



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060491-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante AS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

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 JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PEDRO KODAMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35599

Agravo de Instrumento n.º 2060491-65.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: AS Administração e Participações Ltda.

Agravado (a): Metalurgia Valença Indústria e Comércio Ltda.

Juiz (a): Alex Freitas Lima

Agravo de instrumento. Duplicata. Execução de título extrajudicial. Insurgência contra a decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pela terceira interessada. Imóvel penhorado anteriormente dado em garantia pelo devedor em relação locatícia. Garantia real e que possui o mesmo regramento de hipoteca, mas que não impede a penhora, quando assegurada a preferência no recebimento do produto da alienação. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fls. 392/393 (autos originários), que, na execução de título extrajudicial proposta por Metalurgia Valença Indústria e Comércio Ltda. contra Beghim Indústria e Comércio de Equipamentos Ltda., rejeitou a impugnação à ordem de penhora apresentada pela terceira interessada AS Administração e Participações Ltda.

Inconformada, a terceira interessada discorre que a devedora Beghim firmou o *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel (Fins Não Residenciais)”* com a sua pessoa, em 02/08/2017, e em decorrência do inadimplemento ingressou com a ação de despejo c.c. cobrança n.º 1023934-79.2020.8.26.0224, na qual as partes celebraram acordo se comprometendo a celebrar um aditivo contratual. Cita que as partes o pactuaram em 22/04/2021. Diante do inadimplemento, foi ajuizada uma nova ação de despejo c.c. cobrança sob o n.º 1002969-12.2022.8.26.0224, em que foi celebrado um novo acordo, contudo, não houve o pagamento, de modo que ingressou com o cumprimento de sentença n.º 0017970-54.2022.8.26.0224. Acrescenta que teve que ingressar com uma nova ação de despejo c.c. cobrança contra a devedora, a qual foi julgada procedente, consoante processo n.º 1037912-21.2023.8.26.0224. Pondera que, por causa dessa relação locatícia que teve com a devedora, ela lhe ofereceu o imóvel penhorado como garantia/caução em 07/04/2022, consoante averbação n.º 06 realizada na matrícula n.º 148.701 do CRI de Barueri. Observa que a credora/agravada, por sua vez, somente obteve a penhora do domínio útil do imóvel em 08/01/2024. Destaca que o *“que deve ser apreciado na presente situação não é a anterioridade de penhoras ou das ações promovidas contra a devedora, mas a existência de crédito com preferência legal (caução locatícia), de que é titular a Agravante (art. 37, I, da Lei nº 8.245/91). A anterioridade da averbação da caução confere à ora Agravante o direito de preferência sobre o imóvel (artigos 957, 963 e 1.422 do Código Civil e 905, II, e 908 do CPC), razão pela qual não há como deferir as medidas constritivas pleiteadas”*. Defende que a caução registrada configura direito real de garantia, nos termos do

art. 37 e 38 da Lei 8.245/91. Requer o provimento do recurso, para *“determinar o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula nº 148.701 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, considerando que o referido imóvel encontra-se vinculado como garantia real ao contrato de locação nele regularmente averbado para conhecimento e oposição perante terceiros, justificando, data vênia, a reforma da r. decisão agravada com a respectiva ordem de levantamento da penhora levada à cabo, o que desde logo se requer, caso não seja esse o entendimento desse Egrégio Tribunal, subsidiariamente, requer seja determinada e garantida a observância da ordem de preferência, resguardando o direito de garantia da Agravante, uma vez esclarecido que a obrigação vinculada ainda não alcançou seu termo final.”* (fls. 01/17).

O recurso foi processado somente no efeito devolutivo (fls. 117/119). Resposta apresentada (fls. 122/125). Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Versa o feito de origem sobre execução de título extrajudicial, proposto pela Metalurgia Valença Indústria e Comércio Ltda. contra Beghim Indústria e Comércio e Equipamentos Ltda., visando obter o valor original de R\$ 290.071,47 em decorrência do inadimplemento de duplicatas.

No curso da demanda foi deferida a penhora sobre o

domínio útil do imóvel da devedora de *“matrícula nº 148.701, Registrado em ficha 001, do livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, imóvel denominado por: sala nº 504, localizada no 5º andar do Edifício 01 – North Tower, do “CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAIA II – CEA II”, situado na Alameda Araguaia, nº 2190, no quinhão 04, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri/SP”* (fls. 166).

Entretanto, a terceira interessada, ora agravante, AS Administração e Participações Ltda., apresentou impugnação à ordem de penhora, argumentando ser credora de débitos locatícios da parte executada e que ela o teria dado em “caução” garantia da citada relação locatícia o mencionado imóvel, consoante averbação 06 realizada na matrícula do bem em 07/04/2022, a qual é anterior a penhora dos autos, que ocorreu somente em 08/01/2024. Acrescenta que seu crédito possui preferência legal, nos termos do art. 37, I, da Lei n.º 8.245/91. Defende que sua garantia é real, que possui preferência sobre o citado imóvel e que, por isso, deve ser levantada a penhora que recaiu sobre ele (fls. 193/204).

Posteriormente o juízo de piso rejeitou a impugnação à penhora, nos seguintes termos (fls. 392/393):

“Fls. 193/204: De início, em relação à Impugnação à penhora apresentada pelos terceiros interessados, vale esclarecer que, embora o imóvel constrito tenha sido dado como garantia real do contrato celebrado entre eles e a executada, tal garantia não impede a

penhora do bem nestes autos, desde que lhe seja garantida a reserva ou a preferência no produto de eventual arrematação.

Nesse sentido, havendo direito real de garantia sobre o bem penhorado, não há que se falar em concurso de credores pela anterioridade da penhora, justamente pela natureza privilegiada do interessado, cuja garantia lhe foi ofertada pela executada noutra circunstância e deve ser protegida no caso de futura arrematação do bem.

Assim, em situações envolvendo credores hipotecários, guardadas as peculiaridades, o posicionamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça se consolidou na seguinte direção, veja-se:

[...]

*1. Pelo exposto, **REJEITO a Impugnação à penhora**”*

Daí o inconformismo.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso. Cabe, entretanto, acrescentar ao *decisum* algumas considerações.

Incontroverso que o imóvel de matrícula n.º 148.701 do CRI de Barueri foi dado em garantia à terceira interessada, ora agravante, por causa da relação locatícia que teve com a executada, consoante inclusive se extrai da averbação n.º 06 da matrícula (fls. 143):

Av.06/148.701, em 07 de abril de 2022.

Pelo instrumento particular de locação, datado de 02 de agosto de 2017, e termos de aditivo ao instrumento particular datados de 22 de abril de 2021 e 14 de fevereiro de 2022, todos firmados no Município e Comarca de São Paulo, Capital, instruídos com requerimento firmado no Município de Barueri, aos 25 de março de 2022, a proprietária, a empresa, **BEGHIM INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS LTDA**, já qualificada, **DEU EM CAUÇÃO o domínio útil do imóvel matriculado**, de conformidade com o inciso I, do artigo 37 e parágrafo 1º, do artigo 38, da Lei Federal nº 8.245/91, em garantia da locação do Galpão Industrial situado na Rua Tamotsu Iwasse, nº 339, Bairro Bonsucesso, no Município e Comarca de Guarulhos, neste Estado, pelo prazo de 72 (setenta e dois) meses, com início em 01/03/2021 e término em 01/03/2027, e aluguel mensal de R\$194.000,00, figurando como locadora, **AS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede social na Praça Carlos Gomes, nº 46, 2º andar, Bairro Centro, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.463.260/0001-01, e registrada sob o NIRE nº 35212832092, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo; e, como locatária, **BEGHIM INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS LTDA**, já qualificada.

Ocorre tal fato não impede que o imóvel seja penhorado e alienado na presente demanda, desde que seja resguardada a prioridade de recebimento do crédito pela terceira interessada, já que seu crédito é garantia real e possui o mesmo regramento de hipoteca.

Sobre o tema, já decidiu o E. STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CAUÇÃO LOCATÍCIA. BENS IMÓVEIS. CONCURSO SINGULAR DE CREDORES. AVERBAÇÃO. REGISTRO. PREFERÊNCIA. CRÉDITO. BEM EXPROPRIADO. REGISTROS PÚBLICOS.

1. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 17/07/2019, da qual foi extraído o presente

recurso especial, interposto em 04/02/2020 e concluso ao gabinete em 19/03/2024.

2. O propósito recursal é definir se, em concurso singular de credores, a caução locatícia se configura como direito real de garantia apto a gerar direito de preferência do credor caucionário sobre o produto da expropriação do imóvel.

3. Prevê a Lei do Inquilinato que, no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário a caução como garantia, sendo que a caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos e a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula (art. 38, §1º).

4. A Lei do Inquilinato e a Lei dos Registros Públicos admitem a caução na forma de averbação na matrícula do imóvel, flexibilizando as formalidades dos direitos reais de garantia típicos.

5. Mesmo se tiver sido averbada apenas à margem da matrícula, o efeito da caução locatícia em bens imóveis deve ser o de hipoteca, a menos que seja expressamente indicado que se trata de anticrese.

6. A caução locatícia devidamente averbada na matrícula do imóvel confere ao credor o direito de preferência nos créditos em situação de concurso singular de credores, em virtude de sua natureza de garantia real que se equipara à hipoteca.

7. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial exige o aparelhamento da respectiva execução.

8. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.123.225/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 24/5/2024.)

Salienta-se que o art. 1.422 do Código Civil expressamente prevê a preferência no pagamento do credor hipotecário no caso de execução da coisa hipotecada por outros credores:

*Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e **preferir, no pagamento,** a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.*

Parágrafo único. Excetua-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.

E o artigo 908 do Código de Processo Civil dispõe que:

Havendo pluralidade de credores ou exequente, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

Sobre o tema, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“Agravo de instrumento. Ação de reparação por ato ilícito c.c. danos morais em fase de cumprimento de sentença. Imóvel rural gravado com hipoteca. Penhora. Admissibilidade. Direito de preferência do credor hipotecário. Litigância de má-fé. Não configuração. Não preenchimento dos requisitos legais. Decisão mantida. Recurso improvido.”
(Agravo de Instrumento n 2170563-37.2016.8.26.0000, Desta Relatoria, Comarca: Assis, Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 11/10/2016).

Destarte, o recurso deve ser desprovido, mantendo-se a r. decisão recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, já 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. Assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

PEDRO KODAMA

Relator

(Assinatura eletrônica)