



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2376482-42.2024.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante EDER CRISTIANO FIASCHI, é agravado RICARDO DOMINGUES DO AMARAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2376482-42.2024.8.26.0000

Comarca: OLÍMPIA – 1ª VARA CÍVEL

Agravante: EDER CRISTIANO FIASCHI

Agravado: RICARDO DOMINGUES DO AMARAL

MM. Juiz: MATHEUS CURSINO VILLELA

VOTO 7698

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal do exequente contra a decisão que indeferiu pedido de avaliação dos direitos aquisitivos incidentes sobre os imóveis e consequente designação de leilão.

2. AVALIAÇÃO DO DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. Afastada. Execução que deve prosseguir, mas - em se tratando de penhora sobre direitos aquisitivos de imóvel, desnecessária a avaliação, pois basta oficiar, ao credor fiduciário, para que informe o montante pago pelo financiamento e, após, atualizar monetariamente o referido valor informado. Precedentes deste E. Tribunal.

3. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de agravo de instrumento com pedido de efeito ativo interposto por EDER CRISTIANO FIASCHI nos autos da execução de título extrajudicial movida em face de RICARDO DOMINGUES DO AMARAL,

impugnando a r. decisão (fl. 277), que indeferiu pedido de avaliação dos direitos aquisitivos que a parte executada possui relativamente aos imóveis objeto das matrículas nºs 43.077 e 43.92, ambas do Cartório de registro de Imóveis da comarca de Olímpia/SP, e, por conseguinte, a posterior designação de datas para alienação por leilão público.

Alega o agravante que pleiteou a penhora dos direitos de adquirente que o executado possui em relação aos imóveis objeto das matrículas nºs 43.077 e 43.092, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia/SP., juntando o instrumento contratual de compra e venda firmado com a empresa NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Afirma que a penhora sobre os direitos foi efetivada, e veio a ser registrada após o registro da venda dos bens, alienados pela anterior titular GCN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA à empresa NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assevera a antiga titular foi cientificada da penhora.

Anota que diligenciou e verificou a existência de ação ajuizada pela NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face do executado, em razão do inadimplemento dos contratos de compromisso de compra e venda, em trâmite perante à 2ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP.

Destaca que os direitos do compromissário comprador, ainda que não registrado o contrato na matrícula imobiliária, têm natureza patrimonial e são passíveis se alienação e cessão a terceiros, de modo que, em caso de o

leilão restar positivo, o eventual arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações do executado no contrato de compromisso de compra e venda.

Assim, nada impede a avaliação e posterior realização do leilão dos direitos aquisitivos que o executado/agravado possui sobre os bens imóveis.

Requer, assim, a atribuição de efeito suspensivo ao recuso, com fulcro no inc. I, do art. 1019 do CPC/15 e, no mérito, o provimento do recurso para o fim de deferir a avaliação dos direitos aquisitivos que a parte executada possui sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 43.077e 43.092, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia/SP, e, por conseguinte, a designação de datas para a alienação por leilão público.

Não houve contraminuta (fl.298).

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Esclareço que o julgamento já será iniciado, porque independe de eventual oposição, já que não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do

feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023).

2. Objeto recursal

Os autos originários cuidam de ação execução de título extrajudicial para cobrança do valor de R\$ 27.000,00, relativo a instrumento particular de confissão de dívida, firmado entre as partes em 11/3/2019 e assinado por duas testemunhas.

A decisão agravada veio vertida nesses termos (fl. 277):

“Vistos.

Fls. 264/267: Indefiro. A providência requerida pela parte exequente é fadada ao insucesso.

Com efeito, o executado efetuou o pagamento de valores ínfimos, possui saldo devedor considerável, de modo que o leilão não atrairá interessados e apenas contribuirá para o assoberbamento da Serventia, sem que, contudo, o crédito do exequente seja minimamente satisfeito.

Concedo o prazo de 10 dias para que a parte exequente se manifeste em termos de prosseguimento. Na inércia, intime-se-a, pessoalmente, para dar andamento ao feito, no prazo de 05 dias, sob pena de extinção.

Intime-se.”

Observa-se que a pesquisa pelo SISBAJUD retornou com o bloqueio do montante de R\$ 129,74, na conta bancária do executado, que foi convertida em penhora, ocasião em que se determinou a pesquisa de bens pelo INFOJUD e RENAJUD, em maio de 2023 (fls. 223/224).

Posteriormente, o exequente requereu a penhora sobre dois imóveis, Lotes 260 e 275, da quadra M, respectivamente objeto das matrículas nºs 43.077 e 43.092, do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, objeto de compromisso de compra e venda firmado pelo executado com a empresa NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (fls. 61/63 dos autos originários), tendo sido determinada a intimação da vendedora, conforme decisão de fls. 87/88 dos autos originários.

A compromitente vendedora ingressou nos autos informando a situação financeira dos referidos Lotes 260 e 275, da quadra M, objeto do contrato de compromisso de compra e venda firmado pelo executado,

indicando a existência de parcelas vencidas e vincendas para março de 2024 (fls. 257/258 e fls. 94/95 os autos originários), nesses termos:

Lote / Quadra	260 / M	275 / M
Entrada	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00
Parcelas Pagas	13 (R\$ 4.184,00)	12 (R\$ 3.840,00)
Parcelas Vencidas (Pendentes)	08 (oito)	08 (oito)
Parcelas Vincendas	139	140
Total Pago	R\$ 6.984,00	R\$ 6.640,00
Saldo Devedor	R\$ 50.568,00	R\$ 50.912,00

Após, o exequente requereu a penhora do valor das parcelas pagas de R\$ 13.624,00 (fls. 99/101 dos autos originários), o que foi deferido, lavrando-se o termo respectivo (fls. 102 e 105 dos autos originários)

Anote-se que os imóveis estavam registrados em nome de CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo sido juntado aos autos cópia da certidão da matrícula demonstrando a transmissão dos bens a NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, como constou de fls. 274/281.

Quanto ao pedido de avaliação e consequente leilão, vê-se que o devedor efetuou o pagamento da importância de R\$ 13.624,00, pelos dois contratos, e há saldo devedor relativamente aos contratos de R\$ 101.480,00, para março de 2024.

O valor do débito exequendo representa a quantia de R\$

80.823,49 para abril de 2024 (fl. 276 dos autos originários).

O credor tem direito ao recebimento do seu crédito, até porque a execução é processada no interesse da satisfação da dívida executada, embora não se pode deixar de considerar o disposto no art. 805 do CPC/15, para que a execução não se processe de modo mais gravoso ao devedor.

No caso, porém, a providência requerida quanto à avaliação dos bens não deve mesmo ser deferida, porque cuidando-se de penhora incidente sobre direitos creditórios, é desnecessária a avaliação do imóvel em si, pois basta saber o valor pago pelo executado.

A respeito, vejam-se os seguintes julgados:

“Agravado de instrumento – Cumprimento de sentença – Penhora dos direitos aquisitivos do executado sobre bem imóvel – Decisão que determinou nova avaliação do apartamento por perito judicial – Insurgência do exequente. Em se tratando de penhora de direitos aquisitivos (e não do domínio), descabe a avaliação do bem imóvel em si considerado - Os direitos aquisitivos do devedor (estes sim penhorados) correspondem "ao montante pago ao credor fiduciário em razão do financiamento", cuja aferição (se assim entender pertinente o juízo de origem) pode ser feita mediante simples requisição de informações ao credor fiduciário – Precedentes específicos desta C. Câmara. Decisão reformada – Agravado provido em parte, com observação.” (TJSP; Agravado de Instrumento 2010872-69.2025.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia -

4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025, g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Inconformismo do exequente. Decisão que deferiu a avaliação do imóvel, seja por corretores credenciados, seja por perito nomeado pelo Juízo. Avaliação sobre direitos aquisitivos que se mostra desnecessária. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2017169-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025, g.n.).

“Agravo de instrumento. Despesas Condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel, com determinação de leilão, porém, do próprio imóvel. Insurgência do condomínio exequente. Não será o bem levado a leilão, mas somente os direitos dos devedores fiduciantes. Valor dos direitos que deve corresponder à soma dos valores corrigidos das prestações já pagas pelos devedores. A arrematação da penhora dos direitos do devedor relativos ao contrato substituirá o devedor pelo arrematante no contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária. (...) Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2365634-93.2024.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025, g.n.).

Por consequência, deve-se dar parcial provimento ao recurso para determinar o prosseguimento da execução, com observação do critério acima descrito quanto à fixação, pelo MM. Juízo “a quo”, do valor dos créditos penhorados.

3. Dispositivo

Diante do exposto, **dou parcial** provimento às razões recursais.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator