls. 901/904 deste.

Há que se ressaltar que, “A penhora realiza-se mediante auto ou termo de penhora nos autos (art. 838, CPC). Logo, pouco importa também quem primeiro registrou a penhora, já que a preferência advém de sua realização, e não de seu registro.” (STJ, 4.^a Turma, REsp 2.258/RS, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 30.06.1992, DJ 14.12.1992, p. 23.924).

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. PENHORA DE UM MESMO BEM POR DOIS CREDITORES. Preferência determinada com base na data da penhora, assim considerado o dia em que lavrado o auto ou o termo. Registro que não constitui ato imprescindível à perfectibilização da penhora, motivo pelo qual não interfere na questão da preferência. Ato destinado a assegurar o direito do exequente ante terceiro. Recurso especial provido.” (1 RESP 1.712.437/MS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, J. 13/08/2018);

“Agravado de instrumento Cumprimento de sentença Pluralidade de penhoras sobre o mesmo bem Concurso de credores Inteligência dos arts. 797, Parágrafo Único e 908, § 2.º, do Código de Processo Civil Direito de preferência que se estabelece pela anterioridade da penhora Formalização da constrição com a lavratura do respectivo auto ou termo no processo Precedente do Superior Tribunal de Justiça Penhora formalizada primeiramente pelo agravante constrição Reforma da decisão com a manutenção da Viabilidade do levantamento do produto da alienação judicial pelos agravados somente após a satisfação do crédito do credor preferencial Recurso provido.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP. Agravo de Instrumento nº 2210741-57.2018.8.26.0000. 9ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. César Peixoto. 08/11/2019).

Por tais razões, fica mantida a r. decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO

Relator