



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425388

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104579-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Palestina, em que é agravante CLAUDOMIRO DA SILVA BONETI, é agravado FSASTOCKS PARTICIPAÇÕES S/A.

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 sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2104579-91.2025.8.26.0000

Comarca: Palestina - Vara Única

Agravante: Claudomiro da Silva Bonetti

Agravada: Fsastock Participações S/A

MM. Juiz “a quo”: Dr. Senivaldo dos Reis Junior

Voto nº 8781

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA.

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal do executado em face da decisão que rejeitou a impugnação à penhora e manteve a constrição sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 2.661 do CRI de Palestina – SP, sustentando que o bem pertenceria exclusivamente à ex-esposa, nos termos de partilha homologada em divórcio.

2. REGISTRO DA PARTILHA. Não ocorrência. Inviabilidade de oponibilidade de direitos decorrentes de partilha judicial a terceiros sem o devido registro na matrícula do imóvel, conforme §1º, do art. 1.245, do CC/02. Presunção de legitimidade do registro imobiliário e primazia da publicidade dos atos formais perante o sistema registral. Efeitos obrigacionais da partilha restringem-se às partes envolvidas, não produzindo eficácia real sem formalização registral.

3. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE CESSÃO DE DIREITOS. Afastada. Existência de previsão legal para cessão dos direitos decorrentes de promessa de compra e venda com alienação fiduciária, nos termos do art. 1.417 do CC/02. Possibilidade de registro da cessão independentemente da quitação integral do contrato. Alegação de impedimento material não demonstrada. Inércia voluntária por mais de 10 (dez) anos que impede o reconhecimento da exclusividade dominial e autoriza a constrição do bem.

4. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Claudomiro da Silva Bonetti nos autos da ação de execução por título extrajudicial que lhe move Fsastock Participações S/A,

impugnando a r. decisão (fls. 784/786) que manteve à penhora do imóvel objeto da Matrícula nº 2.661 do CRI da Comarca de Palestina – SP, rejeitando a impugnação à penhora neste ponto.

Aduz o agravante, em síntese, que o imóvel objeto da Matrícula nº 2.661, localizado na Rua Primeiro de Maio, nº 1.617, Centro, em Palestina – SP, não lhe pertence desde o ano de 2013, data do divórcio com sua ex-esposa, conforme demonstrado pela cópia integral do processo de divórcio litigioso (fls. 747/755 – Processo nº 3000703-51.2013.8.26.0412). Sustenta que os direitos sobre o bem pertencem exclusivamente à Sra. Lucilena, ex-esposa do executado, motivo pelo qual a constrição patrimonial é nula e recai sobre bem impenhorável.

Argumenta que a ausência de registro da partilha na matrícula do imóvel não impede o reconhecimento do direito da ex-cônjuge, sobretudo porque tal registro é inviável antes da quitação integral do financiamento, o que somente ocorrerá em 2029, conforme demonstra o Registro nº 8/2.661 (fls. 719), que atesta o parcelamento em 241 vezes iniciado em 10/06/2009.

Defende a presença dos requisitos para concessão do efeito suspensivo, porquanto configurado o *fumus boni iuris*, evidenciado pela documentação apresentada e pela jurisprudência colacionada, bem como o *periculum in mora*, diante do risco iminente de lesão grave e de difícil reparação decorrente da manutenção da constrição, razão pela qual também pleiteia a suspensão do processo de origem. Com base em tais fundamentos, requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do art. 1.019, I, do CPC/15, e, ao final, o provimento do agravo para reformar parcialmente a decisão agravada, a fim de declarar a nulidade da penhora sobre o imóvel mencionado.

É o relatório.

1. Esclarecimentos iniciais

Inicialmente, esclareço que o julgamento “direto” desse recurso, independente de eventual oposição ao julgamento virtual, não trará prejuízo às partes, pois inexistente previsão de sustentação oral quanto ao recurso em tela (CPC/15, art. 937).

Nesse sentido, o trecho da ementa proferida no C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 2. A ausência de prévio exame do pedido de retirada do feito da sessão virtual e remessa para julgamento presencial a fim de possibilitar a realização de sustentação é insuficiente para gerar a nulidade do julgamento realizado, já que não houve prejuízo à defesa da parte requerente. 3. Isso, porque a novel redação do § 2º-B do art. 7º da Lei 8.906/1994, inserido pela Lei 14.365/2022, não possibilita a realização de sustentação oral em recurso interposto contra decisão unipessoal que aprecia agravo contra a inadmissão de recurso especial. Logo, ausente previsão legal, é descabido o pedido de adiamento do julgamento do feito para fins de sustentação oral em agravo interno em agravo em recurso especial. Preliminar de nulidade rejeitada. (...)” (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.524.007/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 22/6/2023, g.n)

2. Objeto recursal

Pretende o agravante a reforma da decisão que manteve a penhora de imóvel registrado em nome de sua ex-esposa, sustentando que não detém mais a titularidade do bem desde o divórcio ocorrido em 2013, sendo a constrição nula por recair sobre patrimônio de terceiro. Alega que a ausência de averbação da partilha decorre de impedimento material, em razão de financiamento em curso até 2029, e pugna pela suspensão do feito originário e

concessão de efeito suspensivo ao recurso, diante da probabilidade do direito e do risco de dano.

3. Decisão agravada

O “decisum” recorrido foi vertido nos seguintes termos:

“Vistos. Acolho parcialmente a impugnação. Não merece acolhimento a alegação de nulidade da penhora dos direitos incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 2.661 do Cartório de Registro de Imóveis de Palestina, ao argumento de que pertenceria a terceiro, pois não há registro na matrícula de que terceiro seja o único proprietário do bem. Por outro lado, quanto ao imóvel objeto da matrícula n.º 5.515 do mesmo cartório, a impenhorabilidade deve ser reconhecida. Isso porque a alegação de que se trata de bem de família não foi impugnada pelo exequente, tornando-se fato incontroverso. Além disso, o executado juntou aos autos fotografias do imóvel que comprovam que nele reside, fato também não contestado pela parte exequente. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é firme no sentido de que os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária também estão abrangidos pela proteção conferida ao bem de família, desde que demonstrado que o imóvel serve de residência à entidade familiar, como se verifica nos autos: AGRADO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA R. DECISÃO PELA QUAL FOI REJEITADA IMPUGNAÇÃO A PENHORA - ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO, COM PEDIDO DE REFORMA - PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL QUE SE ENCONTRA ALUGADO, SENDO O ÚNICO

PERTENCENTE AO EXECUTADO - PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" - PROTEÇÃO PREVISTA PELA LEI 8.009/90 QUE SE ESTENDE AOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - IMPENHORABILIDADE QUE DEVE SER RECONHECIDA - REFORMA DA R. DECISÃO COMO PROFERIDA - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2043942-77.2025.8.26.0000; Relator (a): Simões de Vergueiro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025) PENHORA - Direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente - Impenhorabilidade reconhecida por se tratar de bem de família - Possibilidade - Proteção que alcança o devedor fiduciante, desde que comprovado que o bem lhe serve de residência, situação que se verificou no presente caso - Impenhorabilidade corretamente reconhecida - Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038451-94.2022.8.26.0000; Relator (a): Mario de Oliveira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 11/07/2022) AGRADO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Pretensão de desconstituição de penhora que recaiu sobre direitos que o executado detém sobre imóvel alienado fiduciariamente. Art. 835, XII, CPC. Possibilidade, sendo necessário, no entanto, quando recair sobre bem imóvel, aferir, no caso concreto, se se trata de bem de família. É o caso. Prova produzida revela que o agravante reside no imóvel em questão. Proteção legal caracterizada. Inteligência dos artigos 1º e 5º, da

Lei 8.009/1990. Impenhorabilidade reconhecida. Decisão reformada. Recurso provido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2054873-47.2022.8.26.0000; Relator (a):Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos -1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2022; Data de Registro: 24/06/2022) Diante do exposto, reconheço a impenhorabilidade do imóvel de matrícula n.º 5.515 do Cartório de Registro de Imóveis de Palestina, por se tratar de bem de família, nos termos da Lei 8.009/90. Quanto à penhora do imóvel de matrícula n.º 2.661, mantenho-a, devendo o exequente recolher a respectiva despesa processual para acesso ao ARISP para averbação da penhora. Intime-se.”

4. Propriedade formal do imóvel e ausência de registro da partilha dos direitos decorrentes do divórcio

A alegação do agravante de que o imóvel objeto da Matrícula nº 2.661, localizado na Rua Primeiro de Maio, nº 1.617, Centro, em Palestina – SP, do CRI de Palestina – SP, seria de titularidade exclusiva de sua ex-esposa, Sra. Lucilena Aparecida de Freitas Boneti, por força de acordo homologado no processo de divórcio litigioso nº 3000703-51.2013.8.26.0412 (fls. 747/755), não encontra respaldo jurídico apto a infirmar a presunção de legitimidade da constrição realizada nos autos da execução por título extrajudicial.

Com efeito, nos termos do § 1º, do art. 1.245, do Código Civil, “*enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel*”. Trata-se de regra basilar do sistema registral brasileiro, pautado nos princípios da publicidade, da presunção de veracidade e da fé pública, assegurando segurança jurídica nas relações patrimoniais.

A análise da matrícula do referido imóvel (fls. 701/705 dos autos de origem) evidencia que o bem permanece formalmente registrado em nome

do agravante e de sua ex-esposa, alienado fiduciariamente ao banco credor de financiamento, razão pela qual não é possível reconhecer, perante terceiros, a exclusividade da titularidade do imóvel em favor da Sra. Lucilena, a despeito do conteúdo do acordo firmado no processo de divórcio.

O pacto homologado judicialmente, conquanto produza efeitos obrigacionais entre as partes, não se reveste de eficácia real perante terceiros enquanto ausente o respectivo registro imobiliário. O direito brasileiro consagra a máxima da oponibilidade “*erga omnes*” do direito real somente mediante o registro público, sendo insuficiente, para afastar a eficácia da penhora, a mera alegação de partilha privada, desprovida de formalização registral.

Cumprе destacar que a ausência de averbação da partilha na matrícula do imóvel, passados mais de dez anos da homologação do divórcio (fls. 747/755), traduz ônus que incumbia ao agravante e à ex-esposa promover, a fim de garantir a segurança jurídica e o pleno respeito aos princípios que regem o direito registral imobiliário.

Nesse sentido, a boa-fé objetiva que informa as relações patrimoniais impõe às partes o dever de diligência quanto à regularização registral dos negócios jurídicos celebrados, sob pena de assumirem os riscos decorrentes da sua inércia.

A desídia em proceder à necessária formalização do acordo firmado entre os ex-cônjuges inviabiliza, portanto, o acolhimento da tese de impenhorabilidade do imóvel em favor da Sra. Lucilena, sobretudo diante da necessária proteção dos direitos do exequente, que atua de boa-fé e com respaldo na presunção de veracidade das informações constantes no registro público.

5. Ausência de registro da cessão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel financiado

A tese sustentada pelo agravante, no sentido de que seria “impossível” o registro da partilha do imóvel objeto da Matrícula nº 2.661 do CRI de Palestina – SP, localizado na Rua Primeiro de Maio, nº 1.617, Centro, em Palestina – SP, em razão da existência de financiamento ainda pendente de quitação, não merece prosperar.

O ordenamento jurídico brasileiro prevê expressamente a possibilidade de cessão dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o imóvel esteja gravado com cláusula de alienação fiduciária em garantia, desde que observadas as formalidades legais exigidas para sua oponibilidade a terceiros.

Nos termos do art. 1.417 do Código Civil, “*mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel*”.

Tal dispositivo legal expressa que o promitente comprador – no caso, o agravante – detém direito real sobre o bem adquirido, podendo ceder esse direito a terceiros, inclusive à ex-esposa, desde que a cessão seja devidamente formalizada e registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Ainda que a propriedade plena do imóvel somente se transfira com a quitação integral do financiamento, tal circunstância não obsta o registro da cessão dos direitos aquisitivos, tampouco impede o reconhecimento desse direito perante terceiros. Pelo contrário, o sistema jurídico brasileiro admite e regula essa situação justamente para evitar discussões sobre titularidade em casos como o dos autos.

Assim, cabia ao agravante promover o registro do direito da ex-esposa sobre o bem, nos termos da legislação vigente, sob pena de a situação fática permanecer regida pela titularidade formal constante no registro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imobiliário, nos exatos termos do art. 1.245, § 1º, do Código Civil.

6. Dispositivo

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator