



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363510

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020616-88.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ARNALDO BENTO DA SILVA, são agravados MARIA CRISTINA DONARDI REIS DE OLIVEIRA, JOSE TADEU DONARDI REIS MORAES DE OLIVEIRA e ALEXANDRE DONARDI REIS MORAES OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2020616-88.2025.8.26.0000

Agravante/Exequente: ARNALDO BENTO DA SILVA

Agravados/Executados: MARIA CRISTINA DONARDI REIS OLIVEIRA, JOSÉ TADEU DONARDI REIS MORAES DE OLIVEIRA, ALEXANDRE DONARDI REIS MORAES DE OLIVEIRA

Comarca: São Paulo 2ª Vara Cível do Foro Central

Juiz de 1ª Instância: Dr. Ricardo Dal Pizzol

Voto nº 1.779

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra r. decisão que indeferiu a penhora de direitos sobre imóvel que teria sido compromissado ao devedor e sua esposa, casados sob o regime da comunhão total de bens.

II. Questão em Discussão.

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do imóvel compromissado ao devedor originário, considerando a legitimidade passiva dos seus herdeiros e cônjuge, conforme os artigos 73, §1º, inciso III, e 779, inciso II, do Código de Processo Civil.

III. Razões de Decidir

3. A legitimidade passiva dos executados está presente, sendo a cônjuge do devedor originário, casados sob o regime da comunhão de bens; e o seus herdeiros, nos limites da herança.

4. Possibilidade de penhora de direitos aquisitivos dos executados oriundos de compromisso de compra e venda não registrado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel é possível, mesmo se não registrado no cartório imobiliário respectivo. 2. A legitimidade passiva dos herdeiros, nos limites da herança, e do cônjuge casada sob o regime da comunhão de bens é inafastável.

Legislação Citada:

CPC, arts. 73, §1º, III; 779, II; 835, XII.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2269566-81.2024.8.26.0000, Rel. Ana Catarina Strauch, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2025.

TJSP, Agravo de Instrumento 2188861-96.2024.8.26.0000, Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 05/07/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2111293-04.2024.8.26.0000, Rel. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 03/05/2024.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **ARNALDO BENTO DA SILVA** contra o capítulo da r. decisão interlocutória de folha 885/886, complementada à folha 893, da ação de execução de título extrajudicial que move em face de **MARIA CRISTINA DONARDI REIS OLIVEIRA, JOSÉ TADEU DONARDI REIS MORAES DE OLIVEIRA e ALEXANDRE DONARDI REIS MORAES DE OLIVEIRA**, o qual indeferiu a penhora do imóvel de matrícula nº 29.219, do 3º CRI de Salvador/Bahia:

"Em relação ao imóvel de matrícula nº 29.219 (fls. 849/858), a penhora não se mostra viável, porque o imóvel não contempla os coexecutados".

O exequente, irrisignado, interpôs o presente recurso a alegar em síntese que: i) o regime de casamento do falecido José Tadeu de Oliveira e da viúva Maria Cristina Donardi Reis Oliveira era o da comunhão universal de bens; ii) o patrimônio da viúva responde pelo débito exequendo; iii) José e Maria, devedores nos autos do processo nº 0005032-41.2017.8.26.0082, da 2ª Vara Cível da Comarca de Boituva/SP, demonstraram titularizar direitos sobre o imóvel, nos termos de instrumento de "compromisso de compra e venda" não registrado, oferecendo-o à penhora; iv) possível, portanto, a penhora dos direitos aquisitivos desse imóvel. Pleiteia a reforma desse capítulo da r. decisão agravada, a fim de ver constituída a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 29.219.

A decisão de folhas 12/13 recebeu o recurso em seu efeito devolutivo.

Intimados para a apresentar contraminuta, os agravados ficaram-se silentes (folhas 18/20).

É O RELATÓRIO.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento de preparo, ante a gratuidade deferida à parte exequente à folha 241 dos autos originários.

A irrisignação manifestada merece acolhida.

De início observe-se que às folhas 639/642 dos autos de origem foi requerida a citação dos herdeiros de José Tadeu de Oliveira, em razão de seu falecimento, tendo a r. decisão de folha 694 a determinado.

São partes legitimadas ordinárias independentes do crédito exequendo, tanto os herdeiros do devedor, como seu cônjuge, nos termos dos artigos 73, §1º, inciso III, e 779,

inciso II, do Código de Processo Civil.

A respeito, cite-se a doutrina de Cândido Rangel Dinamarco:

"Das regras presentes no art. 778, §1º, e nos diversos incisos do art. 779 resulta ainda (a) que no credor e o próprio devedor são também legitimados apesar de não figurarem no título executivo e (b) que não só o credor e o devedor são partes legítimas à execução, mas às vezes também outros sujeitos. Tratar-se-á sempre de alguém que tenha alguma relação com o legitimado ordinário primário (credor ou devedor figurante no título executivo), seja como cessionário de direitos ou obrigações, seja como subrogado no direito exequendo, seja como substituto processual assim qualificado em lei. Ter-se-ão, nessas hipóteses muito variadas, (a) a legitimidade ordinária independente e (b) a legitimidade extraordinária. (Dinamarco, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil: vol. IV. 5ª ed. São Paulo: JusPodivm, 2024, p. 108).

Especificamente quanto à legitimidade do cônjuge, afirma o doutrinador:

"Há obrigações em relação às quais, remontando sua própria origem a ambos os cônjuges, é natural que tanto um como outro sejam civilmente responsáveis, i. e., obrigados. Dessas hipóteses, cuida o art. 73, § 1º, inc. II, do Código de Processo Civil, ao instituir a necessidade do litisconsórcio entre cônjuges, ou seja, a legitimidade passiva conjunta de ambos. Os dois figurarão necessariamente como demandados na relação processual executiva (legitimidade executiva passiva) quando ambos houverem participado da formação do título extrajudicial, ao emitirem ou avalizarem conjuntamente uma nota promissória, ao prestarem uma fiança etc. Não havendo título extrajudicial, a indispensabilidade do litisconsórcio já aparece na fase de conhecimento e prossegue na de cumprimento de sentença, onde também ambos serão demandados em conjunto (porque aquela disposição legal é de ordem geral e não se restringe ao processo de conhecimento CPC, art. 771, par)

[...]

Não há no vigente Código civil uma disposição equivalente a essa [artigo 10, §1º, inc. III, do Código de Processo Civil de 1973], mas prevalece a regra da responsabilidade solidária entre os cônjuges por dívidas contraídas por apenas um deles em benefício da economia doméstica (CC, arts. 1.643 e 1.644). Atento a essas evoluções legislativas, o estatuto de 2015 atualizou a fórmula para exigir a citação de ambos os cônjuges em 'ação fundada em dívidas contraídas por um dos cônjuges a bem da família' (art. 73, §1º, inc. III).

(Dinamarco, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil: vol. IV. 5ª ed. São Paulo: JusPodivm, 2024, pp. 131-133).

E especificamente quanto à dos herdeiros:

"Dessas disposições legais [artigos 1.784 e 1.791 do Código Civil e artigo 610 do Código de Processo Civil] infere-se em primeiro lugar que os herdeiros, depois de feita a partilha e assim especificado o quinhão de cada um, são consumados sucessores do falecido e, portanto, titulares dos direitos e obrigações que antes foram dele. É natural, portanto, que cada

um deles tenha legitimidade própria para figurar como demandante ou como demandado nas causas de interesse da herança, como estabelece o Código de Processo Civil nos arts. 778, §1º, inc. II, e 779, inc. II. É também natural que a legitimidade ativa de cada um se limite aos direitos que por partilha lhe hajam sido adjudicados, porque só o titular de cada quinhão hereditário tem direitos sobre os bens que o compõem. A legitimidade passiva de cada um dos herdeiros limita-se, em primeiro lugar, às causas envolvendo bens que hajam sido incluídos em seu quinhão, não sendo todos eles legitimados para todas as causas envolvendo bens deixados; pensar em uma demanda possessória ou reivindicatória incidindo sobre um desses bens, tendo ele sido adjudicado a um dos herdeiros e, portanto, sendo parte passiva ilegítima os demais.

[...]

Se a sucessão houver ocorrido antes de formado o título executivo na fase de conhecimento não haverá qualquer problema prático quanto à legitimidade executiva dos herdeiros atuando como partes no processo desde o início ou mediante a habilitação no curso do procedimento, já serão indicados como credores ou devedores no título executivo, e, desse modo, terão legitimidade ordinária primária à execução forçada (arts. 778, caput, e 779, inc. I). Não figurando no título executivo, todavia quer judicial ou extrajudicial, cada um deles poderá ser, segundo as regras sucessórias, um legitimado ordinário porque estará na execução em nome próprio e no próprio interesse; não será, porém, um legitimado ordinário primário, mas independente, pela própria circunstância de ali não figurar. Parra esses casos é que dispõem os arts. 778, §1º, inc. II, e 779, inc. II, do Código de Processo Civil".

(Dinamarco, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil: vol. IV. 5ª ed. São Paulo: JusPodivm, 2024, pp. 113-115)

No caso, o título exequendo foi constituído em 18.12.2001 (folha 04 e 15/16 dos autos de origem).

O regime de casamento entre a executada Maria Cristina Donardi Reis Oliveira e o de cujus era o da comunhão universal de bens (folhas 826/827, 835).

A certidão de óbito do executado originário indica que deixou os filhos José Tadeu e Alexandre, ora agravados.

Assim, reconhecida a responsabilidade dos agravados executados pelo crédito exequendo, nos limites da herança, está configurada a legitimidade passiva:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - Insurgência recursal em face da decisão que indeferiu o requerimento de pesquisas de bens em nome do cônjuge do coexecutado - Pretensão à pesquisa para localização de bens que constituem a meação do cônjuge devedor - Possibilidade - Precedentes desta C. Câmara - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2269566-81.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data

de Registro: 13/03/2025).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que indeferiu atos constitutivos sobre o patrimônio de titularidade do cônjuge do executado. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência do exequente. Pesquisas de bens infrutíferas. Saldo devedor pendente de pagamento. Executado que é casado pelo regime da comunhão universal de bens. Dívida de cartão de crédito assumida na constância do casamento Presunção que o débito foi contraído em prol do casal. Responsabilidade obrigacional que atinge os bens de titularidade comum. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2188861-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2024; Data de Registro: 05/07/2024).

JUSTIÇA GRATUITA – Pedido deduzido neste recurso – Benesse indeferida, com determinação e observação. AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que rejeitou impugnação à penhora de bens imóveis – Não conhecimento da alegação de ilegitimidade passiva, pena de supressão de instância – O fato do patrimônio ser integrado por bens herdados não implica em automática impenhorabilidade - Possibilidade de direcionamento ou redirecionamento da execução contra o espólio, os herdeiros e/ou os sucessores do falecido, observada as forças da herança quanto a constrição de bens, mas descabendo completa responsabilidade e obrigação - Inteligência do CC, art. 1792 e 1997, e CPC, art. 779, II – Bloqueio e penhora que subsistem - Decisão mantida - Recurso desprovido, na parte conhecida.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2111293-04.2024.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 03/05/2024).

Superada tal questão, não obstante não constem da matrícula 29.219 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador/BA, o executado originário, sua esposa e descendentes (folhas 849/858 dos autos de origem), há nos autos elementos suficientes no sentido de que titularizariam direitos sobre tal imóvel.

Foi anexada cópia do contrato de compra e venda do imóvel (folhas 658/669), através do qual José e Maria Cristina teriam se tornado titulares de tais direitos sobre ele.

Indubitavelmente tais direitos têm repercussão econômica, donde é perfeitamente possível a penhora, na tentativa de satisfação da obrigação.

A respeito, cite-se a doutrina de Cândido Rangel Dinamarco:

"Não é da execução por esse direito que cuida o inc. XII do art. 835, mas de eventual direito de um terceiro em face do promissário-comprador, o qual comportará satisfação mediante a penhora do direito deste perante o promitente-vendedor ou seja, do direito a obter a propriedade do bem, inclusive pela via da adjudicação compulsória".

(Dinamarco, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil: vol.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. 5ª ed. São Paulo: JusPodivm, 2024, p. 350).

É certo que a penhora não poderá ser registrada no Cartório Imobiliário, diante da necessidade de observância do princípio da continuidade, mas é perfeitamente possível cientificar a construtora quanto à vedação da transferência do imóvel a terceiros.

Aliás, com a penhora, será imperativa a intimação da construtora também para esclarecimento acerca da quitação ou não do preço e da situação atual do imóvel, adotando-se a seguir as demais medidas cabíveis.

No momento, que é o relevante, indicado titularizarem os devedores direitos relativos ao imóvel, a penhora se impõe. Posteriormente, na medida em que as informações forem obtidas e a situação restar aclarada, proferem-se as demais deliberações necessárias e cabíveis.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento ao recurso**, para deferir a penhora dos direitos aquisitivos dos agravados sobre o imóvel de matrícula nº 29.219 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador/BA, oriundos do contrato de compra e venda supramencionado.

SERGIO DA COSTA LEITE
Relator
(assinado digitalmente)