



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388607

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066835-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que são agravantes TIAGO NOGUEIRA GALVÃO DE FRANCCÇA e KAMILA DELA PIAZZA DE FRANÇA, são agravados RICARDO LUZ MAFRA E SILVA – ME (NOVA DENOM. DE MAFRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA), RICARDO LUZ MAFRA E SILVA e CELSO APARECIDO FELIPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2066835-62.2025.8.26.0000

Comarca: Sumaré

Agravantes: Tiago Nogueira Galvão de França e outra

Agravados: Maфра Consultoria Imobiliária Ltda. e outros

Voto nº 65.150 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a penhora de bem imóvel, sob o argumento de que o imóvel é titularizado por terceiro e não há averbação do contrato de compromisso de compra e venda na matrícula.

II. Questão em Discussão: verificar a possibilidade de penhora de bem imóvel, mesmo na ausência de averbação do compromisso de compra e venda.

III. Razões de Decidir: III.1. Esta 3ª Câmara de Direito Privado adota o entendimento de que a irregularidade do domínio no registro imobiliário não impede a penhora do bem, conforme artigo 835, inciso XII, do CPC, pois o registro é apenas requisito de publicidade a terceiros, não de validade do ato; III.2. Precedente do C. indica que a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos, mesmo sem registro, privilegiando os interesses do credor e a funcionalidade da execução.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso provido, para que seja realizada a penhora do bem imóvel, pois a irregularidade no registro imobiliário não impede penhora de direitos aquisitivos.

AGRAVO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 129 que indefere penhora de bem indicado pelo exequente, nos seguintes termos: *“Indefiro o pedido de penhora (fls. 93/94), considerando que o imóvel*

tem como titular terceiro estranho aos autos (fls. 113/116) e não há averbação na matrícula do imóvel do contrato indicado às fls. 95/111”.

Em razões de agravo, alega que a ausência de averbação do compromisso de compra e venda é forma de burla à execução por ocultação do patrimônio. Aduz que é prática recorrente do executado, já que seu patrimônio atualmente encontra-se titularizado por sua genitora. Sustenta que o sócio da agravada alhures reside e exerce a função de síndico e que é possível a penhora mesmo diante da ausência de registro.

A recorrida deixou transcorrer *in albis* o prazo para contrarrazões (fl. 130).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

Respeitado o entendimento esposado pelo r. Juízo de origem, esta 3ª Câmara de Direito Privado adota o entendimento de que possível a penhora do bem nas circunstâncias elencadas nos autos, já que a irregularidade do domínio no registro imobiliário não impede a constrição do bem (artigo 835, inciso XII, CPC). Isto porque o registro não é requisito de validade do ato, mas somente de publicidade a terceiros.

Eis o precedente desta Câmara: “*AGRAVO DE*

INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. IMÓVEL. DIREITOS DE AQUISIÇÃO. Inconformismo contra decisão que condicionou o exame do pedido de penhora de direitos sobre imóvel ao prévio registro na matrícula do bem dos contratos de compra e venda e de cessão de direitos e transferência. Pleito de reforma. Cabimento. Irregularidade do imóvel no registro imobiliário que impede a averbação da penhora, mas não é requisito de validade da constrição” (CPC, art. 835, XII) - Agravo de Instrumento n. 2220764-52.2024.8.26.0000; Relator: Schmitt Corrêa; Data de publicação: 26/11/2024).

Tal entendimento ajusta-se àquele já esposado pelo C. STJ, que resolve, inclusive, a questão da prejudicialidade da averbação da penhora – por ofensa ao princípio da continuidade registral:

2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.
3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). **Constrição que**

não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos - com expressão econômica - que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte; 4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real - a depender da existência ou não do registro da avença; 5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, "**feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito**". **Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.** 6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) **ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15).** **Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-**

rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor. 7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. **Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.** 8. **Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15).** No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, caput, CPC/15) – STJ; REsp 2015453 / MG; Relatora Ministra Nancy Andrighi; Terceira Turma; DJe 02/03/2023; RT vol. 1.055, p. 414 – grifou-se.

Quiçá, portanto, embora reste prejudicada a averbação da penhora não se pode cogitar do indeferimento da medida. Sendo certo que há meios de: (i) expropriação dos direitos; (ii) regularização da cadeia registral, pelo recorrente (que poderá incluir o valor associado a tal

diligência no *quantum* devido).

3. Portanto, a decisão de origem deve ser reformada, a fim de viabilizar a constrição dos direitos do executado no bem imóvel indicado pelo exequente.

AGRAVO PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator