



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052429-36.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado FRANCISCA ROSA SOUZA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 29 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2052429-36.2025.8.26.0000

Agravante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Francisca Rosa Souza de Souza

Comarca: São Paulo

Juiz prolator: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº 7856

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu penhora de crédito em vez de penhora dos direitos aquisitivos sobre imóvel, conforme requerido pelo exequente.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a penhora deve recair sobre os direitos aquisitivos que a executada detém sobre o imóvel, em vez de créditos junto à EMURPA.

III. Razões de Decidir

3. A penhora de direitos aquisitivos é prevista no art. 835, XII, do CPC e recai sobre o direito que o executado tem sobre um bem específico, mesmo sem registro do título de propriedade.

4. A jurisprudência do STJ autoriza a penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, independentemente do registro do negócio jurídico.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos sobre o lote 25 da quadra DW do empreendimento Ninho Verde II.

Tese de julgamento: 1. A penhora de direitos aquisitivos independe do registro do contrato. 2. A penhora deve incidir sobre os direitos aquisitivos quando o exequente é o proprietário/promitente vendedor.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 835, XII; art. 855; art. 857.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp n. 2.015.453/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 28/2/2023, DJe 2/3/2023.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MOMENTUM



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP que, nos autos de cumprimento de sentença ajuizado em face de FRANCISCA ROSA SILVA DE SOUSA (processo nº 0015000-36.2020.8.26.0100), deferiu penhora de crédito em vez da penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, conforme requerido pelo exequente.

Alega a agravante, em síntese, que foi ajuizada ação em 2011, julgada procedente para condenar a agravada ao pagamento das taxas de conservação do loteamento Ninho Verde II, onde adquiriu o lote 25 da Quadra DW. Na fase de execução, a agravante indicou à penhora os direitos aquisitivos que a agravada detém sobre o próprio lote.

O juízo a quo deferiu penhora de crédito relativo ao imóvel, até o limite da dívida em execução.

A agravante opôs embargos de declaração), os quais foram rejeitados.

Sustenta que, embora a agravada não tenha registrado o título de propriedade perante o cartório competente, está investida na posse, sendo que os direitos aquisitivos que possui sobre o imóvel constituem o único bem de conhecimento da agravante com liquidez suficiente para garantir a execução.

Aduz que a dívida exequenda tem origem na aquisição do lote indicado à construção e em nada se relaciona a "créditos com a empresa EMURPA", que foi sucedida pela agravante, conforme atestam as averbações 31 e 32 da certidão de matrícula do loteamento.

Por fim, invoca jurisprudência do STJ que reconhece a possibilidade de penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

promessa de compra e venda, independentemente do registro do negócio jurídico e mesmo quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da penhora.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de cumprimento de sentença, deferiu a penhora de crédito em nome da executada junto à EMURPA, quando o pedido formulado pela exequente era a penhora dos direitos aquisitivos que a executada detém sobre o lote objeto do contrato de compromisso de compra e venda.

Inicialmente, convém esclarecer que a penhora de direitos aquisitivos e a penhora de crédito, apesar de serem atos constritivos previstos no Código de Processo Civil, guardam diferenças relevantes quanto ao seu objeto.

A penhora de crédito ocorre quando a constrição recai sobre valores que o executado tem a receber de um terceiro, estando disciplinada no art. 855 do CPC. Já a penhora de direitos aquisitivos, prevista no art. 835, XII, do CPC, consiste na constrição que recai sobre o direito que o executado tem sobre um bem específico, no caso, decorrente de contrato de compromisso de compra e venda.

No caso em análise, a agravante requereu expressamente a penhora dos direitos aquisitivos que a agravada detém sobre o lote 25 da quadra DW do empreendimento Ninho Verde – Gleba II, consubstanciados no Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado com a EMURPA (empresa sucedida pela agravante). Embora a agravada tenha liquidado integralmente o preço ajustado, não solicitou a outorga da escritura definitiva

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e, portanto, ainda não pode ser considerada legalmente proprietária do bem, mas detentora dos direitos aquisitivos sobre ele.

Importante consignar que, embora a agravada não tenha registrado o título de propriedade perante o cartório competente, está investida na posse do imóvel, sendo que os direitos aquisitivos que possui sobre ele constituem o único bem de conhecimento da agravante com liquidez suficiente para garantir a adequada efetividade da execução.

Ressalte-se, ainda, que a dívida exequenda tem origem na aquisição do próprio lote indicado à constrição e em nada se relaciona a "créditos com a empresa EMURPA", que, conforme demonstrado, foi sucedida pela agravante, razão pela qual não há que se falar em penhora de crédito junto àquela empresa.

A penhora deve mesmo incidir sobre os direitos que a executada detém sobre o imóvel, consoante permite a jurisprudência, inclusive do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

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.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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). Construção 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 construção propriamente dito que exsurge



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 decisum.

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.)

Ante o exposto, voto pelo provimento do recurso, para reformar a decisão agravada e deferir a penhora dos direitos aquisitivos que a executada possui sobre o lote 25 da quadra DW do empreendimento Ninho Verde II, nos termos requeridos pela exequente.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator