



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020674-91.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ALUMINI ENGENHARIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é agravado SINAL TELECOMUNICAÇÕES LTDA - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento 2020674-91.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – Foro Central – 43ª Vara Cível

Agravante: ALUMINI ENGENHARIA S/A

Agravado: SINAL TELECOMUNICAÇÕES LTDA - ME

MM Juízo “a quo”: Paulo Rogério Santos Pinheiro

Voto 8188

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL.

1. OBJETO DO RECURSO. Insurgência recursal da parte executada, em relação à decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel, a qual se fundamentou na alegação de sua alienação a terceiro.

2. PENHORA DE IMÓVEL. Mantida. Conjunto probatório afasta a alegação de transferência do imóvel objeto da penhora, uma vez que não há elementos indicativos, como falta de assinatura do comprador na promessa de compra e venda e ausência de prova do pagamento do preço. Além disso, sua transmissão não foi formalmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.245, do CC/02.

3. LEGITIMIDADE DA AGRAVANTE PARA DEFENDER DIREITO DE TERCEIRO. Inocorrência. Executado não possui legitimidade para alegar em nome próprio a existência de direito de terceiro sobre o bem penhorado. A defesa de eventual adquirente deve ser exercida pelo próprio interessado, nos termos do princípio da demanda. Inexistindo comprovação registral da alegada transferência, a propriedade continua formalmente no patrimônio da agravante, sendo legítima a penhora decretada.

4. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por ALUMINI ENGENHARIA S/A, nos autos de cumprimento de sentença iniciado por SINAL TELECOMUNICAÇÕES LTDA - ME, impugnando a decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel de matrícula 311, do 2º CRI de Cachoeiras de Macacu/RJ, por ter sido transferido a terceiro mediante imissão na posse.

Em suma, alegou a parte agravante que foi deferida a penhora do imóvel objeto de matrícula 311, do 2º CRI de Cachoeiras de Macacu/RJ, sem que se

considerasse os documentos que evidenciam a transferência a terceiro, diante de termo de imissão na posse e promessa de compra e venda.

A hipótese comporta desde logo julgamento.

É o relatório.

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual (fls. 81 do recurso), 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)

1. Objeto do recurso

A r. decisão agravada (fls. 1399/1401, complementada por fls. 1437 dos autos originários) veio vertida nos seguintes termos:

“Vistos.

Corrija-se o polo passivo da presente com o nome correto da parte ré, evitando tumulto processual.

Considerando as matrículas apresentadas, nos termos do art. 845, §1º, do Código de Processo Civil, servirá a presente decisão como Termo de Penhora dos seguintes bens:

1) 100% do imóvel objeto da matrícula 311 (fls. 1390/1397), tendo como proprietário ALUMINI ENGENHARIA S.A. e inscrito no 2º CRI de Cachoeiras de Macacu -Rio de Janeiro,

(...)

Fica nomeado como fiel depositário o representante legal da executada Alusa Engenharia S.A., CPF/CNPJ nº 58.580.465/0001-49. O depositário não pode dispor ou onerar o bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, devendo zelar pela conservação do bem, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes à condição de fiel depositário.

(...)

Intime-se.

Vistos.

Fls. 1406/1413: o documento não comprova a transferência efetiva de propriedade, mas sim apenas avença entre a ré e terceiros.

Prossiga-se a lide em seus termos. Providencie a autora o necessário, em 15 dias.

Int.”

2. Exame da penhora

Inicialmente, cabe esclarecer que a recuperação judicial da parte

agravante foi encerrada, de acordo com a decisão de fls. 1369/1371.

Foi requerida a penhora do imóvel objeto da matrícula 311, registrada no 2º CRI de Cachoeiras de Macacu/RJ, sendo deferida pelo MM. Juízo “a quo”. Contudo, a parte agravante impugnou referida penhora, alegando transferência do imóvel a terceiro.

Para isso, trouxe o termo de imissão na posse de fls. 1375/1376, firmado em 01/12/2022 e a promessa de compra e venda de fls. 1408/1413 assinada apenas pelo promitente vendedor em 20/09/2021 e com firma reconhecida em 24/09/2021. Apesar disso, a matrícula de fls. 1426/1435 não traz a informação da transferência, conforme dispõe o art. 1245, do CC/02:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

Assim, não é possível considerar documentos particulares como hábeis a comprovar a transferência de um imóvel sem que se tenha registrado a operação em cartório competente, pois, ainda que a promessa de compra e venda esteja assinada e com firma reconhecida, não há a assinatura do promitente comprador, nem está acompanhado pelos comprovantes de pagamento da transação.

Nesse sentido:

“Direito processual civil. Ação de execução de título extrajudicial.

*Penhora sobre imóvel. Intimação de coproprietários. Desnecessidade em fase de penhora. Recurso improvido. I. Caso em exame Agravo de instrumento interposto pela parte executada contra decisão que indeferiu impugnação à penhora e manteve a constrição judicial sobre a fração ideal do imóvel pertencente aos executados. A parte agravante alega nulidade da penhora por ausência de intimação dos demais coproprietários e impenhorabilidade do imóvel pertencente a terceiros. II. Questão em discussão 2. As questões em discussão são: (i) se há nulidade da penhora em razão da ausência de intimação dos coproprietários do imóvel; e (ii) se a penhora sobre a fração ideal de imóvel indivisível pertencente ao executado e alegadamente transferida a terceiros é válida. III. Razões de decidir 3. Nos termos do art. 843 do CPC, é permitida a penhora de fração ideal de bem indivisível, com posterior alienação em sua totalidade, reservando-se aos coproprietários sua quota-parte. 4. A intimação dos coproprietários não é exigida no momento da penhora, mas apenas quando da alienação judicial, conforme art. 889, II, do CPC. **5. A alegação dos agravantes de que não são mais proprietários do imóvel não encontra suporte probatório, visto que a transmissão de sua fração ideal não foi formalmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.245 do Código Civil.** IV. Dispositivo e tese 6. Agravo de instrumento não provido. Tese de julgamento: "É válida a penhora sobre a fração ideal de imóvel indivisível pertencente ao executado, sendo desnecessária a intimação dos coproprietários na fase de penhora, nos termos do art. 889, II, do CPC." Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 843 e 889, II; CC, art. 1.245. Jurisprudência citada: TJSP; Agravo de Instrumento 2204895-49.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024." (TJSP; Agravo de Instrumento 2247305-25.2024.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II -*

Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024, g.n)

Portanto, considerando a ausência de registro da transferência do imóvel realizada entre a parte agravante e terceiro em Cartório de Registro de Imóveis, de rigor concluir que a parte executada continua em posse de referido bem, sendo possível sua penhora em favor da parte agravada.

3. Ilegitimidade da agravante para defender a alienação do imóvel a terceiro

A agravante sustenta que o imóvel objeto da matrícula 311, registrado no 2º CRI de Cachoeiras de Macacu/RJ, teria sido transferido a terceiro por meio de promessa de compra e venda e termo de imissão na posse. No entanto, verifica-se que a agravante carece de legitimidade para pleitear em nome próprio a defesa de eventual direito do suposto adquirente.

Diz-se isso porque não cabe à parte executada postular em favor de eventual adquirente, na tentativa de afastar a constrição imposta pelo juízo da execução. O ordenamento jurídico prevê mecanismos próprios para a defesa de direitos de terceiros. Na ausência de manifestação do suposto adquirente por meio de instrumento processual adequado, não pode a agravante, que figura como executada, pretender atuar em defesa de interesse alheio.

A propósito, destaca-se a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“Agravado de instrumento. Ação de obrigação de fazer c.c. indenizatória, em passo de cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que manteve a penhora de veículo registrado em nome do executado. Tese envolvendo a alienação do veículo a terceiro de boa-fé. Executado que

não trouxe aos autos o instrumento de compra e venda, comprovante de pagamento do bem ou outros expedientes a informar, com segurança, a realização do negócio em data anterior ao ajuizamento da demanda.

Ilegitimidade do agravante para postular o levantamento de constrição sobre bem alienado a terceiro. Interpretação do artigo 18 do CPC. *Decisão preservada. Recurso improvido*". (TJSP; Agravo de Instrumento 2298013-79.2024.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024, g.n.).

*“Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra a decisão que rejeitou a impugnação à penhora de quatro veículos. Veículo Mini Cooper – Alegação de se tratar de veículo alienado fiduciariamente – Possibilidade de penhora sobre os direitos que recaem sobre o mesmo – Precedentes do C. STJ. e deste E. Tribunal. Veículo Porsche Cayenne – Alegação de se tratar de veículo dado em garantia de contrato bancário à outra instituição financeira – Possibilidade de penhora, eis que o bem é de titularidade do executado – Necessidade, contudo, de intimação do Banco Bradesco S/A para ciência acerca da constrição, eis que detém preferência no produto de eventual alienação do veículo -Inteligência do §3º do art. 835 do CPC – Precedentes. Veículos Discovery e Honda Civic – **Alegação de serem veículos vendidos para terceiros, muito antes da constrição – Ausência de interesse – Veículos que ainda constam como de propriedade dos agravantes – Impossibilidade de se pleitear direito alheio em nome próprio conforme art. 18 do CPC/2015 e entendimento deste E. Tribunal – Ilegitimidade ativa dos executados, reconhecida – A legitimidade para pleitear a liberação da constrição, é dos terceiros, supostos adquirentes dos veículos, pela via processual adequada.** Agravo improvido, com observação”.* (TJSP; Agravo de

Instrumento 2104351-53.2024.8.26.0000; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024, g.n.).

Outrossim, por mera argumentação, o conjunto probatório apresentado é frágil, pois o contrato particular não possui assinatura do suposto promitente comprador e inexistente comprovação de pagamento. Ademais, quanto à alegada recuperação judicial, consta que já está encerrada (fls. 1369/1371).

Portanto, notadamente à luz da ausência de legitimidade da agravante para discutir eventual direito de terceiro, impõe-se a manutenção da penhora sobre o imóvel, dado que, para todos os efeitos legais, o bem continua a integrar seu patrimônio.

4. Dispositivo

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** às razões recursais.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator