



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2243810-70.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado SERGIO TAKATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

FERNANDO SASTRE REDONDO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37.397

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2243810-70.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE JABAQUARA - 5ª VARA CÍVEL

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: CLAUDIA FELIX DE LIMA

AGRAVANTE: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: SERGIO TAKATA

PENHORA. Cumprimento De Sentença. Ação de Cobrança. Direitos aquisitivos sobre o lote adquirido pela executada. Determinação de averbação da constrição na matrícula. Ausência de obrigatoriedade. Imóvel que consta em nome da credora. Averbação que não é imprescindível à efetivação da constrição. Precedentes desta Corte. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

RELATÓRIO

Agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão (fls.) que, nos autos do cumprimento de sentença ajuizado pelo agravante, determinou a averbação da penhora na matrícula do imóvel dos direitos aquisitivos do lote 4 da quadra BR do loteamento Thermas de Santa Bárbara.

Afirma o agravante, em suma, a possibilidade da continuidade do procedimento expropriatório sem a averbação da constrição na matrícula do imóvel, pois embora deferido o pedido de penhora sobre os direitos, o Juízo determinou sua averbação na matrícula do bem, determinando ao exequente o encaminhamento da certidão para o registro imobiliário. Sustenta que a averbação da penhora na matrícula tem apenas por objetivo gerar presunção absoluta de conhecimento para terceiros, não sendo requisito de validade ou de eficácia da penhora, conforme inteligência do art. 844 do CPC.

Recurso tempestivo (fls. 1) preparado (fls. 7/8) e sem resposta.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de pedido de penhora sobre direitos aquisitivos que a executada sobre o imóvel, deferida pelo magistrado, que condicionou a constrição à averbação no

Registro Imobiliário.

Contudo, respeitado o entendimento do douto juiz, há de ser adotada outra solução.

A averbação da penhora sobre direitos aquisitos que a executada possui sobre o imóvel não é obrigatória, pois tem por objetivo dar publicidade à compra e venda do bem, a fim de produzir efeito *erga omnes*, atendendo, assim, a interesse de terceiros.

Contudo, o registro do contrato de compra e venda não é indispensável à concretização da penhora, tampouco a averbação da constrição sobre os direitos que a devedora possui sobre o imóvel.

Isto porque a penhora ocorrerá por conta e risco da exequente, vez que o bem ainda está em seu nome e, embora tal fato viole o princípio da continuidade do Registro de Imóveis, não é imprescindível, de fato, a averbação no registro imobiliário da constrição que recai sobre os direitos da executada.

No mesmo sentido, em análoga hipótese, já decidiu esta Corte. Confirmam-se:

“Agravado de Instrumento – Cumprimento de Sentença – Insurgência contra decisão que deferiu a penhora integral dos direitos da Executada, com reserva de quota-parte de coproprietários e determinou a comprovação da averbação da penhora nos autos – Taxa de conservação de lote, adquirido na constância de casamento – Coproprietários que são devedores solidários das dívidas que recaem sobre o imóvel – Quota-parte do cônjuge que também responde pela dívida – Averbação da penhora não é obrigatória, tendo por finalidade apenas dar ao ato eficácia “*erga omnes*” – Precedentes jurisprudenciais – Decisão reformada – Recurso provido.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2305746-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025)

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Penhora – Decisão que indeferiu pedido de dispensa do registro da penhora, determinando que ele seja feito, sob pena de cancelamento da constrição - Irresignação da exequente – Acolhimento – **Averbação que não é ato constitutivo da penhora, sendo apenas necessário para dar ao ato eficácia “*erga omnes*” - Inviabilidade de se exigir a averbação, sob pena de cancelamento da penhora** – Precedentes – Recurso provido.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2342982-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025). (destacamos).

“Agravo de Instrumento. Ação de Cobrança. Prestação de Serviços. Decisão que determinou a **penhora dos direitos aquisitivos e condicionou seu prosseguimento à averbação na matrícula**. Irresignação do agravante que comporta acolhimento. Averbação da penhora não é obrigatória nem confere validade ou eficácia à constrição do bem. Precedentes deste Tribunal. Decisão reformada. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2329651-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2024; Data de Registro: 15/03/2024). (destacamos)

“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferira o pedido de dispensa da averbação da penhora efetivada sobre os direitos aquisitivos do executado em relação a imóveis objetos de compromisso de compra e venda e de cessão de direitos e obrigações não registrados. Irresignação. Acolhimento. Possibilidade de penhora reconhecida. Execução no interesse da exequente (art. 797 do CPC). **Desnecessidade de registro do título para constrição de direitos. Medida que não constitui requisito de validade da penhora, mas apenas de eficácia perante terceiros. Inviabilidade, apenas, de averbação do ato construtivo na matrícula do bem, sob pena de violação ao princípio da continuidade registrária (art. 237 da LRP), já que a atual proprietária registral é a própria credora.** Precedentes. **Prosseguimento da execução, independentemente do registro e da averbação.** Decisão reformada. Agravo provido.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2276590-68.2021.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022). (destacamos).

Assim, impõe-se a reforma da decisão agravada para dispensa da averbação da penhora no Registro Imobiliário do bem, ressaltando-se que a constrição ocorrerá por conta e risco da credora.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

Fernando Sastre Redondo
Relator