



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2394462-02.2024.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante WILSON JUSTINO DA SILVA, é agravado CONGASA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

LUCILIA ALCIONE PRATA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 132

Agravo de Instrumento nº 2394462-02.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Wilson Justino da Silva

Agravado: Congasa Construtora e Incorporadora Ltda

Comarca: Jacareí – 2ª Vara Cível

Juiz Prolator: Matheus Amstalden Valarini

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão que indeferiu o leilão de imóvel. Bloqueio de matrícula determinada em ação civil pública. Loteamento irregular – Dano urbanístico e ambiental- Interesse difuso coletivo- Insurgência do exequente- Penhora anterior ao bloqueio – Rejeição – Bloqueio da matrícula que, diante das peculiaridade do caso, impede a realização de atos expropriatórios – Decisão mantida – **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo exequente contra a respeitável decisão que indeferiu o leilão do imóvel, tendo em vista bloqueio judicial oriundo de Ação Civil Pública.

A parte agravante pede a reforma da respeitável decisão sustentando que: (i) o que se busca evitar com a ação civil pública é que o imóvel seja comercializado por grileiro que se diz titular da propriedade; (ii) o fato de constar constrição na matrícula do imóvel em decorrência de ação civil pública não obsta o prosseguimento dos atos de execução; (iii) considerando o direito de preferência, a averbação da penhora em favor do agravante é anterior à constrição decorrente da ação civil pública; (iv) não pode haver preferência pelo ente público, pois havendo recaído mais de uma penhora sobre o mesmo bem, a ordem de prelação se dá pela anterioridade de cada penhora, nos termos do artigo 797 do CPC.

O recurso foi interposto tempestivamente, não recebeu efeito suspensivo, dispensado o preparo, tendo em vista o agravante ser beneficiário da justiça gratuita.

Não houve contrarrazões.

É O RELATÓRIO.

Em que pese o inconformismo do agravante, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de bem imóvel de matrícula nº 50.682 sobre o qual impedem inúmeras penhoras, tendo sido a penhora do exequente anotada em 2022, através da averbação AV 20 (fl. 382).

O bloqueio da matrícula foi determinado nos autos da ACP nº 1912424-54.2023 em razão de supostas irregularidades na área de loteamento, que corresponde ao imóvel penhorado, inclusive com embargo da área de preservação ambiental permanente (fls.76/81).

Na ACP são elencadas inúmeras irregularidades do loteamento e infrações ambientais, razão pela qual eventual prosseguimento da execução movida pelo agravante, com o consequente praxeamento do imóvel resultaria em maior prejuízo a eventuais interessados na arrematação, face as condições apontadas na ação civil pública.

Tanto assim é que o Juízo *a quo* proferiu decisão impedindo, por ora, o praxeamento do imóvel.

Além disso o bloqueio registral impede a realização de qualquer ato de disposição, oneração, permuta, compra ou venda do imóvel, inclusive sua venda judicial em leilão, conforme artigo 214, § 4º da Lei nº 6.015/73 (LRP), a seguir transcrito:

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

Irrelevante que a averbação da penhora, em favor do agravante, seja anterior ao bloqueio, na medida em que o bloqueio visa impedir qualquer ato em relação à disposição do imóvel, diante da prevalência dos interesses em defesa na ACP (art. 182 e 225 da CF).

O bloqueio da matrícula fundado em interesse público – como proteção ao meio ambiente ou à ordem urbanística – prevalece sobre direitos creditórios individuais, inclusive sobre as penhoras antecedentes.

Permitir que o imóvel em condição irregular vá a leilão pode gerar nulidade da arrematação e colocar o arrematante em situação de risco frente a indisponibilidade do imóvel enquanto mantido o bloqueio da matrícula.

Nesse sentido:

Execução. Pretensão à designação de leilão. Observação de que, em agravo anterior, foi apenas autorizada a averbação da penhora na matrícula dos imóveis, não tendo havido autorização para a realização de atos seguintes de expropriação. Decisão que suspendeu o praxeamento do imóvel, diante da observação de que os bloqueios na matrícula são oriundos de processos que podem interferir na titularidade do domínio. Adequação da determinação de esclarecimento quanto a titularidade em relação a dois outros imóveis. Recurso desprovido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2135822-58.2022.8.26.0000, 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luis Carlos de Barros, j. 27/10/2022).

Destarte, não merece qualquer reparo a respeitável decisão.

Fica prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, conforme entendimento pacífico do C. STJ, segundo o qual é desnecessária a menção expressa aos dispositivos legais quando a tese jurídica tiver sido devidamente enfrentada no acórdão.

Adverte-se às partes quanto à possibilidade de aplicação de multa por litigância de má-fé ou recurso manifestamente protelatório, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

LUCILIA ALCIONE PRATA
Relatora