



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323635

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006272-39.2024.8.26.0000, da Comarca de Piratininga, em que é agravante LUCIO RICARDO DE SOUSA VILANI, é agravado IVONE HADDAD.

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

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2006272-39.2024.8.26.0000

Agravante: Lúcio Ricardo de Sousa Vilani

Agravada: Ivone Haddad

Comarca: Piratininga

Voto nº 20.094

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que indeferiu penhora de imóvel. Executada que alienou o bem para empresa em que é sócia, não figurando mais como proprietária na matrícula do imóvel. Impossibilidade da penhora, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral. Decisão mantida.
RECURDO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela, contra a r. decisão que, em incidente de cumprimento de sentença, indeferiu a penhora de imóvel, pois não se encontra matriculado em nome da executada, ora agravada (fls. 146/151 dos autos de origem).

Alega o agravante que, a despeito do bem não estar registrado em nome da agravada, ela própria afirmou, em processo distinto, que era proprietária desse imóvel. Aduz que a executada transferiu esse bem para empresa em seu nome após figurar como executada em dois processos, o que caracterizaria fraude. Pugna pela penhora desse imóvel.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 17/18).

O despacho de fls. 128/129 indeferiu o pedido de antecipação de tutela recursal.

Contraminuta apresentada (fls. 132/146).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

3. Da análise dos autos de origem, notadamente da matrícula nº 4.068 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Assis/SP (fls. 107/109 dos autos de origem), consta no “R.04” a aquisição do imóvel pela agravada, em 04 de dezembro de 2013. Verifica-se, ainda, o registro da alienação do bem para a empresa I.F. Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda em 09 de dezembro de 2020, consoante o “R.07”, senda essa a atual proprietária.

Trata-se a referida pessoa jurídica de uma sociedade limitada e que possui a agravada como uma das sócias (fls. 110/111 dos autos de origem).

Logo, verifica-se que houve a averbação do compromisso de venda e compra na matrícula do bem, quanto à aquisição pela agravada, assim como foi registrada a alienação em favor da aludida empresa.

Nesse passo, sendo a atual proprietária registrada terceira estranha à lide, inviável a penhora do bem, sob pena de violação do princípio da continuidade registral, segundo o qual todos

os atos que envolvam o imóvel objeto da matrícula devem respeitar uma sequência cronológica, de forma a garantir uma maior segurança jurídica.

Esse é o entendimento deste Tribunal em casos similares:

“Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Pretensão à averbação da penhora na matrícula do imóvel. Inadmissibilidade. Executado que não consta como proprietário do bem. Princípio da continuidade registraria. Recurso não provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2337518-14.2023.8.26.0000; Relator: Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; j. 22/06/2024);

“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. **Insurgência contra sentença que indeferiu a penhora de imóvel que o agravado alienou para incorporadora.** Quatro unidades autônomas do empreendimento a ser construído no terreno que foram destinadas ao agravado a título de pagamento do preço do negócio. **Impossibilidade de que a penhora recaia sobre o imóvel em questão, em razão do princípio da continuidade registrária.** Possibilidade, contudo, da penhora dos direitos obrigacionais do agravado sobre os quatros imóveis que integram o preço a ele pago pela incorporadora pela aquisição da área a ser incorporada. Possibilidade, outrossim, de averbação desta decisão na matrícula mãe, nos termos do que

autoriza o art. 167, inciso II, item 12 da Lei de Registros Públicos. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2226824-12.2022.8.26.0000; Relator: Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; j. 04/04/2023; g.n.);

“RECURSO — AGRAVO DE INSTRUMENTO — DESPESAS DE CONDOMÍNIO — AÇÃO DE COBRANÇA — CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — PENHORA DE IMÓVEL — DESCABIMENTO — Unidade condominial geradora das despesas registrada em nome do proprietário falecido, genitor dos herdeiros executados. Inviabilidade de a penhora recair sobre o próprio imóvel que se encontra registrado em nome do falecido, ainda que se trate de penhora decorrente de obrigação "propter rem". **Encadeamento sequencial, lógico e cronológico dos atos de propriedade que deve ser obrigatoriamente observado junto ao registro do bem, em nome da segurança jurídica e dos interesses de terceiros, em atenção ao princípio da continuidade registral.** Decisão agravada que indeferiu a penhora do próprio imóvel mantida. Inexistência de preclusão "pro judicato". Recurso de agravo de instrumento não provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2184660-66.2021.8.26.0000; Relator: Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; j.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10/01/2022; g.n.).

Portanto, de rigor a manutenção do indeferimento da penhora sobre o imóvel. Eventual alegação de fraude desborda dos limites de cognição deste agravo.

4. Diante do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos.

CESAR MECCHI MORALES

Relator