



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087696-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CARLITO IMÓVEIS - INCORPORAÇÕES E CONSTRUTORA LTDA., é agravado SANTA MARIA TEM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

SILVIA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2087696-69.2025.8.26.0000

1ª Vara Cível de Ribeirão Preto (proc. nº 0009880-55.2020.8.26.0506)

Agravante: Carlito Imóveis – Incorporações e Construtora Ltda.

Agravada: Santa Maria Imobiliária Tem Negócios Imobiliários Ltda.

Juiz de 1ª Instância: Francisco Câmara Marques Pereira

Voto nº 38434.

- COBRANÇA DE COMISSÃO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Cumprimento de sentença. Deferimento de penhora de direitos creditórios sobre imóvel. 2. Indeferimento de pedido formulado por terceira interessada, para suspender os atos expropriatórios relativos aos direitos creditórios sobre o imóvel, considerando a ação de cobrança promovida por ela. 3. A ação de cobrança ajuizada pela terceira interessada contra a executada não impede a alienação dos direitos creditórios, pois não há pedido de resolução do compromisso de compra e venda firmado com ela, diante da existência de cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, com renúncia expressa dos contratantes ao direito de arrependimento. 4. A agravante não tem crédito líquido e certo em relação à executada, que autorize a suspensão dos atos expropriatórios. Agravo não provido.

Terceira interessada em ação de cobrança de comissão, em fase de cumprimento de sentença, a agravante rebela-se contra a r. decisão de fls. 215/216, que indeferiu pedido de suspensão dos atos expropriatórios, sob o fundamento de que “o contrato de compra e venda celebrado entre o terceiro e a executada, expressamente constou a irrevogabilidade e irretratabilidade da transação (fls. 84), o que demonstra que o terceiro busca tão e somente o cumprimento do contrato, e não a sua resolução”.

A agravante sustenta que: a) “veio pedido de penhora dos direitos creditórios que a Executada possui sobre a CHÁCARA Nº 18, localizada na Rua D, do Condomínio CHÁCARA HÍPICA, objeto da matrícula, 39.462, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, com esclarecimento de que a Executada havia celebrado com o, então, proprietário, CARLITO IMÓVEIS E INCORPORAÇÕES LTDA – CNPJ 48.461.644/0001-03, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, passando, a partir daí, a ser titular de todos os direitos aquisitivos decorrentes do referido instrumento (fls. 71/73), o que foi deferido as fls. 88/89 dos autos, com determinação de intimação da Agravante, o que ocorreu as fls. 176/177” (sic, fl. 4 do agravo); b) “apresentou petição de fls. 182/183 requerendo a suspensão de qualquer ato

expropriatório, tendo em vista que a peticionária está promovendo ação de cobrança de valores inadimplidos pela Executada (processo 1039879-41.2017.8.26.0506), decorrentes da venda do imóvel penhorado sendo que referido imóvel, ou os frutos provenientes de eventual alienação deverão ser utilizados para pagamento de tais valores” (sic, fl. 4/5 do agravo); c) “o contrato de compra e venda ao qual se faz referência na decisão agravada, não foi cumprido em sua integralidade pela Executada, circunstância que, por si só, já autoriza a sua rescisão, nos termos do que dispõe o ordenamento jurídico pátrio, valendo ressaltar que a execução das obrigações contratuais, para se consolidar a transmissão dos direitos aquisitivos, depende do adimplemento integral das obrigações pactuadas, o que não ocorreu no presente caso” (sic, fl. 7 do agravo); d) “não se pode considerar que os direitos de aquisição do bem em questão tenham sido definitivamente consolidados, razão pela qual a penhora dos direitos creditórios sobre a referida chácara mostra-se medida inconveniente e desproporcional”, e “além disso, o contrato celebrado, apesar de conter cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, não se reveste de caráter absoluto, estando sujeito à interpretação conjunta dos elementos fáticos e jurídicos do caso em espécie” (sic, fl. 8 do agravo); e) “a ausência de adimplemento das obrigações contratuais essenciais permite a reavaliação da eficácia do referido instrumento, o que corrobora o entendimento de que eventual consolidação dos direitos aquisitivos é incabível” (sic, fl. 8 do agravo); f) “a decisão agravada padece de erro ao desconsiderar o pedido de suspensão dos atos expropriatórios, uma vez que uma eventual alienação judicial do bem penhorado pode acarretar prejuízos irreparáveis à Agravante, que se encontra na iminência de recuperar os valores que lhe são devidos, sendo que a continuidade da execução sem a devida verificação do cumprimento integral do contrato contraria os princípios da razoabilidade e da segurança jurídica” (sic, fl. 8 do agravo); g) “a situação exposta nos autos revela que, diante da inexistência do adimplemento das obrigações contratuais na sua totalidade, os direitos de aquisição da Executada – ora agravada – não se encontram consolidados, não sendo legítimos a constrição promovida, sob pena de se violar o direito da Agravante de ver satisfeito o crédito decorrente do contrato de intermediação imobiliária” (sic, fls. 8/9 do agravo); h) “a decisão agravada merece reforma, uma vez que a análise dos elementos fáticos demonstra que a pena dos direitos creditórios sobre o bem não respalda legal, por quanto incide em medida que prejudica o equilíbrio contratual e a segurança das relações jurídicas condicionais, desconsiderando a inadimplência verificada no cumprimento das obrigações contratuais” (sic, fl. 9 do agravo). Pede a reforma da decisão agravada, “determinando-se a suspensão de qualquer ato expropriatório relativo ao

imóvel matriculado sob o número 39.462 no 2º CRI de Ribeirão Preto/SP, até final deslinde do processo 1039879-41.2017.8.26.0506” (sic, fl. 10 do agravo).

Recurso tempestivo e preparado.

Não foi concedido efeito suspensivo ao agravo.

Sem resposta, por não haver prejuízo.

É o relatório.

Trata-se de agravo tirado de ação de cobrança de comissão, cujo pedido foi julgado procedente em 19.9.19, para o fim de condenar a ré, revel, a pagar à autora comissão por intermediação imobiliária no importe de 6% (seis por cento) do valor do negócio (R\$490.000,00), a ser devidamente atualizada a partir da concretização da venda e acrescida de juros de mora, contados da citação. Por força do princípio da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas do desembolso, além de honorários advocatícios do patrono da autora, que foram fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, atualizado (fls. 73/76 do processo). O trânsito em julgado ocorreu em 16.10.19 (fl. 78 do processo).

Em 18.5.20, teve início o cumprimento de sentença, com intimação pessoal da executada para pagamento voluntário da dívida de R\$43.443,68 (fls. 52 do cumprimento de sentença).

Decorrido o prazo para eventual manifestação da executada (fl. 57 do cumprimento de sentença), houve tentativa de penhora de ativos financeiros da executada, com resultado infrutífero (fls. 60/63 do cumprimento de sentença).

A exequente pediu “a penhora dos direitos creditórios que a Executada possui sobre a CHÁCARA Nº 18, localizada na Rua D, do Condomínio CHÁCARA HÍPICA, objeto da matrícula, 39.462, do 2º Registro de Imóveis local” (sic, fl. 71/73 do cumprimento de sentença), o que foi deferido em 16.9.22 (fls. 88/89 do

cumprimento de sentença), com averbação da penhora da penhora na matrícula do imóvel, em 25.11.22 (fl. 113 do cumprimento de sentença).

A exequente juntou três avaliações do imóvel matrícula 39.462 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e pediu a homologação do valor médio das avaliações, no montante de R\$1.524.333,30, nomeação de leiloeira, além de intimação da ré por mandado (fls. 118/139 do cumprimento de sentença).

Em 3.3.23, foi deferida a anotação da existência de hipoteca judiciária na matrícula do imóvel, conforme pedido da exequente (fls. 153 do cumprimento de sentença).

Em 28.11.23, a agravante ingressou nos autos e pediu “a suspensão de qualquer ato expropriatório relativo ao imóvel matriculado sob o número 39.462 no 2º CRI de Ribeirão Preto/SP, até final deslinde do processo 1039879-41.2017.8.26.0506” (sic, fls. 182/183 do cumprimento de sentença).

Em 14.10.24, foi determinada a realização de hasta pública (fl. 199 do cumprimento de sentença).

A agravante opôs embargos de declaração (fls. 202/204 do cumprimento de sentença), que foram rejeitados (fls. 215/216 do cumprimento de sentença).

Sobreveio, em seguida, o agravo.

Em primeiro lugar, observo que o processo nº 1039879-41.2017.8.26.0506, em trâmite perante a 9ª Vara Cível de Ribeirão Preto, teve a sentença anulada por v. acórdão de 25.4.24, da C. 4ª Câmara de Direito Privado, relator o E. Desembargador Maurício Campos da Silva Coelho, com trânsito em julgado em 23.5.24 (fls. 741/745 e 747 do proc. 1039879-41.2017.8.26.0506).

O “Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda”

firmado pela agravante em 17.10.16, como constou da decisão agravada, foi celebrado “sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento” (sic, cláusula 17ª, fl. 85 do cumprimento de sentença).

A agravante formulou no processo nº 1039879-41.2017.8.26.0506, pedido de condenação de Rosemeire ao “pagamento ao Requerente, da importância de R\$307.343,70 (trezentos e sete mil trezentos e quarenta e três reais e setenta centavos), já atualizado pelo que fora pactuado” (sic, fl. 5 do proc. 1039879-41.2017.8.26.0506).

Assim, eventual procedência da ação ajuizada pela agravante, não resultará na resolução do compromisso particular de compra e venda, mas apenas no reconhecimento de eventual crédito a seu favor.

Em relação à alegação de que “não se sabe por qual valor o bem será arrematado ou se a sobra de saldo da arrematação será suficiente para cobrir os prejuízos da Agravante ou mesmo se eventual sobra de valores será destinada ao objetivo aqui mencionado” (sic, fl. 9/10 do agravo), o fato é que, por ora, a agravante não tem crédito líquido e certo em relação à executada e exatamente por isso promoveu a ação de cobrança, pela qual pretende ver reconhecido o seu direito ao recebimento do valor devido por Rosemeire.

Sendo assim, não há causa para suspender os atos expropriatórios dos direitos creditórios sobre o imóvel objeto da matrícula nº 39.462 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, porque eventual procedência não impede a alienação de tais direitos, inexistente pedido de resolução do contrato firmado pela executada.

Não há, portanto, nada a alterar na decisão agravada.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA
Relatora