



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395215

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053513-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Laranjal Paulista, em que são agravantes ROMUALDO JOSE DELAZARI, ROBINSON RICARDO DELAZARI, ROSELI DELAZARI e ROSILENE DELAZARI GARPELLI, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2053513-72.2025.8.26.0000

Agravante: Romualdo Jose Delazari e outros

Agravado(a): Banco do Brasil S/A

Interessados: Roberto Kelly Garpelli e outro

Comarca de Laranjal Paulista – 1ª Vara

Juiz(a) de 1º Grau: Eliane Cristina Cinto

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32222

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que rejeitou impugnação à arrematação – Alegação de nulidade por ausência de intimação de coproprietários quanto à penhora e avaliação do imóvel – Rejeição – Intimação do executado que basta para formalização da penhora e avaliação – Inteligência do art. 841, CPC – Intimação dos coproprietários que somente é exigida na fase de expropriação do bem – Precedentes deste Egrégio Tribunal, inclusive desta C. Câmara – Ciência dos coproprietários quanto à designação de hasta pública via edital de leilão publicado em jornal de grande circulação que é válida, não exigida intimação pessoal na hipótese – Exegese do art. 889, “caput”, inciso II e § único, CPC – Alegação de nulidade por ausência de averbação da garantia ou da penhora na matrícula do imóvel – Rejeição – Penhora que se constitui com a lavratura de auto ou termo, enquanto a averbação é ato que somente garante publicidade da constrição a terceiros – Inteligência dos arts. 838 e 844, CPC – Precedente do C. STJ – Prejuízo não configurado ao executado, devidamente intimado da constrição, ou aos demais coproprietários, cuja intervenção somente se exige quando da expropriação do bem – Averbação da garantia na matrícula do imóvel que é despicienda ante a ciência inequívoca dos agravantes quanto à sua constituição – Inexistentes elementos configuradores da litigância de má-fé – Ausência de dolo e prejuízo processual – Precedentes do C. STJ – Decisão mantida. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 623-624, origem, que, nos autos da execução de título extrajudicial movida pelo agravado em face dos agravantes, processo nº 1001699-78.2016.8.26.0315,

rejeitou pedidos formulados pelos executados em impugnação à arrematação.

Alega-se, em síntese, que *“Primeiro ponto a ser abordado é que a ausência de intimação dos coproprietários está pacificada no processo, inclusive com declaração judicial a respeito; Restou comprovado no processo que o próprio juízo determinou de forma repetitiva que o banco agravado, procedesse com a intimação dos executados, bem como através de diversos atos ordinatórios, que indicasse os endereços dos condôminos para expedição de intimação; Há no processo ainda, certidão do próprio oficial de justiça as fls. 515 informando que a intimação dos coproprietários restou negativa; DESTACA-SE: os agravantes coproprietários NÃO FORAM INTIMADOS DE NENHUM ATO DESTES PROCESSO, quer da penhora, quer da hasta pública, quer da própria arrematação, embora o próprio juízo tenha determinado de forma repetitiva que o banco promovesse tal diligencia; A alegação de que o bem imóvel é objeto de outras garantias em outras cédulas não deve servir como base para o não cumprimento da legislação processual sobre a intimação dos condôminos. Ora cada processo tem seu tramite separado, cada qual com suas peculiaridades; Denote-se ainda que nenhum dos coproprietários estavam representados por advogados nos autos, nem mesmo o próprio executado; O próprio art. 889, inciso II do CPC, dispõe sobre a necessidade de intimação do coproprietário, senão vejamos: (...) No caso dos autos, mostra-se razoável a averbação na matrícula do imóvel objeto da discussão, a fim de comunicar a existência de litígio, prevenindo terceiros interessados no imóvel, bem como resguardando o direito da parte até decisão final da lide; Veja que há outros coproprietários no imóvel que poderiam tomar conhecimento da existência da penhora e até mesmo tomar as medidas que entenderem necessárias a preservação da posse; Veja que as fls. 196 o juízo de piso determinou que banco promovesse as seguintes regularizações: (...) O executado NÃO É PROPRIETÁRIO de 100% do imóvel; (...) A averbação da penhora é o ato legal exigido dos litigantes para que a mesma tenha força erga omnes, o que conduz à conclusão de que o terceiro prejudicado pela eventual falta de registro da constrição junto ao registro imobiliário tem direito à anulação de todos os atos que o prejudicaram; Os coproprietários foram os maiores prejudicados, pois não tiveram sequer*

conhecimento do processo, quanto mais da penhora e da situação de hasta pública; (...) Com efeito, o art. 844 acima transcrito é inequívoco quanto à necessidade de averbação da penhora junto ao cartório competente. É condição que estabelece a segurança jurídica do terceiro adquirente do imóvel, seja ele em decorrência de ato negocial, seja decorrente de procedimento impositivo, como a hasta pública; (...) A averbação da penhora é, de fato, imposição legal. É ato exigido dos litigantes para que a mesma tenha força erga omnes, ou seja, obriga a toda a sociedade, o que leva à inarredável conclusão de que o terceiro prejudicado pela eventual falta de averbação da penhora junto ao registro imobiliário tem direito à anulação de todos os atos que o prejudicaram, tal como o caso posto a debate.”. Pede-se efeito suspensivo e, ao final, provimento.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 21-22). Efeito suspensivo ativo deferido a fls. 66-68.

Contraminuta a fls. 72-93, na qual se alega que “Os coproprietários Romualdo José Delazari e Cleide dos Santos Delazari foram pessoalmente intimados, conforme certidão constante às fls. 464 dos autos, demonstrando o cumprimento do artigo 889 do CPC. O coproprietário Robinson Ricardo Delazari também foi devidamente intimado, conforme registrado na fl. 514 dos autos. Por sua vez, para os coproprietários Roseli Delazari, Rosilene Delazari e Roberto Delazari, após frustradas as tentativas de intimação pessoal, foi realizada a intimação por meio de edital devidamente publicado em 30 de setembro de 2024, na qual foi validado pelo juízo da presente execução às fls. 520, nos termos do parágrafo único do artigo 889 do CPC. Além disso, às fls. 520/522, foram anexadas aos autos cópias do processo nº 1000140-47.2020.8.26.0315, onde o leiloeiro se posiciona acerca da irresignação manifestada pela parte executada, nas fls. 282/286, quanto à comprovação da publicação dos editais relacionados à praça de leilão. Nesta oportunidade, o leiloeiro reforça que houve a publicação do edital em jornal de grande circulação, conforme comprovado nos autos, e destaca que todas as partes envolvidas foram devidamente intimadas nos moldes exigidos pela legislação vigente. A comprovação de tais intimações podem ser verificada as fls. 522 do processo de origem, demonstrando o cumprimento integral das formalidades

legais indispensáveis à realização do leilão. (...) Cumpre destacar que a validade da intimação por edital do próprio leilão encontra-se expressamente prevista no parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil. O referido parágrafo único traz a seguinte redação: (...) Nesse sentido, a jurisprudência consolidada reforça que, uma vez esgotadas as tentativas de intimação pessoal, a utilização do edital atende aos requisitos legais e garante a publicidade do ato processual. (...) Embora o registro imobiliário seja uma formalidade recomendada para promover maior publicidade do ato, ele não constitui requisito essencial para a validade da penhora ou da arrematação. O Código de Processo Civil (CPC) é claro ao estabelecer que a penhora se aperfeiçoa mediante a lavratura e assinatura do auto ou termo de penhora nos autos do processo. Esse ato gera vínculo de indisponibilidade sobre o bem, mitigando o poder de disposição do proprietário/executado, sem, contudo, subtrair completamente esse poder. Assim, eventual alienação do bem realizada pelo executado poderá ser considerada válida e eficaz, desde que o produto da venda seja utilizado para o pagamento da dívida executada. Caso contrário, a alienação não produz efeitos perante o credor que teve a penhora deferida. (...) A ausência de registro imobiliário, conforme entendimento jurisprudencial, não prejudica a validade da arrematação quando todos os atos processuais são realizados de forma regular e a publicidade do leilão judicial é amplamente assegurada por meio de editais devidamente publicados. (...) Ademais, os agravantes não podem ser considerados terceiros estranhos à relação obrigacional subjacente. Estes participaram ativamente da celebração do contrato que originou a dívida e anuíram expressamente à utilização do imóvel como garantia da obrigação contraída. Portanto, eventual omissão quanto ao registro da penhora não tem o condão de anular a arrematação, dado que a finalidade do registro é resguardar terceiros de boa-fé, e não o próprio devedor ou coproprietários que participaram do a toque deu origem à constrição judicial. (...) o comportamento dos agravantes tem causado prejuízos evidentes à parte adversa, que se vê obrigada a tomar medidas adicionais para garantir o efetivo cumprimento de suas prerrogativas legais. Tal dano enquadra-se na hipótese descrita no artigo 80, inciso IV, do CPC, reforçando o caráter litigioso e abusivo das ações dos agravantes. Diante das condutas acima descritas, é imprescindível que este juízo

reconheça a litigância de má-fé dos agravantes e aplique as sanções previstas nos artigos 81 e 82 do CPC, incluindo multa, indenização por perdas e danos, e outras medidas que se mostrem necessárias para preservar a integridade do processo e coibir práticas abusivas que atentem contra a dignidade da justiça (...)"

É o relatório.

Os autos de origem revelam que, a fls. 70-76, foi firmado acordo entre Banco do Brasil e o executado Romualdo José Delazari, no qual foi dado em garantia da dívida executada o imóvel de matrícula 11.212 do CRI de Laranjal Paulista/SP em sua integralidade. O documento fora assinado por Romualdo e pelos demais coproprietários do bem, como intervenientes.

E a fls. 196, origem, foi proferida decisão no seguinte sentido:

*Vistos. Considerando que o executado ROMUALDO não é detentor de 100% do imóvel, que foi dado em garantia, **não se faz possível o registro da garantia via penhora on line.** Dessa forma, **expeça-se carta de sentença, com cópia do acordo de fls. 70/75 e da sentença homologatória para que a parte exequente possa realizar o registro da garantia diretamente no registro imobiliário competente. Intime-se.***

A carta de sentença foi expedida a fls. 198, origem.

A fls. 438, origem, foi lavrado termo de penhora do supracitado imóvel, sendo que o executado Romualdo foi intimado da constrição por oficial de justiça, mesma oportunidade em que se realizou a avaliação do bem, que lhe estimou o valor de R\$ 4.273.100,00 (certidão de fls. 458, origem).

A decisão de fls. 466-468, origem, deferiu a alienação do bem constricto, estabelecendo as condições do leilão judicial e determinando ciência do executado e das pessoas previstas no art. 889, CPC.

O banco exequente indicou a fls. 481-482 e 508-509, origem,

o endereço dos coproprietários Roseli Delazari, Robinson Ricardo Delazari, Rosilene Delazari Garpelli e Roberto Kelly Garpelli, a fim de possibilitar as intimações.

A intimação de Robinson retornou frutífera, conforme certidão de oficial de justiça de fls. 514, origem, mas não a dos demais coproprietários, como atestado pela certidão de fls. 515 dos mesmos autos.

Foi publicado edital de hasta pública em jornal de grande circulação, do qual se consideraram intimados o executado e os coproprietários do imóvel (fls. 520-522, origem):

Em resposta as folhas fls. 282/286 informo que foi realizado a publicação do Edital em jornal de grande circulação(anexo) e as partes a seguir foram intimadas:

- Sr. Robison Ricardo Delazari
Sítio. Santa Catarina, S/N, Morro Alto, Laranjal Paulista-SP, CEP 18500-000
- Sra. Cleide de Almeida
Sítio Santa Catarina, S/N, Bairro Morro Alto, Laranjal Paulista-SP, CEP 18500-000
-Sr. Roberto Kelly Garpelli
Rua. Hélio Rodrigues Pires, 359, Jardim 10 de Outubro, Laranjal Paulista-SP, CEP 18500-000
-Sr. Romualdo Jose Delazari
Sítio. Santa Catarina, Morro Alto, Laranjal Paulista/SP, CEP. 18500-000
- Sra. Roseli Delazari
Rua. Nicolau Jacob, Nº 65, Vila Manente, Laranjal Paulista/SP, CEP. 18500-000
- Sra. Rosilene Delazari Garpelli
Rua. Hélio Rodrigues Pires, 359, Jardim 10 de Outubro, Laranjal Paulista-SP, CEP 18500-000

Em anexo foto do comprovante do pagamento da carta registrada juntamente com o rastreamento(AR não chegou até nós ainda).

As fotos referente ao imóvel no site foram providenciadas.

Foi juntado auto de arrematação a fls. 545-546, origem, o qual consignou que Calimério Garcia Filho ofereceu o maior lance, sendo o bem arrematado pelo valor de R\$ 3.941.927,26.

Executado e coproprietários do imóvel apresentaram embargos à arrematação a fls. 556-568, origem. O banco exequente apresentou resposta a fls. 593-613 dos mesmos autos.

E a decisão agravada veio assim fundamentada:

"Vistos. Trata-se de impugnação à arrematação do imóvel penhorado nestes autos formulado por ROMUALDO JOSÉ DELAZARI, ROBINSON RICARDO DELAZARI, ROSELI DELAZARI, ROSILENE DELAZARI GAPELLI, alegando que há nulidade na arrematação pela ausência de registro do ato constitutivo na matrícula, bem como, porque não houve intimação dos condôminos do imóvel do ato de arrematação.

Do registro imobiliário da constrição O Código de Processo Civil trouxe a inovação de registro da penhora de imóveis no Cartório Imobiliário como presunção absoluta perante terceiros do ato constitutivo, como forma de exteriorizar, publicizar a existência da constrição (arts. 792, 799, 837, 844 e 860 do Código de Processo Civil). ***Sendo assim, interpreta-se que o registro do ato constitutivo do bem imóvel no Cartório Imobiliário não é essencial para a validade dos atos processuais que se seguirem, inclusive leilão judicial e arrematação do bem penhorado. A publicização de que o imóvel arrematado era objeto de garantia contratual em outros débitos junto ao mesmo exequente no já estava gravada na matrícula do imóvel, conforme registros realizados na certidão de matrícula (fls. 571/587). Com isso, a consequência da penhora que se aperfeiçoa com a lavratura e assinatura do auto ou do termo é a mitigação do poder de disponibilidade do bem pelo proprietário/executado, porque não subtrai dele o poder de disposição, quando muito, gera um vínculo de indisponibilidade, como prefere Ovídio Batista, quedecorre da particular destinação do bem penhorado, para satisfazer à pretensão executiva. Tanto que a eventual alienação do bem, firmada entre executado e terceiro, será tida como***

*válida e eficaz se o produto do negócio for utilizado para pagamento do débito excutido, situação em que desaparece a ineficácia, por isso relativa. Não ocorrendo o pagamento do débito, perante o credor que teve a penhora deferida a venda não produz efeitos, vez que o executado tinha plena ciência dessa venda. Assim, corrobora-se que a falta de registro da penhora no Cartório Imobiliário não a torna inválida e, portanto, a arrematação é ato processual válido, sendo que os pagamento serão feitos, contudo, observando a ordem de preferência dos atos constitutivos inicialmente registrados na certidão imobiliária, para depois, havendo saldo, pagar-se os credores com atos constitutivos não registrados. **Intimação dos condôminos do bem arrematado** Importante consignar, inicialmente, que o imóvel objeto da matrícula 11.212 do CRI de Laranjal Paulista foi, inicialmente, dado como garantia pignoratícia na Cédula Rural. Além disso, o imóvel também já eram objeto de outras garantias do tipo hipotecárias, com ciência e anuência dos demais condôminos. Por fim, após designação do leilão para venda, houve tentativa de intimação dos condôminos do imóvel levado à hasta pública mas resultou negativa, conforme certidão expedida pelo Oficial de Justiça em fls. 515. Com isso, a intimação ocorreu por meio do edital regularmente publicado. Dessa forma, o ato de arrematação e suas intimações transcorreram de forma regular. Intimação do executado para constituição de novo advogado Tratando-se de processo cível, ainda mais procedimento executivo, onde, em tese, não há contraditório e ampla defesa, a intimação do anterior advogado constituído da renúncia do mandato já é suficiente para ciência, não sendo necessário que este juízo providencie a intimação do executado para constituir, querendo, novo advogado. Assim, INDEFEREM-SE os*

pedidos formulados pelos executados na impugnação à arrematação. Decorrido o prazo de recurso desta decisão, EXPEÇA-SE CARTA DE ARREMATAÇÃO a favor do arrematante, vez que o preço foi por ele integralizado. Intime-se."

No presente recurso, alegam os agravantes, em síntese, que (i) os coproprietários do bem não foram intimados da penhora do imóvel, de sua avaliação e da designação de hasta pública; e (ii) o banco não procedeu à averbação, na matrícula do bem, da garantia dada no acordo de fls. 70-76, origem, ou da penhora deferida, conforme determinado a fls. 196, origem. Assim, requerem a declaração de nulidade dos atos desde a penhora.

Dispõe os arts. 841 e 899, "caput", inciso II e § único, CPC:

Art. 841. Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado.

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: (...)

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; (...)

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Os atos processuais não padecem de nulidade por falta de intimação dos coproprietários quanto à penhora e avaliação do bem, pois o art. 841 supracitado é cristalino ao determinar que basta a intimação do executado após formalização da penhora, o que efetivamente ocorreu a fls. 458, origem.

A respeito, colaciona-se precedentes deste Egrégio Tribunal,

inclusive desta C. Câmara, da desnecessidade de intimação dos coproprietários quanto à penhora e avaliação, bastando intimação posterior na fase processual de expropriação do bem, a teor do art. 889, CPC:

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Intimação do coproprietário a respeito da penhora realizada – Desnecessidade – A intimação dos coproprietários de bem imóvel penhorado somente ocorrerá quando da alienação, com pelo menos 5 dias de antecedência (art. 889, inciso II, do CPC). Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2179927-86.2023.8.26.0000; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 22/08/2023)

Agravo de instrumento – execução de título extrajudicial – indeferido pedido de suspensão de leilão dos imóveis constritos nos autos – insurgência manifestada pelo executado – acolhimento parcial - necessidade de intimação da cônjuge do devedor acerca da penhora realizada em bens de sua copropriedade, nos termos do previsto no art. 842 do CPC – quanto aos demais coproprietários, cabe a intimação no momento em que o bem estiver sendo levado à praça, conforme disposto no art. 889, II, CPC. Pleito de nova avaliação dos imóveis constritos - rejeição - inexistência de elementos probatórios suficientemente aptos a demonstrar substancial alteração do valor do bem desde a data da avaliação - requisitos legais previstos no art. 873 do CPC não caracterizados. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241471-46.2021.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/11/2021; Data

de Registro: 11/11/2021)

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL. INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. DESNECESSIDADE. CIENTIFICAÇÃO QUE DEVERÁ OCORRER NA FASE EXPROPRIATÓRIA DO BEM. Recurso tirado de decisão que, diante da penhora de fração ideal de imóvel na origem, determinou a intimação dos demais coproprietários. **Rol constante do art. 799 do Código de Processo Civil que não prevê a necessidade de intimação do coproprietário a respeito da penhora realizada em bem imóvel.** Ato de cientificação da penhora aos coproprietários que está previsto no art. 889, II, do CPC, assegurado o exercício do direito de preferência na arrematação ou adjudicação do bem (arts. 843, § 1º, e 876, § 5º, ambos do mesmo diploma legal). Intimação dos coproprietários, neste momento processual, que poderia acarretar indesejável - e injustificada - morosidade ao feito. E, de toda forma, a averbação do arresto ou da penhora no registro competente já será suficiente para que haja a presunção absoluta da constrição por terceiros (art. 844, CPC). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça, incluindo-se da Turma julgadora. Determinação de intimação dos coproprietários afastada. **DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2079419-64.2025.8.26.0000; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2025; Data de Registro: 12/04/2025)*

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO

*EXTRAJUDICIAL. PROVIMENTO. I. Caso em Exame: 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a intimação de coproprietários de imóvel cuja fração foi penhorada. O exequente alega que a fração penhorada corresponde a uma unidade autônoma específica e divisível, tornando desnecessária a intimação dos coproprietários. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se é necessária a intimação dos coproprietários do imóvel penhorado. III. Razões de Decidir 3. A inexistência de matrícula individualizada e a incerteza sobre o domínio exclusivo de quaisquer das construções, pelo devedor, não permitem concluir pela subdivisão fática da área maior. 4. **A intimação dos coproprietários, todavia, é exigível apenas na fase de expropriação, caso se identifique a indivisibilidade do imóvel e o exequente opte pela alienação da integralidade da área.** IV. Dispositivo e Tese: 5. Decisão reformada. Recurso provido para dispensar, por ora, a intimação dos coproprietários do imóvel penhorado. Tese de julgamento: 1. A intimação de coproprietários de imóvel apenhado é desnecessária antes da fase expropriatória e, também, se houver possibilidade de divisão cômoda do bem e alienação apenas de parcela correspondente àquela de titularidade do executado. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 889, II; art. 843, §1º; art. 894, caput. (TJSP; Agravo de Instrumento 2359581-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. **Decisão que determinou a intimação dos***

coproprietários do imóvel penhorado. Insurgência do Exequente. CABIMENTO. Desnecessidade da medida no atual momento processual. Cientificação necessária antes da alienação judicial para assegurar o exercício do direito de preferência. Exegese dos arts. 843, caput e § 1º, e 889, caput e inciso II, ambos do CPC. Precedentes desta e. Corte, inclusive desta c. Câmara, no mesmo sentido. Decisão reformada a esse respeito. MM. Juízo 'a quo' que já determinou a avaliação pelo oficial de justiça, como requerido pelo Agravante. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Agravo de Instrumento 2192766-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que deferiu a penhora de imóvel de copropriedade do agravado e determinou a intimação por carta com aviso de recebimento do cônjuge (se houver), coproprietários, credor com garantia real ou com penhora já registrada e demais pessoas elencadas no art. 799 do CPC. Insurgência do exequente. Desnecessidade de intimação dos coproprietários, credor com garantia real e pessoas elencadas no 799 do CPC neste momento processual. Pessoas que devem ser intimadas quando o imóvel for levado à praça. Art. 889, II e V, do CPC. No momento da efetivação da penhora devem ser intimados o executado e eventual cônjuge, desde que não casado pelo regime da separação de bens. Art. 842 do CPC. Precedentes. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2202354-43.2024.8.26.0000; Relator (a): Pedro

Paulo Maillet Preuss; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

No mesmo sentido, em relação à designação de hasta pública o art. 899, “caput” e inciso II, CPC não impõe a obrigatoriedade de intimação pessoal dos coproprietários a respeito, de modo que, frustrada a tentativa de intimação no endereço indicado nos autos (certidão de fls. 515, origem), cabível é a intimação dos coproprietários por edital publicado em jornal de grande circulação, não importando em nulidade, inclusive porque o parágrafo único do dispositivo retro expressamente permite a intimação do executado via edital de leilão, quando não encontrado em seu endereço.

A respeito, precedente de minha Relatoria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que rejeitou nulidade de arrematação de imóvel deduzida na falta de intimação do executado, necessidade de atualização do valor de avaliação do bem e preço vil – Patrono do agravante regularmente intimado da homologação do edital – Edital que consigna também a intimação do executado - A publicação do edital de leilão é suficiente para suprir a ausência de intimação pessoal – Ciência inequívoca caracterizada - Inteligência do CPC, art. 884, I, e 889, I – Direito de remir não exercitado – Nulidade inexistente - Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado, sendo imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva valorização – Inexistente prova nesse sentido, é razoável que a reavaliação seja substituída por mera atualização monetária do valor da primeira avaliação - Precedente do c. STJ – Preço de arrematação em acordo com determinação do edital e valor atualizado da avaliação, superando o mínimo fixado de 60%

– *Exegese do art. 891, § único, CPC – Preço vil não configurado – Arrematação que subsiste - Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2154951-78.2024.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Descalvado - 1ª Vara; Data do Julgamento: 07/06/2024; Data de Registro: 07/06/2024)*

Lado outro, quanto à averbação da garantia ou da penhora na matrícula do imóvel, dispõem os arts. 838, incisos I a IV, e 844, “caput”, CPC:

Art. 838. A penhora será realizada mediante auto ou termo, que conterá: I - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita; II - os nomes do exequente e do executado; III - a descrição dos bens penhorados, com as suas características; IV - a nomeação do depositário dos bens.

Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Quanto ao art. 844, leciona Daniel Amorim Assumpção Neves: “No caso de arresto – cautelar ou executivo – ou penhora de bens, **o registro não faz parte do ato processual, servindo tão somente para gerar presunção absoluta de conhecimento por terceiros (...)** Assim, independentemente do registro, a penhora estará realizada e gerará regularmente seus efeitos no processo e fora dele. (...)” (Código de Processo Civil Comentado – 10.ed., rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2025.)

Extraí-se dos dispositivos e da lição doutrinária colacionada que o registro da penhora não é pressuposto para constituição desta, que se realiza mediante lavratura do respectivo auto ou termo, consistindo somente em garantia de

publicidade da constrição a terceiros.

Nesse sentido, já decidiu o C. STJ:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÕES SUCESSIVAS. EXTENSÃO AUTOMÁTICA DA INEFICÁCIA DA PRIMEIRA ALIENAÇÃO ÀS TRANSAÇÕES SUBSEQUENTES. IMPOSSIBILIDADE. MÁ-FÉ. CONFIGURAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/2015. (...) 5. Esta Corte tem entendimento sedimentado no sentido de que a inscrição da penhora no registro do bem não constitui elemento integrativo do ato, mas sim requisito de eficácia perante terceiros. Precedentes. Por essa razão, o prévio registro da penhora do bem constricto gera presunção absoluta (juris et de jure) de conhecimento para terceiros e, portanto, de fraude à execução caso o bem seja alienado ou onerado após a averbação (art. 659, § 4º, do CPC/73; art. 844 do CPC/2015). Presunção essa que também é aplicável à hipótese na qual o credor providenciou a averbação, à margem do registro, da pendência de ação de execução (art. 615-A, § 3º, do CPC/73; art. 828, § 4º, do CPC/2015) (...) (REsp n. 1.863.952/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 29/11/2021.)

Assim sendo, mesmo não havendo notícia nos autos de averbação da constrição na matrícula do imóvel, isto não importa em nulidade da penhora, já anteriormente efetivada com a lavratura do termo de fls. 438, origem, e tampouco dos atos subsequentes, eis que não configurado prejuízo ao executado, devidamente intimado da constrição (fls. 458, origem), ou aos demais coproprietários, pois somente se exige intervenção destes na fase de expropriação do bem, como já fundamentado.

E a síntese processual retro revela que o executado e os coproprietários explicitamente firmaram o acordo pelo qual o imóvel objetado foi dado em garantia da dívida executada, de modo que tampouco importa nulidade a ausência de registro da garantia na matrícula do bem, pois inequívoca a ciência dos agravantes a respeito.

Por fim, dispõe o art. 80 do CPC que: *“Considera-se litigante de má-fé aquele que: I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso; II - alterar a verdade dos fatos; III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal; IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo; V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo; VI - provocar incidente manifestamente infundado; VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório”*.

Na hipótese, não há elementos para imposição de multa por litigância de má-fé, uma vez que para sua caracterização há necessidade da existência de dolo e prejuízo processual, no esteio de entendimento do C. STJ:

“DIRETO PROCESSUAL CIVIL. COISA JULGADA. PREJUDICIALIDADE RECURSAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA NÃO CONFIGURADO. PENHORA ON LINE. POSSIBILIDADE. MULTA INDENIZATÓRIA DO ART. 18 DO CPC. NECESSIDADE DE PRÉVIA COMPROVAÇÃO DOS PREJUÍZOS. 1.- Com o julgamento definitivo dos embargos à execução em que arguido o excesso de execução, é de se reconhecer prejudicado o recurso especial extraído de agravo de instrumento, na parte em que reitera os argumentos já lançados naquela oportunidade. 2.- Não há que se falar em julgamento extra petita quando o acórdão recorrido, havido no julgamento de agravo interno, embora reproduzindo a decisão monocrática do relator, aprecia de modo efetivo o mérito do recurso apresentado. 3.- Conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, a determinação de penhora on line não ofende a gradação prevista no art. 655

do CPC e nem o princípio da menor onerosidade da execução disposto no art. 620 do CPC. Precedentes. 4.- No que concerne à indenização devida à parte prejudicada pelo comportamento processual malicioso, indenização esta prevista no artigo 18, caput, segunda parte e § 2º, do Código de Processo Civil, cumpre assinalar que essa sanção, considerada a sua natureza reparatória, não pode ser cominada sem a respectiva comprovação do prejuízo, de modo que deve essa verba ser eliminada da condenação. 5.- Recurso Especial parcialmente provido para suprir aplicação de multa por litigância de má-fé (CPC, art. 18).” (REsp 1133262 / ES - TERCEIRA TURMA Relator Ministro SIDNEI BENETI j. em 15/12/2011 - DJe 07/02/2012 grifo nosso)

“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - RELAÇÃO CONSUMERISTA - DEFEITO NO SERVIÇO - DECADÊNCIA (ART. 26 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR) - INAPLICABILIDADE - DENUNCIAÇÃO DA LIDE - IMPOSSIBILIDADE, IN CASU - PETIÇÃO INICIAL DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA AÇÃO - ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO OCORRÊNCIA - RECURSO IMPROVIDO. 1. Na discussão acerca do defeito no serviço, previsto na Seção II do Capítulo IV do Código de Defesa do Consumidor, aplica-se o artigo 27 do referido diploma legal, segundo o qual o prazo é prescricional, de 05 (cinco) anos, a partir do conhecimento do dano e da sua autoria. 2. Nas relações de consumo, a denúncia da lide é vedada apenas na responsabilidade pelo fato do produto (artigo 13 do Código de Defesa do Consumidor), admitindo nos casos de

defeito no serviço (artigo 14 do CDC), desde que preenchidos os requisitos do artigo 70 do Código de Processo Civil, incorrente, na espécie. 3. Está em harmonia com entendimento desta Corte Superior de Justiça, o julgamento proferido pelo Tribunal de origem no sentido de que os documentos indispensáveis à propositura da ação são os aptos a comprovar a presença das condições da ação. 4. A aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico. 5. Recurso improvido.” (REsp 1123195 / SP - TERCEIRA TURMA Relator Ministro MASSAMI UYEDA j. em 16/12/2010 - DJe 03/02/2011 grifo nosso)

O dolo e prejuízo processual não resultam demonstrados, pois não se verifica na conduta dos agravantes nítido intuito protelatório com o fim de resistir injustificadamente ao andamento do processo, situado seu atuar na esfera da defesa diante de decisões precedentes e da interpretação delas.

E a má-fé não pode ser presumida, sendo incabível punir a parte pelo exercício regular de um direito constitucionalmente garantido, no caso o recursal.

A decisão objurgada, por correta, segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)