



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066411-20.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SAFRA S/A, é agravado IK SUNG PARK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), ÁLVARO TORRES JÚNIOR E LUIS CARLOS DE BARROS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 3007 - 20ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
Agravado de Instrumento nº 2066411-20.2025.8.26.0000
Comarca: Capital - Foro Central Cível - 40ª Vara Cível
Juiz 1ª Instância: Fernando José Cúnico
Agravante: Banco Safra S.A.
Agravado: Ik Sung Park

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BENS IMÓVEIS. ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. FLEXIBILIZAÇÃO JUSTIFICADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto por Banco Safra S.A. contra decisão que indeferiu o pedido de penhora de dois imóveis de propriedade do executado, sob o fundamento de que haveria meios mais eficazes para satisfação do crédito, como o uso dos sistemas Infojud e Renajud, conforme previsto no art. 835 do CPC. O agravante alega, entre outros pontos, a inércia do devedor, ausência de ativos financeiros localizados via SISBAJUD e o risco de frustração da execução, pleiteando a constrição dos imóveis identificados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) verificar se é admissível a penhora de imóveis indicados pelo exequente após insucesso das tentativas anteriores de constrição por meio do SISBAJUD; (ii) estabelecer se a ordem de preferência prevista no art. 835 do CPC pode ser relativizada conforme as circunstâncias do caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A ordem de penhora estabelecida no art. 835 do CPC não é absoluta e visa garantir maior efetividade à execução, permitindo sua flexibilização em benefício do credor, conforme os princípios da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC) e da responsabilidade patrimonial (art. 797 e 847 do CPC). Comprovado o insucesso da tentativa de bloqueio de ativos financeiros via SISBAJUD, a indicação de bens imóveis pelo credor configura meio legítimo de satisfação do crédito, especialmente diante da ausência de manifestação do devedor e da inexistência de bens alternativos indicados. A penhora de imóveis registrados em nome do executado atende à previsão legal do inciso V do art. 835 do CPC, sendo plenamente viável diante da ausência de meios mais eficazes e do risco de dilapidação patrimonial. É admissível a penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel, conforme art. 835, inciso XII do CPC, ainda que não haja registro da integralidade da propriedade, desde que haja expectativa patrimonial concretamente realizável. A averbação da penhora no registro imobiliário depende da observância do princípio da continuidade (Lei nº 6.015/1973,

arts. 195 e 237), exigindo prévia inscrição do título aquisitivo na matrícula correspondente. Decisão reformada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido, com observação.

Tese de julgamento: "1. A ordem de preferência dos bens penhoráveis prevista no art. 835 do CPC não é absoluta e pode ser relativizada de acordo com as circunstâncias do caso concreto e a efetividade da execução. 2. A indicação de imóveis pelo exequente, após tentativa frustrada de penhora de ativos financeiros, é legítima e compatível com os princípios da efetividade e da utilidade da execução. 3. A penhora de direitos aquisitivos sobre imóveis é admissível, desde que haja valor patrimonial realizável, mesmo sem a integral titularidade do bem. 4. A averbação da penhora de direitos na matrícula do imóvel exige observância ao princípio da continuidade registrária, sendo necessária a prévia formalização do título aquisitivo".

Legislação: CPC, arts. 797, 805, 835, incisos V e XII, e 847; Lei nº 6.015/1973, arts. 195 e 237.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por **Banco Safra S/A** contra a r. decisão proferida às fls. 67 dos autos da ação de **cumprimento de sentença**, ajuizada pelo ora agravante em face de **Ik Sung Park**, a qual indeferiu o pedido de penhora de dois imóveis de propriedade do executado, sob o fundamento de existirem outros meios mais eficazes para satisfação do crédito, como a utilização dos sistemas Infojud e Renajud, nos termos do art. 835 do CPC.

Em agravo de instrumento, alega, em síntese: **(i)** inércia do devedor diante da intimação para pagamento; **(ii)** resultado negativo da pesquisa SISBAJUD, sem localização de ativos financeiros; **(iii)** localização, por diligência extrajudicial, de dois imóveis registrados em nome do agravado; **(iv)** inexistência de ordem absoluta no art. 835 do CPC, cuja preferência admite relativização conforme as circunstâncias do caso; **(v)** autorização legal, nos termos do §1º do art. 835, para modificação da ordem legal de penhora; **(vi)** penhora dos imóveis indicados representa meio efetivo diante da ausência de ativos líquidos; **(vii)** risco de frustração da execução diante de outras demandas

em curso contra o devedor e da possibilidade de alienação dos bens; **(viii)** possibilidade de dano irreparável sem o deferimento imediato da medida.

Pretende a reforma da r. decisão para determinar a penhora do imóvel de Matrícula nº 146.614 do 3º CRI de São Paulo e dos direitos sobre o imóvel de Matrícula nº 217.330 do CRI de Praia Grande/SP, ambos em nome do agravado.

Requer efeito suspensivo, com a atribuição de efeito ativo para viabilizar a imediata realização das penhoras pleiteadas, nos termos do art. 1.019, I, do CPC.

Efeito suspensivo indeferido pelo despacho de fl. 83/84.

Parte agravada intimada para apresentar contraminuta.

Recurso não respondido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O agravo de instrumento é tempestivo, preparado, cabível (art. 1.015, parágrafo único do CPC), o agravante tem legitimidade, está caracterizado o interesse recursal e não se cogita de deficiência estrutural do recurso.

Conquanto a parte agravada tenha sido intimada, deixou de apresentar contraminuta, conforme certificado à fl. 87.

Reunidos os pressupostos objetivos e subjetivos de recorribilidade, conheço do presente recurso. Passo ao exame do mérito recursal.

O recurso comporta provimento.

Na origem, o Banco Safra S.A., ora agravante, instaurou cumprimento de sentença em face da agravada, com base em decisão judicial transitada em julgado em 24.07.2024, que reconheceu crédito no valor de R\$ 88.738,81. Apresentou planilha de atualização do débito, indicando a quantia de R\$ 118.244,40, e pleiteou a intimação do devedor, na pessoa de seu procurador constituído nos autos, para efetuar o pagamento voluntário no prazo de quinze dias, nos termos do art. 523 do Código de Processo Civil, sob pena de aplicação de multa e honorários. Em caso de não pagamento, requereu a expedição de ordem de bloqueio via SISBAJUD e o cadastramento de seu patrono para intimações exclusivas.

O Juízo de origem acolheu parcialmente o requerimento e determinou a realização de bloqueio de ativos financeiros por meio do sistema SISBAJUD, na modalidade simples. A ordem, contudo, revelou-se infrutífera. Diante disso, o agravante reiterou o pedido de penhora de bens imóveis de titularidade parcial do executado, conforme matrículas vinculadas aos autos, além da aplicação da funcionalidade “teimosinha” no SISBAJUD.

A decisão agravada indeferiu, por ora, a penhora dos imóveis indicados, sob o fundamento de que há meios mais eficazes de satisfação da execução, como as ferramentas Infojud e Renajud, com base no art. 835 do CPC. Determinou, ainda, que a parte agravante se manifestasse em termos de prosseguimento no prazo de quinze dias.

A existência dos bens indicados à penhora está comprovada nos autos de origem. A propriedade do imóvel de matrícula nº 146.614 do 3º CRI da Comarca de São Paulo (R.7), bem como o registro dos direitos aquisitivos relativos ao imóvel de matrícula nº 217.330 do CRI de Praia Grande/SP (R.02/217.330), constam das cópias das matrículas imobiliárias juntadas às fls. 44/55 dos autos de origem. Trata-se, portanto, de elementos concretos e verificáveis, aptos a embasar a medida constritiva, inclusive nos termos do art. 835, incisos V e XII, do Código de Processo Civil.

A hipótese reflete suposta inobservância à ordem de preferência legal de penhora, ante a atribuição ao exequente da prerrogativa de indicação de bens à penhora e o fato da ordem de preferência prevista no art. 835, CPC.

Entretanto, a citada ordem de preferência não é absoluta e é estabelecida em benefício do credor, objetivando maior eficácia do processo executivo, que se realiza no interesse do credor (art. 797 CPC), de forma menos gravosa para o devedor (art. 805, do CPC), o não acolhimento da penhora do bem indicado pelo exequente depende de prova pelo executado de que a constrição de bem por ele devedor indicado lhe será menos oneroso e não trará prejuízo ao credor (art. 847 CPC), uma vez que o executado tem responsabilidade patrimonial de cumprimento de suas obrigações.

Deste modo, no caso, foram realizadas tentativas infrutíferas de constrição de bens por meio do sistema SISBAJUD, cuja última diligência se revelou negativa (fls. 58/60), o agravante, em evidente frustração da medida prioritária prevista no inciso I do art. 835 do CPC, identificou, por meio de diligência extrajudicial, a existência de dois imóveis penhoráveis: um localizado na Comarca de São Paulo (matrícula nº 146.614 do 3º CRI) e outro na Comarca de Praia Grande (matrícula nº 217.330 do CRI local), indicando-os à penhora, nos termos dos incisos V e XII do mesmo artigo.

Não obstante, o Juízo *a quo* indeferiu a constrição desses bens imóveis, sob a justificativa de que “existem meios mais eficazes de satisfazer a tutela (Infojud, Renajud), observando-se também o art. 835 do CPC”, e ainda negou, por ora, a renovação da tentativa de bloqueio por meio do sistema SISBAJUD, por já haver diligência semelhante realizada há menos de seis meses, sem alteração significativa da situação financeira do executado (fl. 89 dos autos de origem).

Contudo, a negativa de renovação da ordem de bloqueio por SISBAJUD corrobora, em verdade, o argumento central do agravante:

inexistem ativos financeiros penhoráveis. E, nesse cenário, ganha força o pedido de constrição dos bens imóveis identificados, cuja existência está documentalmente comprovada e cuja natureza ostenta, inclusive, posição preferencial na ordem legal, conforme inciso V do art. 835 do CPC.

Ademais, o agravado, embora devidamente intimado, deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentar contraminuta e permaneceu silente quanto ao mérito recursal. Sua inércia evidencia o descaso com o cumprimento da obrigação e afasta qualquer alegação posterior de excesso na constrição. Não indicou bens menos gravosos à penhora nem comprovou eventual onerosidade excessiva da medida requerida, ônus que lhe competia conforme os artigos 805 e 847 do Código de Processo Civil.

Neste sentido, já decidiu esta C. Câmara:

Direito Processual Civil. Embargos de declaração. Acórdão que negou provimento ao agravo interposto pelos executados. Alegação de omissão e erro material. Pretensão de rediscussão do mérito. Evidenciado caráter infringente. Embargos rejeitados. i. caso em exame Embargos de declaração opostos contra acórdão que conheceu parcialmente o recurso dos embargantes e, na parte conhecida, negou-lhe provimento. Os embargantes alegam erro material e omissão quanto à observância do princípio da pessoalidade da citação e à excepcionalidade da excussão de bens imóveis, conforme previsto no art. 835, § 3º, do CPC. Requerem o saneamento dos alegados vícios. ii. questão em discussão Há duas questões em discussão: (i) verificar se o acórdão embargado apresenta omissão quanto à regularidade da citação e à ordem de preferência na penhora de bens; e (ii) estabelecer se os embargos de declaração possuem caráter meramente

aclaratório ou se visam à rediscussão do mérito da decisão. iii. razões de decidir Os embargos de declaração não constituem meio adequado para rediscutir o mérito da decisão recorrida. Nos termos do art. 1.022 do CPC, esse recurso destina-se a corrigir obscuridade, contradição, omissão ou erro material. O acórdão embargado fundamentou adequadamente a regularidade das citações realizadas e a inexistência de nulidade, considerando que os executados foram citados nos endereços indicados nos instrumentos contratuais e que não houve prejuízo ao exercício do contraditório e da ampla defesa. **A alegação de que a ordem de preferência da penhora deveria ter sido observada em caráter absoluto é incompatível com a regra do art. 835 do CPC, que confere ao credor a prerrogativa de indicação dos bens, salvo comprovação pelo devedor de que a constrição sobre outro bem lhe seria menos onerosa sem prejudicar o exequente.** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que os embargos de declaração não se prestam à reanálise do mérito quando a decisão embargada já enfrentou a questão suscitada (STJ, EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, DJe 15.06.2016). O mero inconformismo da parte com a decisão não justifica a oposição de embargos declaratórios com caráter infringente. Se a parte embargante entende que houve erro na interpretação do direito, deve buscar a via recursal própria. iv. dispositivo e tese Rejeição dos embargos de declaração. Advertência de imposição de multa, no caso de reiteração de embargos declaratórios com inequívoco intuito protelatório. Tese de julgamento: "1. Os embargos de declaração não se prestam a rediscutir o mérito do julgado, destinando-se exclusivamente a sanar omissão, obscuridade ou contradição, nos termos do art. 1.022 do CPC. 2. A citação realizada no endereço indicado

pelo executado no contrato é válida e não configura nulidade se não houver prejuízo ao direito de defesa. 3. A ordem de preferência na penhora de bens não é absoluta, cabendo ao executado demonstrar que a constrição de bem alternativo lhe seria menos onerosa sem prejuízo ao credor." _____ Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 248, 507, 835, § 3º, 1.022 e 1.026, § 2º. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi, julgado em 08.06.2016, DJe 15.06.2016; STJ, AgInt no REsp 1953830/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29.04.2024; TJSP, Embargos de Declaração Cível 1042339-89.2016.8.26.0100; Relator Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 20/09/2021; TJSP, Embargos de Declaração Cível 1017163-44.2022.8.26.0506, Relator Israel Góes dos Anjos, 18ª Câmara de Direito Privado, j. 30/04/2024. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2388759-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025 - destaquei)

EXECUÇÃO – Lícita a penhora de direitos do devedor sobre bem alienado fiduciariamente – A ordem de preferência de bens penhoráveis constante do art. 835, do CPC/2015 não é absoluta, podendo ser alterada de acordo com as particularidades do caso concreto, interesse das partes e a potencialidade de satisfazer o crédito - Agiu com acerto o MM Juízo da causa em deferir a penhora dos direitos que o executado, ora agravante, possui sobre imóveis, conforme pedido formulado pelo credor, em

situação em que ausente violação a ordem de penhora prevista no art. 835, CPC, uma vez que: (a) ela não é absoluta e (b) não foram localizados bens suficientes para a garantia da dívida pertencentes a categorias preferenciais. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2288771-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu pedido de penhora de direitos sobre bem imóvel pertencente ao coexecutado. Insurgência do exequente. Com razão. A ordem de preferência do artigo 835 do CPC não é absoluta, permitindo a flexibilização em situações que garantam a proteção dos interesses do credor. Citados, os executados não indicaram bens à penhora. Assim, a medida pretendida pelo exequente de penhora da fração ideal do imóvel é adequada e proporcional ao montante da execução, garantindo a efetiva satisfação do crédito. O valor do crédito exequendo não pode ser considerado ínfimo em comparação ao valor estimado da fração ideal do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2270646-80.2024.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024)

O processo executivo se desenvolve no interesse do credor (art. 797 do CPC), e a resistência à constrição de bens pelo executado,

sem indicação alternativa menos gravosa que preserve a utilidade da execução (art. 805 e 847 do CPC), não pode ser acolhida como escusa à efetivação do crédito reconhecido por título judicial. O devedor permanece inerte, sem apresentar bens ou comprovar impossibilidade de cumprimento da obrigação.

Tampouco se vislumbra, no caso, qualquer risco de onerosidade excessiva ou ilegal na penhora dos imóveis apontados, especialmente porque a medida tem por finalidade assegurar a efetividade da tutela jurisdicional, frustrada até o momento por outros meios.

Deve ser registrado, também, que a pretensão recursal não se limita à penhora de imóvel de propriedade plena do executado, mas abrange também os direitos relativos ao imóvel registrado sob a matrícula nº 217.330 do CRI de Praia Grande/SP. Nesse ponto, impende reconhecer a viabilidade jurídica da penhora de direitos aquisitivos ou reais sobre bens imóveis, conforme previsão expressa no inciso XII do art. 835 do Código de Processo Civil:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...) XII – direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

Admite-se a penhora de direitos emergentes de contrato de promessa de compra e venda, cessão de direitos possessórios, fração ideal de bem indivisível ou qualquer outra situação que denote expectativa patrimonial concretamente realizável.

Ainda que não se trate da propriedade plena do bem, o direito patrimonial que dele decorre apresenta valor econômico e, portanto, pode ser objeto de constrição judicial, como forma de assegurar a efetividade da execução.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL, MAS INDEFERIU SUA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELA EXEQUENTE. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame Instituição financeira ajuizou execução de título extrajudicial contra devedora, lastreada em Instrumento Particular de Confissão de Dívida. A execução foi retomada após descumprimento de acordo homologado. A decisão agravada deferiu a penhora dos direitos da executada sobre imóvel, mas indeferiu a averbação da penhora na matrícula imobiliária, com base no princípio da continuidade registral. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de averbação da penhora na matrícula do imóvel, considerando o princípio da continuidade registral e o acordo entre as partes. III. Razões de Decidir 3. **Nos termos do artigo 835, inciso XII, do CPC, é possível a penhora de direitos aquisitivos sobre bens imóveis, mas a averbação requer observância dos princípios registrários, especialmente o da continuidade.** 4. O princípio da continuidade, conforme artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973, exige que os registros sejam encadeados para assegurar a regularidade da cadeia dominial. O imóvel ainda está registrado em nome de Editora Campos Elíseos Ltda., inviabilizando a averbação. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A averbação de penhora requer titularidade formal do devedor sobre o bem. 2. A decisão está em conformidade com o ordenamento jurídico, sem ilegalidade ou abuso. Legislação Citada: CPC, art. 835, inciso XII; Lei nº 6.015/1973, arts. 195 e 237. (TJSP; Agravo de

Instrumento 2035623-23.2025.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/04/2025; Data de Registro: 06/04/2025)

EXECUÇÃO – Decisão que aplicou, à parte executada a multa prevista no art. 774, V, CPC - É dever do executado indicar bens passíveis de penhora, bem como a sua localização (arts. 772, III e 774, V, CPC/2015) – A intimação, para configuração da conduta atentatória à dignidade da justiça, prevista no art. 774, V, CPC/2015, depende de intimação pessoal, feita na pessoa do executado e não do respectivo patrono, uma vez que a indicação de bens sujeitos à penhora compreende ato personalíssimo do executado, admitida a possibilidade de intimação, pelo correio, desde que atendidas as formalidades da espécie - Reforma da r. decisão agravada, relativamente à aplicação da multa por ato atentatório à dignidade da justiça, prevista no art. 774, V, CPC, por ausência de intimação pessoal da parte executada, quanto à determinação do MM Juízo da causa para que o executado indique bens passíveis de penhora, porque sequer se tem notícia nos autos de que tenha sido realizada diligência para intimação pessoal da parte executada com tal finalidade, uma vez que foi determinada a intimação para a realização de tal ato, por meio do Advogado constituído pela parte devedora. EXECUÇÃO – Decisão que deferiu a penhora de vaga de garagem – Como: (a) é admissível a penhora de direitos do devedor sobre bem alienado fiduciariamente; (b) bem como a penhora de vagas de garagem, ante a existência de matrícula própria, (c) em situação em que a LF 8.009/90 protege apenas e tão somente o imóvel que serve de residência para o executado e não as unidades autônomas

a ela vinculadas, como a vaga de garagem constrita, (d) de rigor, a manutenção da r. decisão agravada. Recurso provido, em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2293250-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2024; Data de Registro: 07/11/2024)

Portanto, havendo evidências documentais da existência de direitos patrimoniais sobre o imóvel localizado na Comarca de Praia Grande, ainda que não se trate da integralidade da propriedade, mostra-se legítima e eficaz a sua penhora, observadas as garantias processuais. A constrição, nesses moldes, revela-se admissível e compatível com os princípios da efetividade, da utilidade e da máxima satisfação do crédito.

Além disso, a medida justifica-se diante da possibilidade de alienação dos bens identificados, bem como da multiplicidade de demandas executivas em curso contra o devedor, como salientado no agravo, circunstâncias que elevam o risco de dilapidação patrimonial e esvaziamento da execução.

No entanto, para que se viabilize a averbação da constrição na matrícula respectiva, é imprescindível a observância dos princípios registrários, dentre os quais se destaca o da continuidade.

O princípio da continuidade, previsto nos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973, impõe que os atos de registro sejam realizados de forma encadeada, de modo a assegurar a regularidade da cadeia dominial.

Ressalva-se, portanto, que, embora seja admissível a penhora de direitos aquisitivos, a averbação da constrição na matrícula do imóvel depende da prévia inscrição do título aquisitivo, sob pena de violação ao princípio da continuidade registrária.

Neste sentido:

Agravo de Instrumento. Ação de Execução de quantia certa. Decisão que indeferiu o pedido de anotação da penhora sobre os direitos aquisitivos pertencentes a executada no registro imobiliário, porquanto não houve a averbação do contrato de financiamento, porém, determinou a averbação na matrícula sobre a existência da ação, bem como concedeu prazo para indicação de bens à penhora ou o arquivamento provisório do feito. Insurgência do Exequente. Parcial acolhimento. Penhora dos direitos aquisitivos de bem imóvel da compromissária compradora. Possibilidade, independentemente de registro do compromisso de venda e compra na matrícula. Incabível, no entanto, a averbação da constrição no CRI, sob pena de violação do princípio da continuidade registrária. Recurso parcialmente provido.” (A.I. nº 2246178-52.2024.8.26.0000, Rel. Des. MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 04-10-2024).

AGRAVO INTERNO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS/MANDATO AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS Cumprimento de sentença - Decisão monocrática que negou provimento a agravo de instrumento Existência de direitos aquisitivos do executado sobre imóvel Pedido de averbação da penhora na matrícula do bem Impossibilidade Ausência de registro do compromisso de compra e venda Violação ao princípio da continuidade registraria - Decisão mantida Recurso desprovido,” (Agravo Interno nº 2206818-47.2023.8.26.0000, Rel. Des. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 01-12-2023).

Assim, **observe-se** que, embora seja válida a penhora de direitos aquisitivos, **eventual anotação no registro de imóveis depende da formalização registral do título correspondente, o que deverá ser verificado no momento da efetivação da medida.**

Observe-se, por fim, a necessidade de respeito à ordem cronológica das constrições eventualmente já registradas nas matrículas, com observância dos princípios da prioridade e continuidade registrária.

Diante de todo o exposto, deve ser **dado provimento** ao recurso para **reformular** a decisão agravada e determinar a imediata penhora do imóvel de matrícula nº 146.614 do 3º CRI de São Paulo e dos direitos do imóvel de matrícula nº 217.330 do CRI de Praia Grande/SP, nos termos do art. 835, V, do CPC, **com observação** do princípio da continuidade registrária, nos termos acima.

Com relação ao prequestionamento, basta que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais. Não obstante, para que não se alegue cerceamento de direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Posto isto, **dou provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação, **com observação.**

LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI
RELATORA
Assinatura Eletrônica