



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2273362-80.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SOLVE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, são agravados TRANSPORTES ANA RENATA LTDA, ELIAS COSTA DE LIMA e PAULO SÉRGIO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente) e SOUZA LOPES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EDUARDO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2273362-80.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: SOLVE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A
AGRAVADOS: TRANSPORTES ANA RENATA LTDA, ELIAS COSTA DE LIMA E
PAULO SÉRGIO DA SILVA
INTERESSADO: ITAÚ UNIBANCO S/A

VOTO nº 21.877

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DE IMÓVEL

Decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel desapropriado e que se encontra registrado em nome da Prefeitura de São Paulo - Insurgência da exequente - alegação de que há sentença proferida após a desapropriação determinando a adjudicação do imóvel em favor da executada – incabível a penhora – imóvel que se encontra desapropriado anos antes da adjudicação – ausência de indicativos de que a sentença de adjudicação produzirá efeitos – o imóvel registrado em nome de terceiro e que não se encontra na seara jurídica da executada – princípio da continuidade dos registros públicos que deve ser obedecido. Decisão acertada que deve ser mantida. **Agravo não provido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte credora contra as decisões de fls. 485/486 e 500/501 dos autos do processo de execução de título extrajudicial nº 0127197-45.2008.8.26.0005 que indeferiram o pedido de penhora do imóvel matrícula nº 111.054 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, uma vez que, embora tenha havido a adjudicação compulsória, através de sentença transitada em julgado, em data anterior a propriedade passou a ser do Município de São Paulo, por meio de desapropriação amigável.

Insurge-se a parte exequente pleiteando a reforma da r. Decisão. Em suas razões recursais alegou, em síntese, que através de sentença transitada em julgado, com força de título translativo da propriedade, houve a adjudicação do imóvel de matrícula nº 111.054 do CRI de São Paulo, em favor da executada Transportadora Ana Renata. Diz que a adjudicante, ora executada, não tem interesse na formalização do registro e que na matrícula não há outro registro anterior à sentença constitutiva do título translativo da propriedade. Entende ser possível a penhora do imóvel. Houve recolhimento do preparo.

Houve apresentação da contraminuta.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, deve-se consignar que o presente agravo de instrumento tem origem no processo de execução de título extrajudicial proposto originariamente por Banco Itaú SA, o qual cedeu o seu crédito à agravante Solve Securitizadora de Créditos Financeiros SA.

A agravante, na condição de cessionária dos créditos, passou a titularizar a legitimidade ativa no processo executivo, ou seja, passou a ser a exequente no processo de execução.

Após várias buscas por bens dos executados, a credora requereu às fls. 463/484 a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 11.054 do 18º CRI de São Paulo/SP que havia sido adjudicado compulsoriamente à executada Transportes Ana Renata Ltda, através da ação nº 1007648-17.2014.8.26.0004.

O pedido de penhora foi indeferido através da decisão agravada, em virtude de imóvel ter sido desapropriado no ano de 2012 pela Prefeitura de São Paulo.

Ora, não sendo o imóvel de propriedade da executada quando do pedido de constrição, não poderia mesmo ter sido deferido o pleito autoral.

Conforme apontado pelo Juízo a quo, a sentença proferida no processo registrado sob o nº 1007648-17.2014.8.26.0004 se fundamentou no negócio jurídico celebrado em 10 de fevereiro de 2005 entre Transportes Ana Renata Ltda e Dorimar Jorge Natucci, fato antecedente ao registro efetivado 10 de setembro de 2012 na matrícula nº 111.054 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, por meio do qual houve a transmissão do bem imóvel à Prefeitura o Município de São Paulo a título de desapropriação amigável, o que inviabiliza a pretendida constrição judicial, conforme expressamente indicado na decisão embargada.

Embora a sentença de adjudicação em favor da devedora, transitada em julgado em 25/03/2024, seja posterior à desapropriação do imóvel pelo Município de São Paulo, certo é que o registro na matrícula não se efetivou. Não há nenhum indicativo de que a sentença venha a produzir os seus efeitos jurídicos.

Pelo que se tem da matrícula e do seu último registro (R-6 em 10 de setembro de 2012), o imóvel que era de propriedade de Dorimar Jorge Natucci e de Alexandra Paulino Natucci, foi transferido, por desapropriação, para a Prefeitura de São Paulo.

Nos termos do que dispõe o Código Civil, em seu art. 1.245, e §§ 1º e 2º, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Sendo assim, o pedido de penhora vai de encontro ao que está disposto no Código Civil. A adjudicação não está registrada.

Não poderia mesmo haver a penhora de imóvel de propriedade de terceiro que, evidentemente, não se encontra na seara jurídica dos executados.

O imóvel ainda se encontra registrado em nome da Prefeitura de São Paulo. A penhora, se deferida, poderá ferir o princípio da continuidade dos registros públicos.

Não assiste razão à agravante.

Fica mantida a acertada decisão agravada.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

EDUARDO VELHO

Relator