



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000390615

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023517-29.2025.8.26.0000, da Comarca de Ibaté, em que é agravante EVERTON CYPRIANO, são agravados VALDECIR EMILIO DE SOUZA e VALDECIR EMILIO DE SOUZA EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARCO PELEGRINI
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11877

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2023517-29.2025.8.26.0000 – Ibaté

AGRAVANTE: Everton Cypriano

AGRAVADOS: Valdecir Emilio de Souza e outro

JUIZ: Énderson Danilo Santos De Vasconcelos

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Pedido de penhora de imóvel que não está em nome do executado e não possui matrícula individualizada – Decisão de indeferimento – Insurgência do exequente-agravante – Argumento de que os elementos colhidos na internet e nas redes sociais indicam que o bem é de propriedade do devedor, sendo que a ausência de registro em nome do executado e de matrícula individualizada não obstam a constrição – Inconformismo que não merece acolhimento – Elementos que indicam a eventual posse do bem e sua exploração econômica, mas que não são suficientes para comprovar a propriedade do devedor – Risco de constrição de bens pertencentes a terceiros, considerando se tratar de área rural, dividida em chácaras, comercializadas a adquirentes distintos, sem que as matrículas tenham sido individualizadas – Penhora que seria inócua sem a respectiva matrícula individualizada, uma vez que, após o praxeamento do bem, não seria possível identificar as medidas exatas do imóvel, ou seu proprietário, impedindo a transmissão da propriedade – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a **decisão proferida à fl. 192**, do cumprimento de sentença de origem, que **indeferiu o pedido de penhora do imóvel indicado pelo agravante**, sob argumento de que o bem “não foi devidamente individualizado e nem sequer existe documentação comprobatória de sua propriedade, sendo insuficientes para demonstrar a propriedade a juntada de fotos obtidas de rede social, razão pela qual indefiro o pedido de penhora formulado pelo exequente”.

Insurge-se o exequente, ora agravante, insistindo na possibilidade da constrição. Alega que, apesar do imóvel não constar na declaração de Imposto de Renda do executado, há diversos indícios de que o bem é de sua propriedade, como as informações obtidas na *internet* e em redes sociais (o local se denomina “Chácara do Val”, o requerido explora o imóvel economicamente mediante o aluguel para eventos e gravação na qual o executado afirma que possui uma “chácara de aluguel”). No mais, informa que o imóvel faz parte de uma área rural maior, não estando regularizado, pois não

possui matrícula individualizada, circunstância que não impede a penhora, considerando a existência de elementos que comprovam a posse e propriedade do bem.

Recurso tempestivo, preparado e processado apenas no efeito devolutivo (fls. 138/139). Ausente contrariedade (fl. 142).

É o relatório.

Decide-se.

Cuida-se de ação de declaratória de inexigibilidade de débitos, com pedido de indenização por danos materiais e morais, movida por Everton Cypriano, em face de Valdecir Emílio de Souza e Valdecir Emilio de Souza Eireli, julgada procedente e em fase de cumprimento de sentença, pela qual o exequente pretende o recebimento da quantia histórica de R\$ 38.329,95.

Após a realização de medidas convencionais de pesquisa de bens, que não restaram frutíferas para quitação integral do débito, o agravante solicitou a penhora do imóvel denominado "chácara do Val", sob o argumento de que este pertence ao executado, conforme elementos colhidos na *internet* e em redes sociais.

O pedido restou indeferido pela decisão de fl. 192, que ora se recorre, sob o fundamento de que o bem "não foi devidamente individualizado e nem sequer existe documentação comprobatória de sua propriedade".

Recorre o agravante insistindo na possibilidade de penhora do imóvel citado, especialmente considerando os diversos indícios de que o bem é de propriedade do devedor. Sustenta, ainda, que a ausência de registro em nome do executado e de matrícula individualizada não obstam a constrição.

Sem razão, contudo.

Em verdade, os elementos colacionados pelo agravante em seu recurso corroboram apenas a circunstância de que o réu parece ser o possuidor do local, explorando-o economicamente.

Os direitos possessórios de que o executado eventualmente possa ser titular em relação ao imóvel possuem expressão econômica e poderiam ser transmitidos em hasta pública. Contudo, não foi este o pedido do exequente, que pretende a penhora da propriedade do bem, esta não comprovada nos autos.

Sem tal comprovação, existe o risco real de que a penhora recaia sobre bens de terceiros, principalmente considerando que se trata de área rural, dividida em chácaras, comercializadas a adquirentes distintos, sem que tenha sido realizada a devida individualização da matrícula de cada imóvel.

Outrossim, ressalta-se que a penhora, medida prévia que visa o

praceamento e expropriação do bem, seria inócua sem a existência de matrícula individualizada do imóvel. Isso porque, neste caso, mostra-se inviável identificar as medidas exatas do bem, ou seu proprietário, impedindo a transmissão da propriedade.

No mesmo sentido, são diversos os julgados proferidos por este E. Tribunal de Justiça:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDEFERIMENTO DE PENHORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de penhora por falta de comprovação da titularidade do bem. II. Questão em Discussão. 2. **A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de penhora de imóvel sem matrícula individualizada e sem comprovação de titularidade pelo executado**, à luz dos requisitos legais para a constrição de bens. III. Razões de Decidir. 3. **A decisão de primeira instância foi mantida, pois a penhora requer a comprovação de titularidade pelo executado, conforme os arts. 195 e 237 da Lei 6.015/1973.** 4. Alegações de fraude e ocultação de patrimônio demandam incidente próprio, com contraditório e instrução probatória, não cabendo apreciação no presente recurso. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A penhora de imóvel requer comprovação de titularidade e matrícula individualizada. 2. Alegações de fraude patrimonial devem ser tratadas em incidente processual próprio. **(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22878608420248260000 Praia Grande, Relator.: Vitor Frederico Kümpel, Data de Julgamento: 14/12/2024, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/12/2024)**

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **PRETENDIDA PENHORA DE BEM IMÓVEL QUE NÃO POSSUI MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE.** EXISTÊNCIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL QUE NÃO SUPRE A EXIGÊNCIA DA MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. **INVIABILIDADE DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE À LUZ DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.** - RECURSO DESPROVIDO.” **(TJ-SP - AI: 22764607820218260000 SP 2276460-78 .2021.8.26.0000, Relator.: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 22/02/2022, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/02/2022)**

“RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS DE

CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DE IMÓVEL – CONDOMÍNIO IRREGULAR. Insurge-se o exequente contra decisão que indeferiu pedido de penhora da unidade condominial geradora das despesas, por se tratar de **condomínio irregular no qual não há matrícula individualizada. Pretensão do exequente de penhorar a cota-parte do imóvel constante da matrícula mãe. Descabimento. É impossível registrar penhora sobre o que inexiste no folio real. Viabilidade apenas da penhora dos direitos possessórios sobre a unidade condominial**, consoante já assinalou o juiz "a quo". Decisão agravada mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2136747-88.2021.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2021; Data de Registro: 26/07/2021)

Diante do exposto, nada há que se alterar na decisão agravada, que se mantém da forma como proferida.

Anota-se que, em consulta à jurisprudência disponibilizada pelo C. STJ em seu *site*, não foi possível localizar o precedente citado pelo agravante à fl. 11 (REsp 1.234.567/SP). Sob este número, somente se encontra recurso especial proveniente do Rio Grande do Sul, no qual fora proferida decisão monocrática, pelo Ministro Herman Benjamin, a respeito da necessidade de prévia intimação da parte contrária, para fins de oferecimento de contrarrazões, nos termos do art. 527, V, do CPC/73.

Por fim, esclarece-se que é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Sendo assim, **ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.**

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCO PELEGRINI
Relator