



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397916

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351365-49.2024.8.26.0000, da Comarca de Piraju, em que é agravante JULIA GOMES PEREIRA DA SILVA, é agravada ANGELA MARIA DOS SANTOS RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2351365-49.2024.8.26.0000

Agravante: Júlia Gomes Pereira da Silva

Agravados: Claudiney Domingues, Mayara Amélia da Silva Salomão Domingues e Ângela Maria dos Santos Ribeiro

Comarca: Piraju - 2ª Vara Cível

Magistrado de origem: Tadeu Trancoso de Souza

Voto nº 12466

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO SEM ANUÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO. **RECURSO PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu penhora sobre imóvel alienado antes da averbação premonitória, alegando boa-fé dos adquirentes, apesar da ausência de anuência do coproprietário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a ausência de anuência expressa do coproprietário invalida a alienação e impede sua oponibilidade em sede executiva; (ii) saber se a venda do bem em tais condições configura possível fraude à execução, admitindo a penhora do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alienação do imóvel sem anuência do coproprietário compromete a validade do negócio jurídico, nos termos do art. 1.647, I, do CC, e impede sua oponibilidade aos credores.

4. A informalidade do contrato, a ausência de registro e a execução em curso à época da alienação autorizam a mitigação da presunção de boa-fé dos adquirentes, nos termos da Súmula 375 do STJ.

5. A manutenção da averbação premonitória e a efetivação da penhora preservam a utilidade da execução, sem prejuízo da discussão sobre a validade da alienação em ação própria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A alienação de imóvel sem anuência do coproprietário compromete a validade do negócio e autoriza a penhora, mesmo sem registro, diante de acusações de fraude à execução."

Dispositivos legais e jurisprudência relevante citados: CC, art. 1.647, I, STJ, Súmula 375; REsp 1.334.635/RS.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por JÚLIA GOMES PEREIRA DA SILVA contra a decisão (**fl. 463**) que, nos autos do cumprimento de sentença nº 0002360-46.2019.8.26.0452, indeferiu o pedido de penhora sobre imóvel alienado anteriormente à averbação premonitória, sob o fundamento de que o negócio jurídico foi firmado de boa-fé pelos adquirentes, ainda que não registrado.

A agravante sustenta, em síntese: **(i)** ausência de comprovação da anuência do coproprietário na alienação do bem imóvel, contrariando o art. 1.647, I, do Código Civil; **(ii)** vício de legitimidade na venda, pois não há instrumento contratual assinado por ambos os proprietários; **(iii)** prática de possível fraude à execução, diante da existência de ação de rescisão contratual anterior reconhecendo a devolução de valores relacionados ao mesmo imóvel.

O pedido de concessão de efeito suspensivo foi indeferido (**fl. 21**), mas foi parcialmente acolhida a tutela recursal para **manter a averbação premonitória** até o julgamento definitivo do recurso.

Contraminuta apresentada (**fls. 25/27**), sustentando a boa-fé dos adquirentes e a validade do compromisso de compra e venda,

firmado antes da averbação.

É o relatório.

2. A controvérsia envolve a validade de alienação de imóvel supostamente realizada sem a anuência do coproprietário, anterior à averbação premonitória, e os efeitos dessa alienação em sede de cumprimento de sentença, sob a alegação de que a alienação configuraria fraude à execução, com prejuízo à efetividade da constrição patrimonial no cumprimento de sentença.

Nos termos do art. 1.647, I, do Código Civil, ressalvado o regime da separação absoluta, é necessária autorização do cônjuge para alienar ou gravar bens imóveis, o que, segundo a agravante, não ocorreu na hipótese dos autos. O instrumento de compra e venda (fls. 136/139) foi firmado apenas por Ângela Maria dos Santos Ribeiro, embora o imóvel estivesse registrado em nome também de Pedro Manoel Ribeiro Junior (fl. 387), ex-cônjuge da vendedora.

A ausência de assinatura de coproprietário compromete, ao menos em juízo preliminar, a validade do negócio jurídico, ainda que o instrumento particular de compra e venda não tenha sido levado a registro. Tal omissão pode comprometer a oponibilidade do contrato aos credores da parte que não anuiu expressamente à alienação.

Ainda, nos termos da Súmula 375 do STJ, “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. Embora ausente penhora registrada, a falta de anuência expressa do coproprietário, a informalidade do instrumento de alienação e a existência de execução em curso à época da venda autorizam, em juízo de cognição sumária, a

reavaliação da presunção de boa-fé dos adquirentes.

O precedente citado no REsp 1.334.635/RS, invocado pela agravante, esclarece que a averbação premonitória “tem a inequívoca finalidade de proteger o credor contra a prática de fraude à execução, afastando a presunção de boa-fé de terceiros adquirentes”. Ainda que não substitua a penhora, reforça a necessidade de resguardar a utilidade da execução, especialmente diante de alienações não acompanhadas dos requisitos legais de validade.

Assim, **a manutenção da negativa de penhora, fundada exclusivamente na presunção de boa-fé dos adquirentes, revela-se prematura, impondo-se o reconhecimento da constrição sobre o imóvel, sem prejuízo de que eventual alegação de nulidade ou ineficácia da alienação seja deduzida pelas partes em ação própria.**

3. Isto posto, **dá-se provimento** ao recurso para determinar o prosseguimento da execução, com a manutenção da penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.132, ressaltando-se que eventuais alegações de nulidade ou ineficácia da alienação poderão ser deduzidas pelas partes por meio de ação própria.

Fernando Marcondes
Relator