



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049261-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Cubatão, em que é agravante CONJUNTO HABITACIONAL RUBENS LARA, é agravado CLEITON BERNARDO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2049261-26.2025.8.26.0000

Processo Originário nº 1001093-97.2020.8.26.0157

Agravante: Conjunto Habitacional Rubens Lara

Agravado: Cleiton Bernardo da Silva

Origem: 2ª Vara da Comarca de Cubatão

Juiz de 1ª instância: Rodrigo Pinati da Silva

VOTO Nº 5804

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de título extrajudicial – Crédito executado oriundo de quotas condominiais inadimplidas – Decisão agravada que indeferiu pedido de penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o imóvel – Insurgência recursal do condomínio habitacional – Pretensão de penhora sobre direitos aquisitivos do devedor oriundos de “contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel” – Cabimento – Incidência do art. 835, inc. XII, do CPC – Penhora cabível, independentemente da regularização do registro – De acordo com entendimento do C. STJ, “a penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico” – Penhora que deverá recair somente sobre os direitos aquisitivos (e não sobre a propriedade) – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, interposto contra a decisão de fl. 480 dos autos originários que, em ação de execução de título extrajudicial, indeferiu pedido de penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o

imóvel.

O condomínio exequente, ora agravante, sustenta que a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, a teor do que dispõe o art. 835, inc. XII, do CPC. Afirma que “*a exigência de averbação do contrato na matrícula para viabilizar a penhora é uma barreira indevida ao direito do credor*” (sic – fl. 03). Destaca que “*o ordenamento jurídico admite a penhora sobre direitos aquisitivos independentemente de seu registro*” (sic – fl. 03). Colaciona precedentes jurisprudenciais favoráveis à tese defendida. Pugna pelo provimento do recurso para que seja deferida a penhora de direitos da unidade geradora do débito.

Recurso tempestivo e com preparo a fls. 24/26.

Sem contraminuta, por não ter sido constituído advogado pela parte executada.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por Conjunto Habitacional Rubens Lara em face de Cleiton Bernardo da Silva, objetivando o recebimento do valor de R\$ 4.718,09, relativo às despesas condominiais inadimplidas.

Depreende-se dos autos originários que – diante das diligências infrutíferas para localização de bens e valores suficientes a saldar o débito –, o condomínio exequente requereu a penhora de direitos do imóvel que originou a dívida executada (fl. 473 dos autos originários).

O Juízo *a quo* indeferiu o pedido, sob o fundamento de que “*a*

matrícula apresentada às fls. 478/479 demonstra que não houve averbação de eventuais direitos que o executado possua sobre a unidade” (fl. 480 dos autos originários).

Dessa decisão decorre o agravo de instrumento.

A irresignação recursal do exequente comporta acolhimento, preservado o entendimento do ilustre Magistrado.

O condomínio/agravante pretende a penhora de direitos de aquisição sobre a unidade devedora (03, bloco 8, lote 2, quadra F), advindos do “contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças”, firmado entre o executado Cleiton e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU (fls. 210/220 dos autos originários).

Ressalte-se que a CDHU chegou a ser incluída no polo passivo do feito (fl. 164 dos autos originários), mas, posteriormente, foi excluída diante de acordo celebrado com o exequente (fls. 265/266 dos autos originários), nos seguintes termos:

1) Considerando o instrumento particular de fls. 210/220 cujo objeto é a transmissão do imóvel gerador do débito perseguido da CDHU para Cleiton Bernardo da Silva, as partes signatárias concordam com a exclusão da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL URBANO - CDHU do polo passivo da presente demanda, devendo a execução permanecer somente em face de Cleiton Bernardo da Silva. (...)

Infere-se dos autos que o executado/agravado é compromissário comprador da unidade 03 (bloco 8, lote 2, quadra F), – integrante do condomínio exequente/agravante –, estando ele na posse do imóvel desde 04/11/2011 (fl. 220 dos autos originários).

Conforme dispõe o art. 835, inc. XII, do CPC, a penhora pode

recair sobre “direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia”.

Na hipótese, verifica-se que o agravado detém os direitos de aquisição de unidade autônoma em condomínio habitacional construído pela CDHU, sendo possível, portanto, a penhora requerida pelo agravante, nos termos do art. 835, inc. XII, do CPC.

Ainda que a CDHU figure como proprietária do imóvel em questão, conforme se extrai da certidão de matrícula (fls. 478/479 dos autos originários), restringindo-se a pretensão à penhora dos direitos aquisitivos, a ausência de regularização do registro imobiliário não obsta o deferimento do pedido de penhora do agravante.

Frise-se que a penhora pretendida recairá apenas sobre os direitos aquisitivos e não sobre a propriedade.

A respeito do tema, o C. Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que a “penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico.”. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO

COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO QUANTUM DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.

3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Constrição que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos - com expressão econômica - que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte.

4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real - a depender da existência ou não do registro da avença.

5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, "feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito". Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.

6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.

7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.

8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, caput, CPC/15).

9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do decisor.

10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda.

(REsp n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023.)
Grifei

E, no corpo desse julgado, constou que: “*No que tange especificamente à exigência de registro para a aquisição dos direitos aquisitivos, registre-se que, nos termos do art. 1.417 do Código Civil, o direito real de aquisição, oponível erga omnes, só exsurge com o registro da promessa de compra e venda. Todavia, subsiste o direito pessoal, derivado da relação contratual e cujo adimplemento pode ser exigido inter partes (NIESS, Pedro Henrique Távora. Ação de adjudicação compulsória. São Paulo: Saraiva, 1990. p. 97; CREDIE, Ricardo Arcoverde. Adjudicação compulsória: legislação, doutrina e jurisprudência atualizadas. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores LTDA., 2004. p. 40).*”

Como se vê, a ausência do registro não obsta a penhora dos direitos aquisitivos, tendo em vista que o direito em voga é de caráter pessoal, restrito às partes envolvidas, e não se condiciona à regularização da propriedade.

No mesmo sentido, precedentes deste E. Tribunal pela possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem, independentemente da regularização registral:

Execução. Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda. Penhora dos direitos aquisitivos de bem imóvel do compromissário comprador. Possibilidade, ainda que o contrato não tenha sido registrado na matrícula. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2021545-58.2024.8.26.0000; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Irresignação do exequente contra indeferimento de penhora. Admissibilidade. PENHORA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. Direitos aquisitivos que possuem conteúdo patrimonial. Expressa previsão no art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil. Eventual inviabilidade de registro na matrícula não obsta a constrição. Precedentes desta Colenda Câmara. Indiferença quanto ao fato de o banco exequente manter contrato de alienação fiduciária com o executado. RECURSO PROVIDO, com observações. (TJSP; Agravo de Instrumento 2147063-58.2024.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2024; Data de Registro: 02/07/2024)

Assim, mostra-se cabível a penhora dos direitos aquisitivos do executado sobre o referido bem imóvel, para pagamento de débitos condominiais, ainda que o contrato de promessa de compra e venda não tenha sido registrado na matrícula.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, meu voto dá provimento ao recurso.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator