



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000347985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366636-98.2024.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que são agravantes JAIR BOLDRIN e ELIANE DE OLIVEIRA BOLDRIN, é agravada Nanci Vieira.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32380

Agravo de Instrumento nº 2366636-98.2024.8.26.0000

Comarca: Jundiaí (4ª. Vara Cível)

Juiz(a): Marcio Estevan Fernandes

Agravantes: Jair Boldrin e Eliane de Oliveira Boldrin

Agravado: Nanci Vieira

Interessado: Persival Lourencini

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. PROVIMENTO.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de penhora sobre direitos possessórios da executada em relação a um imóvel. O agravante sustenta que a executada é titular de direitos possessórios sobre o imóvel, adquiridos por sucessão, e que tais direitos possuem expressão econômica.

2. A penhora de direitos possessórios está embasada no artigo 835, XIII, do CPC, e é admitida pela jurisprudência quando tais direitos possuem expressão econômica.

3. A posse da agravada foi reconhecida, ainda que não tenha atingido o tempo necessário para usucapião, sendo exercida de forma exclusiva e ininterrupta desde o falecimento da proprietária tabular.

4. R. decisão que deve ser reformada para autorizar a penhora sobre os direitos possessórios da agravada. Recurso provido.

Legislação citada: CPC, art. 835, XIII; art. 848.

Jurisprudência citada: STJ, REsp nº 1.923.571, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cuevas, j. 05/11/2021. TJSP, Agravo de Instrumento 2201835-05.2023.8.26.0000, Rel. Marcos Gozzo, j. 25/03/2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2016525-86.2024.8.26.0000, Rel. Antonio Nascimento, j. 22/03/2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2085518-94.2018.8.26.0000, Rel. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018

Agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 157 da origem que indeferiu o pedido de penhora sobre direitos possessórios da executada com relação ao imóvel descrito, nos seguintes termos:

- Fls. 157 dos autos de origem:

“Vistos.

Reitere-se o ofício ao Boa Supermercados, devendo, desta vez, ser entregue por Oficial de Justiça, cabendo ao exequente providenciar as correspondentes custas, em cinco dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

O prazo para o intimado apresentar resposta é de dez dias.

No tocante ao pedido de penhora, embora tenha a devedora referido ser detentora de direito possessório de uma determinada área, o procedimento de usucapião extrajudicial por ela movido não obteve êxito, o que não deixa entrever com um mínimo de segurança a real existência deste direito, razão pela qual, por ora, fica indeferido o pedido de constrição.

Int.”

Insurge-se o agravante requerendo preliminarmente a antecipação de tutela recursal. Sustenta o agravante que: a) a r. decisão agravada indeferiu a penhora, devendo ser reformada; b) a r. decisão agravada não se atentou às provas dos autos, principalmente diante do dano irreparável ou de difícil reparação; c) a executada/agravada é titular de direito de posse sobre o imóvel, adquiridos em razão do falecimento de Martha Defida Ricardo Vieira, proprietária tabular; d) a executada em processo de usucapião extrajudicial declarou ser detentora dos direitos possessórios sobre área de terras; e) a área é avaliada em R\$ 3.500.000,00; f) o ordenamento jurídico prevê a possibilidade de penhora de direitos, o que autoriza a possibilidade de constrição do direito possessório, em especial nas situações em que o direito possui expressão econômica e integra o patrimônio do devedor; g) afigura-se possível a penhora dos direitos possessórios sobre o imóvel em questão, ainda que o registro no Cartório de Imóveis esteja irregular, posto que o que se discute é o direito à posse e não à propriedade; h) o que está em discussão é justamente o cumprimento do crédito exequendo incontroverso, tendo em vista que o deferimento da penhora, viabiliza o recebido deste.

Requer, por fim, que a r. decisão prolatada seja reformada para autorizar a penhora dos direitos da executada / agravada.

Despacho de processamento do recurso indeferindo o pedido de antecipação de tutela recursal (fls. 222/223).

Não houve apresentação de contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Na origem, trata-se de cumprimento de sentença movido em face da executada, ora agravada, em que o agravante pretende a penhora dos direitos possessórios do imóvel constituído de *“um terreno com frente para a Avenida dos*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Imigrantes Italianos, com área de 2.210,79m², contendo pequenas benfeitorias próprias para pátio de estacionamento do Supermercado Boa, no Jardim Pacaembu, nesta cidade, destacado de área maior remanescente das Transcrições 21.182, 21.538 e 21.539, do 1º Oficial de Registro de Imóveis”.

Sustenta o agravante que tais direitos teriam sido adquiridos pela executada em 18.07.2009, em razão do falecimento de Martha Defida Ricardo Vieira, proprietária tabular e seriam titularizados de forma exclusiva pela devedora, ora agravada.

O MM. Magistrado de origem indeferiu o pedido do agravante, sob o argumento de que: “*o procedimento de usucapião extrajudicial por ela movido não obteve êxito, o que não deixa entrever com um mínimo de segurança a real existência deste direito.*”

Deve-se ressaltar que conforme comunicação enviada pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Jundiaí (fl. 149 dos originais), o procedimento de usucapião extrajudicial ajuizado pela agravada foi objeto de decisão de mérito de indeferimento, ou seja, a requerente não obteve êxito no pedido, em razão da falta de cumprimento do tempo de posse exigido para a modalidade de usucapião pretendida.

Ajuizado procedimento de dúvida registral autuado sob o nº 1021331-35.2021.8.26.030, foi proferido v. acórdão, cuja ementa encontra-se transcrita abaixo reconhecendo a falta de preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extraordinária:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – FALTA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS – LAPSO TEMPORAL NÃO ATINGIDO PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – IMPOSSIBILIDADE DA SOMA DA POSSE PELO INSTITUTO DA SUCCESSIO POSSESSIONIS – AUSENTE JUSTO TÍTULO PARA A USUCAPIÃO ORDINÁRIA – RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1021331-35.2021.8.26.0309; Relator (a): Fernando Torres Garcia(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2022; Data de Registro: 18/11/2022)

Apesar do reconhecimento de ausência de tempo para o deferimento da usucapião, a posse da agravada Nanci Vieira foi reconhecida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Destaco o trecho do v. acórdão proferido pelo i. Des. Fernando Antonio Torres Garcia (fls. 502/503 daqueles autos):

“Aberta a sucessão, com a morte de Martha Defida Ricardo Vieira, a propriedade e posse de seus bens foram transmitidas incontinenti aos herdeiros Nanci Vieira e Sidney Vieira(princípio da saisine artigo 1.784 do Código Civil).A posse adquirida por sucessão causa mortis mantém as mesmas características que detinha quando exercida pelo de cujus (artigo 1.206 do Código Civil)

(...)

A partir do falecimento de sua genitora (18 de julho de 2009), a herdeira Nanci Vieira, ora recorrente, passou a exercer aposse exclusiva, ininterrupta e sem oposição sobre o imóvel, o que foi reconhecido pelo coerdeiro Sidney Vieira e as testemunhas que intervieram na ata notarial (fls. 30/43).Mas tal posse, mesmo que exercida com força ad usucapionem, ao tempo do pedido extrajudicial (17 de março de 2021), não tinha atingido o requisito temporal exigido para a usucapião extraordinária, que, como se sabe, é de quinze anos(artigo 1.238 do Código Civil)”

Anoto que houve o trânsito em julgado do referido acórdão em 18.08.2023 (conforme certidão de fl. 533 daqueles autos).

II) No que concerne à ordem legal da penhora, não se desconhece a disposição do art. 805 do Código de Processo Civil em que, quando por vários meios puder o exequente promover a execução, deve ser adotada aquela menos gravosa para o devedor. Destaca-se também o disposto no artigo 848 do Código de Processo Civil:

CPC: “Art. 848. As partes poderão requerer a substituição da penhora se:

I- ela não obedecer à ordem legal;”.

Visando concretizar tal princípio da execução, o art. 835 do CPC aponta a ordem preferencial a ser observada na penhora.

No entanto, conforme disposição literal, tal ordem não é absoluta e pode ser modulada ao caso concreto. Nesse sentido, é o teor da Súmula 417 do C. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe: “*Na execução civil, a penhora em dinheiro, na ordem de nomeação de bens, não tem caráter absoluto*”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Porém, conforme também dispõe o art. 798, II, c, do CPC, a execução é movida no interesse do credor, o que inclui indicação de bens à penhora. Dispõe o art. 835, XIII, do Código de Processo Civil:

CPC, “Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...)
XIII outros direitos”.

Certo é que a penhora de direitos possessórios está embasada no artigo 835, XIII, do Código de Processo Civil e é albergada pela jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, consoante se depreende do seguinte julgado:

“Merece ser destacado que, conquanto o lote de titularidade da agravada encontre-se localizado em condomínio irregular, está no mercado e ostenta expressão econômica, tornando viável a penhora dos direitos que sobre ele recaem. Em consonância com a disposição albergada no artigo 835, inciso XIII, do Código de Processo Civil, é **possível a penhora de direitos, o que autoriza a constrição do direito possessório, em especial nas situações em que aludido direito ostenta expressão econômica e integra o patrimônio do devedor.** Também é cediço que os direitos de posse sobre lotes irregulares no âmbito do Distrito Federal são amplamente negociados e possuem valor econômico considerável, sobejando lícita a penhora dos direitos possessórios relativos ao imóvel.” (REsp nº 1.923.571, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cuevas, j. 05/11/2021; g.n.)

O exequente comprovou a posse do bem pela agravada e, ainda que não tenha atingido o requisito temporal exigido para a usucapião extraordinária que, como se sabe, é de quinze anos (artigo 1.238 do Código Civil), a agravada tem exercido a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição sobre o imóvel desde o falecimento de sua mãe.

Assim, ao contrário do explanado em primeira instância, não há incertezas acerca da titularidade do domínio.

III) Anoto que a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem admitido a penhora sobre direitos possessórios, como se verifica:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão agravada que indeferiu a penhora dos direitos possessórios. PENHORA DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS. Inteligência do artigo 835, XIII do CPC. Posse longa, mansa e pacífica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

do imóvel comprovada documentalmente nos autos, através de escritura pública de cessão de direitos possessórios. Decisão reformada. Agravo provido para permitir a penhora dos direitos possessórios.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2201835-05.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2024; Data de Registro: 25/03/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Pedido de penhora de direitos do executado nos autos de ação de usucapião. Possibilidade. Sem embargo, não se revela possível a averbação da constrição na matrícula-mãe, sob pena de se ferir o princípio da continuidade registral (art. 241 da Lei Federal 6.015/73). Precedentes deste E. Sodalício. RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2016525-86.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2024; Data de Registro: 22/03/2024)

“EXECUÇÃO – Penhora de direitos possessórios que embasam pedido de usucapião pelo devedor – Admissibilidade – Exegese do art. 835, XIII, e 857 do CPC/2015 – Fato de haver mera expectativa de direito acerca de propriedade do imóvel não impede a constrição, que recaem sobre os direitos – Precedentes do TJSP – Decisão mantida neste ponto. PENHORA – Avaliação por oficial de justiça, embora regra geral, que fica afastada ante a concordância das partes que a avaliação seja realizada por perito especializado – Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2085518-94.2018.8.26.0000; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 45ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2018; Data de Registro: 26/10/2018)

IV) Ante o exposto, deve a r. decisão agravada ser reformada para autorizar a penhora dos direitos possessórios da agravada.

Dá-se provimento ao agravo de instrumento.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)