



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2390132-59.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS LEDGER CIVIL E INDÚSTRIA EIRELI - ME, são agravados RENATO DE ANDRADE PAES e PRISCILA DE ALMEIDA BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 AZUMA NISHI (Presidente), FORTES BARBOSA E RUI CASCALDI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

AZUMA NISHI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

1ª. CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2390132-59.2024.8.26.0000

COMARCA: CABREÚVA – VARA ÚNICA

MAGISTRADO: DR. GUSTAVO CESAR MAZUTTI

AGRAVANTE: EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS LEDGER CIVIL E INDUSTRIA
EIRELI - ME

AGRAVADOS: RENATO DE ANDRADE PAES e OUTROS

Voto nº 17784

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária. Possibilidade. Existência de valor econômico. Art. 391 do CC c.c Art. 789 do CPC. Precedentes. **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

1. Cuida-se de agravo de instrumento contra r. decisão que indeferiu a penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária.

2. Irresignada, a autora pede a reforma. Alega que não logrou êxito nas pesquisas de bens móveis via RENAJUD e que o executado tem resistido ao cumprimento da obrigação, de modo que não resta alternativa, senão apenas a penhora dos direitos aquisitivos detidos pelo devedor. Cita precedentes e invoca o primado da efetividade processual, mediante interpretação teleológica do art. 835 do CPC. Requer a antecipação da tutela recursal, acenando com a probabilidade de alienação do imóvel a terceiros, o que dificultará a satisfação do crédito, para deferir a anotação da penhora dos direitos aquisitivos na matrícula do imóvel.

Por estes e pelos demais fundamentos expostos em suas razões recursais, requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

3. O recurso é tempestivo e o

preparo recursal foi devidamente recolhido, conforme evidenciam fls. 13/3. Processou-se com efeito suspensivo (fls. 676/8) e não há contraminuta. Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

4. O recurso vinga.

5. Trata-se de cumprimento provisório de sentença de procedência proferida em demanda de rescisão contratual por inadimplemento cumulada com pedidos indenizatórios, movida contra o agravado.

Frustradas algumas tentativas de localização de bens, sobreveio requerimento de penhora de direitos aquisitivos de imóvel.

Sobre o tema, relembre-se que o devedor responde com todos os seus bens, nos termos dos art. 391 do CC c.c art. 789 do CPC. Portanto, havendo valor econômico nos direitos aquisitivos, possível é a sua constrição, devendo-se lembrar que a execução se processa em benefício do credor, nos termos do art. 797 do CPC. A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REJEIÇÃO DA IMPUGNAÇÃO À PENHORA. MANUTENÇÃO. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 22, § 3º, DA LEI N. 9.514/1997. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO EXECUTADO, DE CARÁTER ALIMENTAR. RECURSO DESPROVIDO. Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Honorários advocatícios de sucumbência. Rejeição da impugnação à penhora. Manutenção. Constrição dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante. Admissibilidade. Jurisprudência. Alienação fiduciária da propriedade superveniente. Condição suspensiva legal. Inteligência do art. 22, § 3º, da Lei n. 9.514/1997. Preferência do crédito executado. Honorários advocatícios com caráter alimentar. Aplicação do art. 85, § 14, do CPC. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2011739-96.2024.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de

Direito Empresarial; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 02/04/2024)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Intimação – Agravante, advogada, que atuou em causa própria durante toda a fase de conhecimento – Validade das intimações realizadas em nome da agravante pela imprensa oficial - Recurso improvido. AGRAVO DE INSTRUMENTO – Penhora – Possibilidade da penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel da agravante – Elementos dos autos que indicam a posse do imóvel pela agravante, conquanto ausentes as averbações junto à matrícula do imóvel – Eventual prejuízo de terceiros que deve ser arguido através do remédio jurídico cabível – Recurso improvido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2112976-13.2023.8.26.0000; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2023; Data de Registro: 23/08/2023)

6. De resto, registro que a ordem estabelecida no art. 835 do CPC é meramente preferencial, de modo que, diante de interesses legítimos do credor, em prol de quem a execução é processada, cumpre relativizar o referido rol, permitindo que a penhora recaia sobre bem imóvel – *rectius*, direitos aquisitivos de imóvel – ainda que a busca por ativos financeiros do devedor não tenha sido completamente esgotada.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Inconformismo contra parte da decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos que o agravado detém sobre o imóvel gerador de despesas. Ordem estabelecida pelo art. 835 que não é vinculativa, mas sim, preferencial, podendo ser alterada a depender das circunstâncias do caso concreto. Ação ajuizada em 2010.

Deferimento da constrição requerida que se impõe, em prestígio ao princípio da efetividade e do direito fundamental à tutela executiva. Decisão alterada. Recurso provido.¹

7. Ainda, por oportuno, consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, considerados na elaboração do presente voto.

Em que pese este prévio prequestionamento, na hipótese de serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual (em sessão não presencial ou tele presencial) de forma a permitir melhor fluidez aos trabalhos forenses.

Ficam as partes, **data venia**, advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

8. Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

DES. AZUMA NISHI
RELATOR

¹ (TJSP; Agravo de Instrumento 2186877-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 23/07/2024)