



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371689

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045863-71.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante ROSANA DE CÁSSIA OLIVEIRA ANDRADE, é agravado JOAO BAPTISTA BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **OLÍMPIA**
AGRAVANTE: **ROSANA DE CÁSSIA OLIVEIRA ANDRADE**
AGRAVADOS: **JOAO BAPTISTA BARBOSA**

VOTO N.º 27.171

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que defere penhora de bem imóvel reformada. Bem que não pertence ao agravante e executado, mas sim às suas filhas. A propriedade de bens imóveis se adquire apenas pelo registro (art. 1.245 do CC/2002). Pretensão que, em verdade, é de penhora dos direitos possessórios sobre o imóvel.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo ou antecipação dos efeitos da tutela recursal, contra decisão interlocutória proferida nos autos de ação com pedidos condenatórios, envolvendo prestação de serviços advocatícios, em fase de cumprimento definitivo de sentença, que deferiu penhora de bem imóvel (fls. 1441/1443).

Agrava a autora pretendendo a reforma da decisão. Alega, em síntese, a impossibilidade de penhora do imóvel, por se tratar de bem de terceiros (Thais Oliveira Pulicci e Nayara Oliveira Pulici), que são filhas da agravante.

O recurso é cabível, tempestivo e está devidamente preparado.

Efeito suspensivo deferido pela decisão de fls. 928/929.

Contraminuta a fls. 934/936.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de ação com pedidos condenatórios, envolvendo prestação de serviços advocatícios, em fase de cumprimento definitivo de sentença.

A decisão recorrida deferiu penhora de bem imóvel, nos seguintes termos (fls. 1441/1443):

“Vistos. Diante do quanto alegado e da documentação coligida às fls. 1376/1427, mais especificamente às fls. 1376, 1392/1397 e 1417, defiro, por conta e risco do credor, a penhorado imóvel objeto da matrícula nº 29.443 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, pertencente a Nayara Oliveira Pulici e Thaís Oliveira Pulici, que ficam, por este ato, constituídas fiéis depositárias do bem, independentemente de quaisquer outras formalidades. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição, o que faço com fulcro no entendimento jurisprudencial adiante transcrito:”

A decisão comporta reforma.

O exequente, a fls. 1371 e fls. 1431/1432, admite que o imóvel penhorado não é da agravante, mas sim de suas filhas. Argumenta pela penhora, todavia, valendo-se do fato de que a agravante afirma, publicamente, que o imóvel é seu, tanto que celebrou contrato de locação, na qualidade de locadora.

A rigor, o exequente confunde propriedade, que, no caso de bens imóveis, se adquire apenas pelo registro (art. 1.245 do CC/2002), com posse com *animus domini* (art. 1.196), isto é, aquele que tem, de fato, ou exercício, pleno ou não, de algum dos direitos inerentes à propriedade, e que se comporta como dono.

O que pretende, em verdade, é a penhora dos direitos possessórios sobre o imóvel, como os frutos decorrentes de eventual locação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, fica reformada a decisão recorrida, para afastar a penhora.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator