



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291762

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2009768-42.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante BANCO SAFRA S/A, são embargados FATIMA ESMERALDA LIZ GHELLER ALVES e EDITORA HOMEPRESS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PENNA MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 28767

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº: 2009768-42.2025.8.26.0000/50000

EMBARGANTE: BANCO SAFRA S/A

EMBARGADOS: FATIMA ESMERALDA LIZ GHELLER ALVES E

EDITORA HOMEPRESS LTDA

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ “A QUO”: FELIPE POYARES MIRANDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Omissão. Prequestionamento. Pedido de modificação do Julgado. Nítido caráter de infringência. Descabimento. Inexistência de omissão, dúvida, contradição ou obscuridade, passíveis de alteração ou esclarecimentos suplementares. Embargos de Declaração sujeitos aos limites traçados pelo artigo 1.022, do Código de Processo Civil. EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de Embargos de Declaração (fls. 01/13) opostos em face do Venerando Acórdão de fls. 27/31, o qual, por unanimidade de votos, negou provimento ao Recurso de Agravo de Instrumento do Autor.

Alega o Embargante, em apertada síntese, que houve existência de omissão, contradição e obscuridade no Acórdão, uma vez que foi ignorado que a transmissão da propriedade imobiliária não depende exclusivamente do registro, mas sim da existência de escritura pública de compra e venda, que constitui o verdadeiro instrumento de aquisição de direitos sobre o bem, sendo o registro apenas um ato de publicidade.

Salienta que o entendimento adotado pelo V. Acórdão contraria o princípio da realidade das relações jurídicas e a farta Jurisprudência que reconhece a possibilidade de penhora sobre direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda.

Ressalta que restou amplamente comprovado que a Executada é possuidora dos direitos aquisitivos sobre o bem de matrícula nº 8.093 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP, por meio de escritura pública, e ao que tudo indica o Imóvel não fora registrado com o propósito malicioso de ocultar e desviar patrimônio, isto é, com a intenção deliberada de prejudicar o credor.

Reforça a legitimidade do pedido formulado, demonstrando a plausibilidade das alegações e a necessidade de se resguardar os seus direitos, destacando que nos termos do art. 835, inciso XII e XIII do CPC, é perfeitamente possível a penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de outros direitos.

Destaca que os Embargos de Declaração também têm o caráter de prequestionamento para justificar a interposição de eventual Recurso às Instâncias Extraordinárias, motivo pelo qual não podem ser considerados protelatórios, nos termos do Enunciado da Súmula n.º 98 do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, requer o acolhimento dos Embargos de Declaração, a fim de que haja pronunciamento sobre os vícios demonstrados.

É o breve Relatório.

Inicialmente, para viabilizar eventual acesso às Vias Extraordinária e Especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgInt no AREsp nº 888531/RS, Ministro Luís Felipe Salomão, DJ 15/03/2017).

No mais, mesmo com a finalidade de prequestionamento, os Embargos devem preencher os requisitos legais estabelecidos por lei para sua admissibilidade, os quais ficam afastados se a matéria prequestionada foi expressamente analisada pela decisão embargada.

Vale consignar ainda a impossibilidade de oposição de Embargos Declaratórios exclusivamente para fins de prequestionamento, expressamente consagrada pelo artigo 1.025 do Código de Processo Civil, vez que a providência cabível apenas quando a decisão embargada, efetivamente, padece de obscuridade, contradição ou omissão, vícios que não foram verificados no caso concreto.

No caso, pela análise dos Embargos Declaratórios opostos, verifica-se que o Autor ora Embargante não demonstra, efetivamente, a ocorrência de quaisquer requisitos de admissibilidade descritos na Legislação mencionada, seja omissão, dúvida, obscuridade ou contradição, passíveis de alteração ou esclarecimentos suplementares, razão pela qual possui este Recurso límpido caráter infringente.

A título de argumentação, o Venerando Acórdão impugnado deixou claro que:

“(...)Nesse caso, conforme a matrícula trazida aos Autos, a Executada ainda não figura como proprietária do Imóvel. Denota-se que o pedido de penhora é lastreado em suposta transmissão de propriedade, realizada via Instrumento particular de Promessa de Compra e Venda, o qual não tem força para realizar a transmissão da propriedade de Bem Imóvel de elevado valor, em razão do teor do artigo 1.245, do Código Civil. Desta forma, o Agravante não demonstrou que o Imóvel objeto da Matrícula nº 8.093 no Registro de Imóveis de Guarujá/SP (fls. 393/396) é de propriedade da Executada. Assim, em que pese haver um Contrato de venda e compra estipulado, este não é o meio hábil a viabilizar a alienação.”(fl. 30)

No mais, vale esclarecer que é possível penhora sobre os direitos aquisitivos do contrato de compra e venda nos termos do artigo 835, inciso XII do CPC, mesmo que a escritura não esteja transcrita no registro imobiliário.

Porém, neste caso, por qualquer ângulo que se analise a presente Demanda, a penhora não pode ser feita sobre bens em nome de terceiro de quem não é parte na ação de execução, para tanto faz se necessário que a promessa de compra e venda esteja devidamente registrada em cartório, de modo que, não estando, a constrição se mostra indevida (Inteligência do artigo 1.245 do CC).

Portanto, restou incontestável que não houve qualquer registro prévio na matrícula do Imóvel (fls. 393/396- Origem) a demonstrar que o bem

pertence a Agravada, o que sem dúvida dificultaria a expropriação do bem em face de dívida contraída pela devedora.

Desta forma, nota-se, portanto, que não houve omissão, tampouco contradição, que ensejasse a modificação do v. Acórdão.

No mais, as alegações contidas no Recurso foram de forma satisfatória examinada e decididas, substancialmente, pela Turma Julgadora.

Logo, inconformado com o resultado do presente Julgamento, deverá o Embargante, caso queira, interpor o Recurso competente para tanto, o que não é o caso dos presentes Embargos de Declaração.

Diante de todo o exposto, **REJEITAM-SE** os presentes Embargos de Declaração, confirmado na íntegra o V. Acórdão prolatado.

PENNA MACHADO
Relatora