



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2069811-42.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é embargante ADRIANO GONÇALVES DA SILVA, são embargados INFINITY BRASIL e EDUARDO BORGES LACERDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

SSS

Voto nº 16286

Embargos de Declaração nº 2069811-42.2025.8.26.0000/50000

Embargante(s): Adriano Gonçalves da Silva Embargado(a)(s): Infinity
Brasil e Eduardo Borges Lacerda

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão não verificada. Necessária observância de norma especial prevista na Lei de Registros Públicos que foi expressamente indicada no v. Acórdão. Decisão amparada por precedentes deste e. TJSP. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração contra o v. Acórdão de fls. 38/45 que, por unanimidade, **NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO**, e ao qual dada a seguinte ementa:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão que considerou legítima a recusa da serventia extrajudicial em averbar a penhora nas matrículas dos imóveis. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Irresignação do exequente não acolhida. Impossibilidade de averbação do ato construtivo na matrícula do bem sob pena de violação ao princípio da continuidade registral, já que o atual proprietário registral é terceiro estranho à lide. Inteligência do art. 237 da Lei nº 6.015/1973 (LRP). Precedentes. RECURSO DESPROVIDO.

Irresignado, embarga de declaração o agravante. Aponta que houve omissão quanto aos arts. 489, § 1º, 792, e 797, todos do Código de Processo Civil, e aos precedentes apresentados. Pede que o vício seja sanado.

É o relatório.

De início, considerando a matéria debatida nesta sede e os argumentos veiculados pelos embargantes, com fundamento nos princípios da celeridade e da duração razoável do processo, entendo desnecessária a manifestação da parte contrária, mesmo porque os embargos de declaração não comportam acolhimento.

Pois bem.

Recebo os embargos, pois tempestivos, mas os rejeito no mérito, uma vez que não há qualquer contradição, omissão, obscuridade ou erro material que devam ser sanados pela via eleita.

Como cediço, os embargos declaratórios não se prestam à reforma de decisões judiciais; *“o que se pede é que se declare o que foi decidido, porque o meio empregado para exprimi-lo é deficiente ou impróprio. Não se pede que se redecida; pede-se que se reexprima”* (Comentários ao Código de Processo Civil, Ed. Forense, Tomo VII, pág. 400).

Neste mesmo sentido o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça: *“Inexistindo na decisão embargada omissão a ser suprida, nem dúvida, nem obscuridade ou contradição a serem aclaradas, rejeitam-se os embargos de declaração. Afiguram-se manifestamente incabíveis os embargos de declaração à modificação da substância do julgado embargado. Admissível, excepcionalmente, a*

*infringência do decisum quando se tratar de equívoco material e o ordenamento jurídico não contemplar outro recurso para a correção do erro fático perpetrado, o que não é o caso. **Impossível, via embargos declaratórios, o reexame de matéria já decidida**, ou estranha ao acórdão embargado” (STJ, EDcl 13845, rel. Min. César Rocha, j. 29.6.1992, DJU 31.8.1992).*

Contudo, não há qualquer vício a ser sanado.

Constou do v. Acórdão:

“Afiro que o coexecutado sr. Eduardo Borges Lacerda consta como herdeiro na Escritura Pública de Inventário e Partilha do Espólio da sra. Iramá Batista Rios (fls. 81/94), razão pela qual o exequente, ora agravante, requereu a penhora de seus direitos sobre os imóveis de Matrículas nº 2.415 (fls. 95/97), nº 2.416 (fl. 98), nº 2.417 (fls. 99/101), nº 2.418 (fls. 102/103), nº 2.419 (fl. 104), nº 54.106 (fl. 105), nº 52.159 (fls.106/107), nº 45.833 (fls. 108/110), nº 27.808 (fls. 111/114) e nº 30.829 (fls. 115/122), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG.

Em que pese o deferimento da penhora pretendida (fls. 129/130), o exequente informou nos autos a recusa da serventia extrajudicial em averbar a penhora, posto que todas as matrículas são titularizadas pelo sr. Ronan Lacerda Rios (Nota de Devolução – fls. 150/151).

A recusa foi reconhecida como legítima pelo MM. Juízo a quo, com o que se deve concordar.

Isso porque vigora no ordenamento jurídico pátrio o princípio da continuidade registral, pelo qual todos os atos envolvendo o imóvel devem seguir uma ordem cronológica, e que impede a averbação da penhora enquanto não regularizada a titularidade do imóvel.

É o que dispõe o art. 237 da Lei nº 6.015/1973 (LRP):

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. (g.n.)

Nesse sentido, deste e. Tribunal de Justiça:
Agravo de Instrumento – Ação de execução de título extrajudicial – Insurgência em face de decisão que indeferiu a penhora de direitos sobre o imóvel de matrícula nº 1.133 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o entendimento de que na matrícula a executada não consta como proprietária, e nem houve averbação do compromisso de venda e compra na matrícula, não havendo sequer averbação dos direitos no registro de imóveis – Procedência do inconformismo – Possibilidade de penhora reconhecida - Execução que se desenvolve no interesse do credor (art. 797 do CPC) - Desnecessidade de registro do título para constrição de direitos - Medida que não constitui

*requisito de validade da penhora, mas apenas de eficácia perante terceiros - **Inviabilidade, apenas, de averbação do ato construtivo na matrícula do bem, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral (art. 237 da LRP), já que o atual proprietário registral é terceiro estranho à lide** - Prosseguimento da penhora, independentemente do registro e da averbação – Hipótese de reforma da decisão hostilizada – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2331966-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Jacob Valente; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/12/2024; Data de Registro: 26/12/2024) (g.n.)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Decisão interlocutória que indefere pedido de averbação de penhora na matrícula do imóvel mantida. **Aquisição do bem imóvel pelo devedor que não foi registrada na matrícula do bem. Inviabilidade da averbação da penhora, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral.** Inteligência do art. 195 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Precedentes. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2347489-86.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025) (g.n.)*

Nesse contexto, irrepreensível a r. decisão agravada.” (g.n.)

Como se vê dos destaques supra, o v. Acórdão analisou devidamente as questões suscitadas, tendo indicado a necessária observância de norma especial prevista na Lei de Registros Públicos, bem como os precedentes deste e. TJSP que foram seguidos, não apresentando quaisquer dos vícios apontados.

Se o embargante está inconformado com o resultado do julgamento, deve buscar a sua reforma pelas vias adequadas.

Por fim, dou por prequestionada a matéria e, tendo sido devidamente motivado o entendimento esposado por esta c. 20ª Câmara de Direito Privado, eventual acesso às vias extraordinárias não restará prejudicado.

Diante do exposto, pois, pelo meu voto, **REJEITO os embargos de declaração**, nos termos da fundamentação supra.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS
RELATORA