



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291515

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045861-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante ADEMIR CUSTODIO DOS SANTOS, é agravado CONDOMÍNIO DO CENTRO COMERCIAL DA ESTAÇÃO RODOVIÁRIA PRESIDENTE KENNEDY DE JACAREÍ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2045861-04.2025.8.26.0000

Processo originário nº 0002438-59.2024.8.26.0292

Agravante: Ademir Custodio dos Santos

**Agravado: Condomínio do Centro Comercial da Estação
Rodoviária Presidente Kennedy de Jacareí**

Comarca: Jacareí

Juiz (a): Luciene de Oliveira Ribeiro

Voto nº 11409

Cumprimento de sentença – Ação de cobrança de despesas condominiais – Decisão que deferiu penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda que o agravante executado tem sobre imóvel de matrícula nº 28.724 – Penhora sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda não levada a registro – Possibilidade expressa do art. 835, XII, do Código de Processo Civil – Precedentes deste Tribunal e do STJ – Ordem de preferência do artigo 835 do Código de Processo Civil não é absoluta – Desnecessário o esgotamento de buscas por outros bens – Execução que se processa no interesse do credor – Recurso não provido.

1. Agravo de instrumento contra decisão que deferiu penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda que o agravante executado tem sobre imóvel de matrícula nº 28.724, em cumprimento de sentença oriundo de ação de cobrança de despesas condominiais.

O agravante aduz a violação ao contraditório e à ampla defesa. Afirma que não figura como proprietário do imóvel, e que os bens imóveis de sua propriedade não foram alvo de penhora. Alega a não obediência da ordem de preferência. Requer a concessão de efeito suspensivo.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Como se sabe, o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações (art. 789 do Código de Processo Civil).

A penhora de “direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda”, como ocorreu no caso, está prevista expressamente no art. 835, XIII, do mesmo Código.

A possibilidade de penhora de tais direitos, aliás, já foi reconhecida por este Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de cobrança – Despesas condominiais – Fase de cumprimento de sentença - Penhora de direitos que a executada possui sobre vagas de garagem adquiridas por instrumento particular de compra e venda não levado a registro – Possibilidade – Art. 835, XII do Código de Processo Civil – Dívida de natureza “propter rem” - Averbação da penhora – Descabimento, sob pena de afronta ao princípio da continuidade registral - Decisão reformada – Recurso provido, com observação (AI 2091441-67.2019.8.26.0000; Rel. Francisco Shintate; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 17/06/2020).

PROCESSUAL CIVIL - Ação de execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de penhora do imóvel gerador do débito - Agravo interposto pelo exequente - Natureza propter rem da obrigação - Ordem legal do artigo 835 do Código de Processo Civil que pode ser alterada em razão das circunstâncias do caso concreto - Possibilidade de a penhora recair sobre os direitos da executada em relação ao imóvel objeto de cessão de direitos de compromisso de compra e venda não averbado - Necessidade, no entanto, de intimação da promitente vendedora - Artigo 889, inciso VII, do Código de Processo Civil - Agravo parcialmente provido, com observação (AI 2003247-86.2022.8.26.0000; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 14/05/2022).

O tema também já foi objeto de análise pelo Superior Tribunal de Justiça:

Não há nulidade na penhora de bem prometido à venda. A questão é de palavras: a penhora não incide sobre a propriedade, mas sobre os direitos relativos à promessa. A circunstância de a exequente ser proprietária do bem prometido à venda é irrelevante. A execução resolve-se com a sub-rogação, por efeito de confusão entre os promitentes (STJ-3ª T., REsp 860.763, Min. Gomes de Barros, j. 6.3.08).

Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade (STJ-3ª T., REsp 1.273.313/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 03.11.2015).

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 (STJ-3ª T., REsp 2.015.453/MG, Relª. Minª. Nancy Andrigli, j. 28/2/2023).

O fato de não estar quitada a promessa de compra e venda e o agravante não constar na matrícula como seu proprietário não impede a penhora de direitos dela derivada.

Como destacado nos precedentes acima e pelo juízo singular, a penhora aqui recai tão somente sobre os direitos do executado, e não sobre o bem propriamente dito.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que **“a ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC/2015 não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto”** (AgInt no AREsp 1.786.373/DF, Rel. Min. Raul Araújo, j. 21/6/2021).

Além disso, segundo o artigo 797 do Código de Processo Civil, a execução deve ser realizada no interesse do credor, visando a efetiva satisfação do crédito.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento** do recurso.

MÁRIO DACCACHE
Relator