



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313139

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2276187-31.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SINCO SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado WELLINGTON BENTO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 2276187-31.2023.8.26.0000

Agravante: Sinco São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda

Agravado: Wellington Bento da Silva

Voto nº 19.972

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Fase de cumprimento de sentença. Insurgência da exequente contra decisão que indeferiu o pedido de averbação da penhora na matrícula do imóvel. Imóvel gravado com garantia de alienação fiduciária. Possibilidade de averbação da constrição, sem ofensa ao princípio da continuidade registral. Medida que visa conferir publicidade ao ato e garantir sua eficácia perante terceiros. Aplicação do art. 844 do Código de Processo Civil. Precedentes. Decisão reformada.

RECURSO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença, que indeferiu o pedido de averbação da penhora na matrícula do imóvel, em razão do princípio da continuidade registral (fls. 67 da origem).

Alega a agravante, em síntese, afirmando que a pleiteada averbação não implica violação ao princípio da continuidade registral, pois a constrição não incidirá sobre o imóvel propriamente dito, mas somente sobre os direitos que o executado tenha em relação a ele. Defende que é necessário o o ato registral, a fim de se evitar a alienação do alienação do bem, conservando os direitos do credor diligente.

Requer, desse modo, a reforma da decisão impugnada, com a consequente averbação da penhora efetivada sobre os direitos aquisitivos do imóvel.

Recurso regularmente processado, com a concessão do efeito ativo (fls.15/17). Não houve apresentação de contraminuta, nos termos da certidão de fls. 22.

Não consta oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

3. Trata-se de incidente de cumprimento de sentença para a cobrança do débito estimado em R\$ 36.839,57, atualizado até setembro de 2023, oriundo do instrumento particular de confissão de dívida de compromisso de venda e compra do imóvel matriculado sob o nº 213.347, perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

A exequente pleiteou a penhora dos direitos que o executado detém sobre o imóvel, sobrevindo, assim, a decisão impugnada (fls.67 da origem), que autorizou a penhora pretendida, indeferindo, porém, sua averbação.

Respeitado o entendimento do douto Magistrado, tem-se que é possível a averbação da penhora, que recaiu sobre os direitos do executado, na matrícula do imóvel, sem que haja ofensa ao princípio da continuidade registral.

Verifica-se, na matrícula apresentada a fls. 63/64 da origem, que o imóvel se encontra gravado com garantia de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, com o registro da propriedade em nome do executado, não havendo óbices, portanto, à aludida averbação.

A medida, além de dar publicidade à constrição judicial, visa garantir a sua eficácia perante terceiros, tornando conhecida a situação jurídica do bem. Ademais, há amparo na redação do artigo 844 do Código de Processo Civil: *“Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial”*.

Em casos semelhantes, a jurisprudência desta Corte de Justiça é assente ao entendimento ora exposto:

“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu a penhora de direitos aquisitivos, sob alegação de violação ao princípio da continuidade registral. Possibilidade de penhora. Direitos lastreados em contrato de promessa de compra e venda (art. 835, XII, CPC), independentemente de registro na matrícula do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2029131-49.2024.8.26.0000; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vargem Grande Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024);

“EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora de direitos do executado sobre bens imóveis. Averbação nas correspondentes matrículas. Cabimento. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2156734-08.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2024; Data de Registro: 12/07/2024);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Pedido de averbação da penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos que o devedor possui em relação ao imóvel matriculado sob o nº 135.025 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/BH. Viabilidade da medida. Averbação que dá publicidade ao ato de constrição. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2182208-15.2023.8.26.0000; Relator (a): Afonso Bráz; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2023; Data de Registro: 24/08/2023);

Assim, na linha dos precedentes colacionados, de rigor o provimento do reclamo, confirmando-se a decisão liminar (fls. 15/17), assegurando a averbação da penhora sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4. Nos termos expostos, pelo meu voto **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CESAR MECCHI MORALES

Relator