



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2078156-94.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000437339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento nº 2078156-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante MANARA SPE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado MARCOS ANTONIO FEGADOLLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Julgaram prejudicado o recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2078156-94.2025.8.26.0000

VOTO Nº 37.959

Agravante: Manara Spe 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Marcos Antonio Fegadolli

Comarca: Rio Claro – 4ª Vara Cível

Juiz: Cláudio Luís Pavão

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERDA DO OBJETO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravado de instrumento interposto contra decisão que manteve a penhora de imóvel, apesar de contrato de compra e venda transferindo a posse a terceiro. A agravante alega que o imóvel foi adquirido por terceiro de boa-fé e que não há prova de má-fé ou registro de penhora, afastando a caracterização de fraude à execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da penhora sobre imóvel alienado a terceiro de boa-fé e a possibilidade de cancelamento da penhora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O juízo de origem manteve a penhora por considerar a executada como proprietária tabular do imóvel.

4. Posteriormente, porém, o exequente desistiu da penhora, determinando-se o levantamento do gravame.

5. Tendo em vista que já houve a expedição de mandado de cancelamento da averbação da restrição sobre a matrícula, fica dispensada a análise da matéria de fundo do recurso, devido à perda do objeto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso julgado prejudicado em razão da perda do objeto.

Tese de julgamento: 1. A desistência da penhora pelo exequente e o levantamento do gravame tornam desnecessária a análise do mérito do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2078156-94.2025.8.26.0000

Vistos,

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 178 dos autos principais, que em sede de cumprimento de sentença, manteve a penhora realizada, consignando que a executada é a proprietária tabular do imóvel penhorado (fls. 158/159 dos autos principais). Em que pese a existência de contrato de compra e venda transferindo a posse a terceiro (fls. 97/98 dos autos principais), que, de fato, reside no imóvel (fls. 176 dos autos principais), não pode a executada defender em nome próprio direito do promissário comprador.

A agravante argumenta, em síntese, que não há prova de má-fé e tampouco havia registro de penhora do bem alienado, afastando a caracterização de fraude à execução. Aduz que é inviável a manutenção da penhora, pois o apartamento foi adquirido por terceiro de boa-fé. Requer seja reformada a r. decisão agravada, sob pena de causar à agravante prejuízos.

O despacho inicial indeferiu a concessão de efeito suspensivo (fls. 10).

Sem contraminuta (fls. 12).

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

Em sede de cumprimento de sentença, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2078156-94.2025.8.26.0000

juízo “a quo” manteve a penhora realizada, consignando que a executada é a proprietária tabular do imóvel penhorado (fls. 158/159 dos autos principais). Em que pese a existência de contrato de compra e venda transferindo a posse a terceiro (fls. 97/98 dos autos principais), que, de fato, reside no imóvel (fls. 176 dos autos principais), não pode a executada defender em nome próprio direito do promissário comprador.

Insurge-se a devedora, sob o argumento, em síntese, de que é inviável a manutenção da penhora, pois o apartamento foi adquirido por terceiro de boa-fé.

Pelo que se depreende dos autos, o exequente busca, no presente cumprimento de sentença, o recebimento do valor de R\$15.000,00 relativos à imposição da multa diária por descumprimento da decisão que, em ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais (proc. 1002339-68.2022.8.26.0510), concedeu a antecipação de tutela determinando à ré, ora agravante, que providenciasse a baixa da hipoteca pendente sobre imóvel negociado entre as partes.

Assim, tendo em vista que não houve pagamento voluntário do débito, não foram encontrados ativos financeiros em nome da executada após a pesquisa via Sisbajud e restou infrutífera a penhora do veículo indicado a fls. 24/27 dos autos principais, foi determinada a penhora do imóvel objeto da matrícula n.º 73.236 (fls. 57 da origem).

Não obstante, a executada noticiou nos autos que o bem teria sido alienado a terceiro de boa-fé, antes do início



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2078156-94.2025.8.26.0000

do cumprimento de sentença (fls. 71/73), conforme consta da escritura pública colacionada às fls. 99/102.

Nesse cenário, sobreveio o “decisum” ora impugnado, que manteve a penhora realizada, por ser a executada a proprietária tabular do imóvel penhorado.

Todavia, posteriormente, o próprio exequente desistiu da penhora do imóvel “sub judice”, requerendo a sua substituição, de modo que o MM. Magistrado determinou o levantamento do gravame (fls. 181), sendo expedido mandado de cancelamento da averbação da restrição sobre a matrícula (fls. 186).

Desta forma, na medida em que o presente recurso visava tão somente ao cancelamento da penhora incidente sobre o imóvel alienado, uma vez expedido o mandado respectivo, fica dispensada a análise da matéria de fundo do recurso.

Em face do exposto, pelo voto, Julga-se prejudicado o presente recurso, em razão da perda do objeto.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora