



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377710

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027409-43.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUCIANO RAFAEL ABUD, são agravados RX GESTORA DE FRANQUIAS EIRELI e MX BRASIL GESTORA DE SISTEMA NACIONAL DE FRANQUIA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento - Digital

Processo nº 2027409-43.2025.8.26.0000

Comarca: 11ª Vara Cível - Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo

Magistrado(a) prolator(a): Dr(a). Carlos Alexandre Aiba Aguemí

Agravante(s): Luciano Rafael Abud

Agravado(a)(s): Mx Brasil Gestora de Sistema Nacional de Franquia S/A e RX Gestora de Franquias Eireli

Voto nº 19962

Agravo de instrumento. “Ação de execução de título extrajudicial” (sic). Decisões que, ao lado de outras deliberações, deferiram a penhora de um imóvel. Inconformismo do executado. Cabimento.

Caso concreto. Imóvel partilhado na “Ação de divórcio consensual c.c. partilha de bens” (sic) nº 1009673-97.2021.8.26.0152, ajuizada antes da execução originária. Bem que ficou em nome dos filhos do casal, com usufruto vitalício dos ex-cônjuges, nele permanecendo apenas a virago e seus filhos menores. Imóvel penhorado que não mais pertence ao executado, motivo pelo qual não pode ser penhorado para pagamento de dívida por ele assumida, a despeito de a partilha não estar registrada na respectiva matrícula, pois essa irregularidade não invalida a transferência da titularidade. Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Decisão reformada, para desconstituir a penhora sobre o imóvel. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Luciano Rafael Abud, contra as decisões de fls. 453/454 e 511/512 dos autos originários, proferidas na “Ação de execução de título extrajudicial” (*sic*), que, ao lado de outras deliberações, deferiram a penhora de um imóvel.

O recorrente insurge-se, alegando, em síntese, que o imóvel de Matrícula nº 114.892, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, foi objeto de sua ação de divórcio, passando a ter titularidade exclusiva de seus filhos menores, que nele ficaram morando com a mãe.

Aduz que esse imóvel não pertence mais ao seu patrimônio, além de ser bem de família.

Requer o provimento do recurso, para desconstituir a penhora.

Agravo de instrumento tempestivo, preparado em dobro (fls. 589/594) e contrariado.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Inicialmente, afasto a preliminar de contraminuta acerca de

deserção do agravo de instrumento (fl. 603), pois o recorrente efetuou o recolhimento em dobro da taxa judiciária, conforme comprovantes de fls. 589/594.

Da análise dos autos originários, observo que foi deferida a penhora do imóvel de Matrícula nº 114.892, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

De referida matrícula, reproduzida às fls. 498/502 da origem, consta que o imóvel está localizado na Estrada Municipal do Espigão, nº 388, em Cotia-SP.

E, em seu registro nº 7, datado de 02/08/2021, está descrita a compra efetuada pelo agravante e sua cônjuge.

Porém, em consulta ao banco de dados oficial desta Egrégia Corte, verifico dos autos da “Ação de divórcio consensual c.c. partilha de bens” (*sic*) nº 1009673-97.2021.8.26.0152, ajuizada antes da execução originária, que a sentença de fls. 47/48 daquele feito decretou o divórcio do executado e sua ex-esposa.

Naquele julgado, restou especificado que referido divórcio será regido pelas condições firmadas entre as partes.

Esse acordo estabeleceu que o imóvel objeto deste agravo instrumento “ficará em nome dos filhos do casal” (*sic*), com

usufruto vitalício dos ex-cônjuges, nele permanecendo apenas a virago e seus filhos menores.

Nesses contornos, tem-se que o bem penhorado não mais pertence ao executado, motivo pelo qual não pode ser penhorado para pagamento de dívida por ele assumida, a despeito de a partilha não estar registrada na respectiva matrícula, pois essa irregularidade não invalida a transferência da titularidade.

A respeito, anoto os seguintes trechos de julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“(…) 2. A ausência de registro na matrícula do imóvel não legitima a penhora, considerando a homologação judicial do divórcio constitui ato jurídico perfeito, válido e eficaz, que impede a constrição do bem. 3. A jurisprudência do TJSP reforça que a penhora não pode recair sobre bens que foram atribuídos a um dos cônjuges em partilha anterior. 4. Sentença reformada para julgar procedentes os embargos opostos e cancelar a penhora anteriormente determinada pelo juízo da execução, ajustadas as verbas sucumbenciais. Recurso provido”. (Apelação cível nº 1016926-27.2023.8.26.0004 - Rel. Des. Silvana Malandrino Mollo - E. 38ª Câmara de Direito Privado - j. em 06/12/2024).

“(…) Sentença homologatória do divórcio que constitui ato jurídico perfeito, independentemente de averbação no registro de imóveis - Caso em que, embora não levada a registro, a sentença homologatória do divórcio, em conjunto com os demais elementos dos autos, indica que o bem foi transferido exclusiva e integralmente à embargante – Precedentes deste E. Tribunal (...)”. (Apelação cível nº 1000716-70.2023.8.26.0562 - Rel. Des. Afonso Celso da Silva - E. 37ª Câmara de Direito Privado - j. em

05/11/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA DO IMÓVEL. 1. Preliminar de nulidade. Alegação de ausência de fundamentação da decisão combatida. Desacerto da medida. Decisão com fundamentação detalhada, analisando diligências, documentos e alegações, afastando a pretensão de nulidade à luz do art. 489 do CPC/15. 2. Penhora do imóvel matrícula nº 364.074. Impossibilidade. Documentação que evidencia transferência de titularidade à ex-esposa do executado anterior ao ajuizamento, homologada em divórcio. Ausência de registro da partilha não invalida a transferência de titularidade (...)”. (Agravado de instrumento nº 2286757-76.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Luís H. B. Franzé - E. 17ª Câmara de Direito Privado - j. em 20/12/2023).

Resta prejudicada a arguição de bem de família, uma vez que o executado, além de não residir no imóvel (A.R. de fl. 88 dos autos originários), não tem mais legitimidade para defender essa modalidade de impenhorabilidade, em virtude de o bem ter passado à titularidade de seus filhos menores.

Assim, reformo a decisão agravada, para desconstituir a penhora sobre o imóvel de Matrícula nº 114.892, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

Postas tais premissas, por meu voto, dou provimento ao recurso.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois *“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”* (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

RODOLFO PELLIZARI

Relator