



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000412856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105446-84.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante ARLEIDE BARBOSA SANTANA, é agravado ATUA SPE 9 PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2105446-84.2025.8.26.0000

Agravante: Arleide Barbosa Santana

Agravado: Atua Spe 9 Participações Ltda

MM. Juiz de Direito: Anderson Fabrício da Cruz

Comarca de Mauá - Foro de Mauá - 1ª Vara Cível

Voto nº 5977

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

I – CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que deferiu a averbação da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel. Insurgência da Executada.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em verificar o cabimento da averbação da penhora dos direitos aquisitivos do bem na matrícula do imóvel, considerando a suposta impenhorabilidade do bem.

III -RAZÕES DE DECIDIR

3. Impenhorabilidade. Matéria de ordem pública não sujeita à preclusão. Débito decorrente do próprio bem não exclui o cabimento da constrição, assim como a alienação fiduciária, pois a dívida em execução é proveniente do contrato de compra e venda do imóvel celebrado entre as partes. Validade da penhora. 4. Averbação da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel na matrícula do bem. Direito potestativo do exequente que independe de decisão judicial, bastando o ajuizamento da execução. Inteligência do CPC. Finalidade de coibir a fraude à execução e determinar o direito de preferência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A Averbação da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel na matrícula do bem é direito potestativo do exequente que independe de decisão judicial, bastando o ajuizamento da execução.”

Legislação Citada: CPC, Art. 844; 833, § 1º; Art. 3º, II, da Lei 8.009/90.

Jurisprudência Citada: TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2004640-75 .2024.8.26.0000 Franca, Relator.: Rebello Pinho, Data de Julgamento: 28/05/2024, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/05/2024

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento oposto à decisão de e-fls. 478 que, nos autos de Cumprimento de Sentença ajuizado por ATUA SPE 9 Participações, ora Agravada, em face de Arleide Barbosa Santana, ora Agravante, determinou as providências para a averbação da penhora do imóvel.

Narra a Agravante que nos autos do procedimento executivo, foi efetivada a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel o qual lhe serve como única residência, junto com o seu irmão.

Pontua que o imóvel está protegido pela impenhorabilidade, de sorte que a constrição é nula.

Ressalta que decisão agravada “gerará à Agravante e a sua família residente no local, lesão grave e de difícil reparação”.

Defende que por ser o bem objeto de garantia fiduciária, não pode ser penhorado em execuções promovidas por terceiros credores do devedor fiduciante.

Aduz que as cobranças promovidas pela Agravada, são ilegais, resultando na impossibilidade de pagamento pela Agravante.

Requer o reconhecimento da incompetência do Juízo recorrido, com a remessa do feito ao Juízo competente, a concessão do efeito suspensivo recursal e, o provimento do recurso, ao final.

Requer ademais, a concessão da gratuidade de justiça.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decido.

De proêmio, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se a intimação das partes agravadas para apresentar resposta, porquanto a presente decisão as beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da duração razoável do processo, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

Pontuo que o inconformismo recursal se circunscreve apenas ao interesse das partes maiores e capazes, versando exclusivamente sobre a penhora de bens, dispensada a manifestação ministerial.

Tecidas tais ponderações, o recurso não pode ser provido.

Em primeiro lugar, descabido o pleito de gratuidade de justiça, haja vista que a Agravante já é beneficiária das benesses.

Em relação aos argumentos quanto à impenhorabilidade, tem-se que a constrição sobre o imóvel foi deferida às e-fls. 107/108.

Em que pese decisão tenha sido proferida há muito tempo, para examinar a questão da averbação impugnada, faz-se necessário examinar a validade da constrição, o que não encontra óbice na preclusão dado que se trata de matéria de ordem pública.

O débito em execução que justificou a constrição é decorrente do próprio imóvel, de sorte que a impenhorabilidade alegada deve ser afastada, como estabelecido no art. 833, § 1º, do CPC cc. art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90.

Também não socorre a Agravante o fato de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

o imóvel estar alienado fiduciariamente, pois a dívida em execução é proveniente do contrato de compra e venda do imóvel celebrado entre as partes.

A corroborar o exposto, vale trazer à baila o seguinte v. julgado deste E. TJSP, sem o grifo no original:

EXECUÇÃO – Lícita a penhora de direitos do devedor sobre bem alienado fiduciariamente – Em casos envolvendo penhora de direitos sobre imóvel objeto de compromisso de compra e venda garantido por alienação fiduciária do bem e havendo a alienação dos direitos a terceiro arrematante, o exequente perceberá o valor equivalente à alienação e o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor - Como (a) é admissível a penhora de direitos do devedor sobre imóvel dado em garantia de alienação fiduciária de dívida; (b) em situação em que, em caso de arrematação dos direitos por terceiros, estes se sub-rogam nos direitos e obrigações decorrentes do contrato garantido pela alienação fiduciária; (c) agiu com acerto o MM Juízo da causa em determinar a constrição dos direitos da parte devedora sobre imóvel, observando que "na hipótese de arrematação ou adjudicação dos direitos ora penhorados, ficará o arrematante ou adjudicante sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor fiduciante (executado), com a substituição na relação contratual com a credora fiduciária, salvo se o valor obtido for suficiente para a satisfação integral do contrato de financiamento do imóvel ou se o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

interessado, em querendo, liquidar o saldo devedor do financiamento", sendo, de rigor, a manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2004640-75 .2024.8.26.0000 Franca, Relator.: Rebello Pinho, Data de Julgamento: 28/05/2024, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/05/2024)

Superada a penhorabilidade dos direitos aquisitivos sobre o imóvel em questão, tem-se que a Agravada tem direito à averbação junto à matrícula do bem, a despeito de decisão judicial, sendo direito potestativo conferido ao exequente com o ajuizamento da execução, justamente para coibir a fraude a execução e conferir a ele direito de preferência em eventual concurso de preferências, adotar os procedimentos correlatos consoante o art. 844 do CPC.

Em outras palavras, com a finalidade de dar publicidade de uma constrição, o sistema confere ao exequente os mecanismos de publicidade para a garantia dos créditos em execução, evitando-se, de alguma forma, a dilapidação dos bens do executado.

Nos termos expostos, a decisão recorrida não se mostrou desarrazoada, devendo ser mantida.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora