



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350040

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044969-95.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SOFISA S/A, são agravados REAL DISTRIBUIDORA ÚNICA RIO COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO EIRELI e LEONARDO DARWIN PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N. 54197

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2044969-95.2025.8.26.0000

COMARCA: CAPITAL – FORO CENTRAL CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: REBECA UEMATSU TEIXEIRA

AGRAVANTE: BANCO SOFISA S/A

AGRAVADOS: REAL DISTRIBUIDORA ÚNICA RIO COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO LTDA E LEONARDO DARWIN PEREIRA

PENHORA. Execução por título extrajudicial. Pleito de averbação, no respectivo registro imobiliário, da penhora dos direitos decorrentes da compra e venda de imóveis. Inadmissibilidade. Executados que não são proprietários dos imóveis, registrados em nome de terceira pessoa estranha à lide. Postulação da instituição financeira que, se acolhida, importaria em violação ao princípio da continuidade registral, prevista no artigo 237, da Lei de Registros Públicos. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Dispositivo: negaram provimento ao recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 808, dos autos principais, que, em execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido de registro da penhora na matrícula dos imóveis constritados.

Sustenta o agravante, em síntese, que é possível e necessária a averbação da constrição na matrícula dos imóveis, uma vez que a anotação no registro imobiliário acerca da penhora visa dar publicidade a terceiros de boa-fé a respeito da existência da restrição judicial sobre os bens, o que em nada interfere no direito de propriedade do credor fiduciário. Aduz mais que a averbação da penhora dos direitos não visa apenas tutelar o agravante e garantir a execução, mas resguardar direitos de terceiros de boa-fé, que terão ciência do gravame que recairá sobre eventuais direitos.

O recurso é tempestivo, foi preparado e respondido.

É o relatório.

Versam os autos sobre execução por título extrajudicial em que, embora deferida a penhora dos direitos decorrentes de aquisição dos imóveis de matrículas n. 48.685, 48.695 e 48.704, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ, indeferiu o pedido da respectiva averbação na matrícula dos imóveis, ao fundamento de que a penhora recaiu sobre os direitos e não sobre a propriedade, por isso que não pode ser averbada, em virtude do princípio da continuidade registral.

E o recurso não comporta provimento.

É que, como salientou com propriedade a douta juíza da causa, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penhora foi efetivada tão somente sobre os direitos decorrentes da compra dos imóveis em questão e não sobre a propriedade, do que resulta realmente incabível aludida averbação no respectivo registro imobiliário, uma vez que, consoante noticiado nos autos pelo próprio agravante, a titular registral dos imóveis é a empresa Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Bem por isso, a postulação da instituição financeira não comporta guarida, haja vista que aludida averbação violaria o princípio da continuidade registral (LRP, art. 237), um dos pilares do Direito Registral e Imobiliário, que estabelece que a situação jurídica de um imóvel, registrada em cartório, deve ser contínua e ininterrupta, de modo que, para que um novo ato ou direito seja registrado, todos os atos ou direitos anteriores devem estar devidamente formalizados no respectivo registro público, de forma a garantir uma cadeia de titularidade clara e segura, prevenindo possíveis conflitos de propriedade.

Neste sentido, há precedentes desta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO À AVERBAÇÃO DA PENHORA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. INADMISSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de averbação da existência de execução nos imóveis de matrícula nº 56.684, do 2º CRI de São Caetano do Sul/SP, e matrícula nº 191.214, do 2º CRI de Praia Grande/SP. Alegações do agravante de má fé de Andrea Cardoso ao realizar a doação e venda de imóveis após sua citação na demanda. II. Questão em Discussão 2. **A questão em discussão consiste na possibilidade de averbação de penhora em imóveis que se encontram em nome de terceiros, estranhos à lide.** III. Razões de Decidir 3. **A averbação da penhora não é cabível, pois os imóveis estão registrados em nome de terceiros, o que viola o princípio da continuidade registrária (art. 237 da LRP).** 4. A verificação de que a penhora pode ser realizada no interesse do exequente, mas a averbação na matrícula do bem é inviável quando o proprietário registral é terceiro estranho à lide. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A averbação de penhora em imóveis de terceiros é inviável devido ao princípio da continuidade registral. Legislação Citada: CPC, art. 792, IV; art. 425, inc. IV. LRP, art. 237. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2223628-34.2022.8.26.0000, Rel. Rômulo Russo, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 21.03.2023.” (Agravo de Instrumento 2028923-31.2025.8.26.0000; Rel. Des. Miguel Petroni Neto; j. 25/03/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que deferiu a averbação da existência da ação na matrícula dos imóveis – Pretensão à reforma, para que seja deferida a averbação da penhora na matrícula dos imóveis – Inadmissibilidade – **Executados que não são proprietários dos imóveis – Princípio da continuidade registrária que deve ser observado (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/1973)** – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravo de Instrumento 2394216-06.2024.8.26.0000; Rel. Des. Fábio Podestá; j. 23/03/2025).

Destarte, incabível se afigura o pleito de averbação das penhoras que recaíram apenas sobre os direitos decorrentes da aquisição dos imóveis de matrículas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
n. 48.685, 48.695 e 48.704, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ.

Em suma, atento à circunstância de que as razões expendidas neste agravo de instrumento não se prestam a abalar os fundamentos da r. decisão proferida, preservo-a por seus fundamentos e pelos ora delineados.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA
Desembargador Relator
(assinatura eletrônica)