



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000444755

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2053443-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Barretos, em que é agravante SICOOB COCRED- COOP.DE CRÉD.DOS PROD.RURAIIS/EMPR.DO INT. DE SP, é agravado ANA MARIA ZOTARELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso de agravo de instrumento e não conheceram do recurso de embargos de declaração. V.U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 39.831 e 40.347

Agravo de Instrumento nº 2053443-55.2025.8.26.0000

Embargos de Declaração n. 2053443-55.2025.8.26.0000/50000

Comarca de Barretos / 2ª Vara Cível

Juiz(a): Luiz Fernando Silva de Oliveira

Agravante(s): Sicoob Cred – Coop. De Créd dos Prod. Rurais/empr. do Int. de SP

Agravado(a)(s): Ana Maria Zotarelli

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REQUERIMENTO DE PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL COMPROMISSADO. POSSIBILIDADE.

É possível a penhora sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda, nos termos do art. 835, inc. XII, do CPC, mesmo não estando registrado o compromisso, pois a possibilidade de constrição do bem não advém da sua regularidade formal, mas sim do seu valor patrimonial.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA A DECISÃO DA RELATORA, QUE RECEBEU O AGRAVO COM ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. RECURSO PREJUDICADO.

Os Embargos de Declaração opostos contra a decisão da Relatora que recebeu o Agravo de Instrumento com atribuição de efeito suspensivo restam prejudicados, por ausência superveniente de interesse recursal, ante o julgamento [e, principalmente, o provimento] do Agravo.

AGRAVO PROVIDO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO CONHECIDOS.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que SICOOB CRED – COOP. DE CRÉD DOS PROD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

RURAI/EMPR. DO INT. DE SP move em face de ANA MARIA ZOTARELLI, deferiu a penhora sobre os bens imóveis matriculados sob os nº. 78667, 78668, 78679 e 78679 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos, objeto de compra e venda firmada entre a executada e a proprietária dos imóveis, Nova Barretos Empreendimentos SPE Ltda.

Consta dos autos que a exequente move em face da executada ação de execução, com lastro em cédula de crédito bancária. Pretende ver satisfeito o crédito de R\$ 17.294,61 (val. p/ nov. 2023).

Devidamente citada (fls. 139) a executada deixou escoar o prazo legal para efetuar o pagamento espontâneo do débito ou apresentar defesa.

No curso da execução, a exequente postulou pela penhora dos direitos aquisitivos pertencentes à executada sobre os imóveis objeto dos compromissos de compra e venda por ela firmados com a empresa Nova Barretos Empreendimentos SPE Ltda, solicitando, na oportunidade, que fosse oficiado à referida empresa para prestasse informações sobre a atual situação contratual mantida entre as partes (fls. 198/203).

Em resposta, a promitente vendedora dos bens informou que a executada teria efetuado o pagamento de parte dos valores acordados, e que estaria inadimplente com relação às demais parcelas, esclarecendo que já estava em vias de tomar as providências necessárias para o desfazimento daquela relação contratual (fls. 266/323).

Com base nessas informações, a exequente reiterou o pedido de penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre os referidos bens, consistentes em eventuais créditos que venham a ser reconhecidos em favor da devedora, por ocasião da possível rescisão contratual firmada com a empresa proprietária dos imóveis (fls. 327/329).

O nobre Magistrado “a quo”, ao analisar o requerimento da exequente, deferiu a penhora dos imóveis indicados, determinando a expedição de mandado de penhora e avaliação dos bens (Fls. 336.).

Contra referida decisão a exequente opôs embargos declaratórios, apontando a existência contradição da r. decisão, tendo em vista que não se tratava de pedido de penhora dos imóveis propriamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

dito, mais sim de penhora sobre os direitos aquisitivos que a executada possui em relação aos mesmos, uma vez que os referidos imóveis ainda não integram o patrimônio da devedora (fls. 341/345).

Ao analisar os embargos opostos, o d. magistrado rejeitou-os, fundamentado na premissa que aquela insurgência desafiava recurso próprio (fls. 347).

Inconformada, a exequente recorre. Alega, em suma, que a constrição determinada pela r. decisão agravada se mostrou equivocada e não pode subsistir, uma vez que os imóveis em questão ainda não integram o patrimônio da executada. A manutenção da r. decisão poderá ensejar a constrição de patrimônio de terceiro alheio à relação jurídica que deu ensejo a cobrança da dívida executada, o que poderá ser objeto de incidente processual desnecessário, caso seja mantida tal determinação. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada, para que a penhora recaia apenas sobre os direitos aquisitivos da executada sobre os imóveis indicados, devendo a promitente vendedora ser intimada dessa constrição, com determinação de que a mesma deposite nos autos eventuais créditos que venham a ser reconhecidos em favor da executada por conta do possível desfazimento dos contratos de compra e venda dos referidos bens imóveis por elas firmados.

O recurso foi recebido com atribuição de efeito suspensivo.

Sem contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento do recurso em plenário virtual.

A recorrente opôs embargos de declaração (autos nº 20534543-55.2025.8.26.0000/50000) contra decisão desta Relatora, que processou o recurso com atribuição de efeito suspensivo (fls. 58/61).

É o relatório do essencial.

2. O recurso comporta provimento.

De fato, como bem asseverou a agravante, a r. decisão agravada não se atentou aos limites de seu pedido, o qual restringiu-se à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

pretensão de penhora dos direitos aquisitivos que a executada possui em relação aos imóveis indicados, que forma objetos de compromissos de compra e venda firmados com terceira estranha à lide.

Evidentemente a penhora dos imóveis, propriamente dita, conforme determinado pela r. decisão, poderia se mostrar por demais gravosa à exequente, dada a situação de inadimplemento contratual da executada em relação aos contratos que foi noticiada pela promitente vendedora a qual, inclusive, informou estar adotando medidas para resilição daqueles contratos.

Não fosse isso, não há documentos nos autos indicando que a propriedade dos referidos bens foi registrada em nome da executada, o que levaria a evidenciar que a manutenção da penhora, na forma como autorizada, poderia estar incidindo sobre patrimônio de terceiro, o que, por via reflexa, poderia ocasionar o ajuizamento de outro incidente de forma desnecessária.

Por outro lado, não há impedimento para que os direitos do aquisitivos da promitente compradora, relacionados aos contratos por ela firmado com a promete vendedora, recebam constrição – como pretende a exequente.

Respeitado o entendimento do nobre magistrado *a quo*, é possível a penhora sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda, nos termos do art. 835, inc. XII, do Código de Processo Civil.

Acerca do tema, segue o comentário de THEOTÔNIO NEGRÃO:

“Art. 835: 16. Não há nulidade na penhora de bem prometido à venda. A questão é de palavras: a penhora não incide sobre a propriedade, mas sobre os direitos relativos à promessa. A circunstância de a exequente ser a proprietária do bem prometido à venda é irrelevante. A execução resolve-se com a sub-rogação, por efeito de confusão entre promitentes. (STJ- 3ª T., REsp 860.763, Min. Gomes de Barros, j. 6.3.08, DJU 1.4.08.” (*in* Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 48ª ed., ano 2017, p. 765).

Nesse sentido:

“TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Execução de instrumento particular de compra e venda de imóvel lastreado com notas promissórias. Insucesso de penhora de ativos financeiros. Ausência de indicação de outros bens pela executada. Pedido de penhora sobre direitos aquisitivos derivados de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

promessa de compra e venda da própria unidade alienada pela exequente. Possibilidade. Direito da promitente compradora que independe de registro no Registro de Imóveis. Inteligência do artigo 835, XII, do CPC e da Súmula nº 84 do STJ que reconhece o direito de defesa da posse pelo promitente baseado em instrumento particular ainda que não registrado. Recurso provido.” (TJSP, AI nº 2043902-42.2018.8.26.0000, Rel. Des. GILBERTO DOS SANTOS, j. em 13/09/2018)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - INDEFERIMENTO DE PENHORA SOBRE DIREITOS ORIUNDOS DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - REFORMA - PREVISÃO EXPRESSA DO ART. 835, XII, DO C.P.C. – ADMISSIBILIDADE - Agravo de instrumento provido.” (TJSP, AI nº 2134326-96.2019.8.26.0000, Rel. Des. JAYME QUEIROZ LOPES, j. em 18/12/2019)

Anota-se que, mesmo não estando registrado o compromisso de compra e venda, é possível a penhora sobre os direitos aquisitivos que a devedora tenha, pois a possibilidade de constrição dos bens não advém da sua regularidade formal, mas sim do valor patrimonial.

Embora não se possa falar em penhora do imóvel, os direitos que a executada possui sobre o bem são negociáveis e certamente possuem considerável valor pecuniário, integrando o seu patrimônio.

Nesse sentido:

“CONTRATO DE LOCAÇÃO - EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - PENHORA SOBRE O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REALIZAÇÃO DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DESNECESSIDADE. O compromisso de compra e venda pode ser penhorado, avaliado, e alienado sem a necessidade de ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis.” (TJSP, AI nº 2065977-75.2018.8.26.0000, Rel. Des. ANDRADE NETO, j. em 16/05/2018)

Desse modo, por ser possível, e por se tratar de medida menos onerosa aos interesses da exequente, necessária a reforma da r. decisão, para o fim de autorizar que a penhora sobre os imóveis em questão recaia apenas sobre os direitos aquisitivos que executada possui os mesmos, em razão do compromisso de compra e venda por ela firmado com a promitente vendedora, devendo ser a executada devidamente intimada da penhora, bem, oficiado à promitente compradora para que tome ciência da constrição e adote as providências para efetivação da medida, na forma em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

que requerida pela exequente.

Por fim, os Embargos de Declaração opostos contra a decisão da Relatora que recebeu o Agravo de Instrumento com atribuição de efeito suspensivo restam prejudicados, por ausência superveniente de interesse recursal, ante o julgamento [e, principalmente, o provimento] do Agravo.

3. Em face do exposto, dá-se provimento ao agravo, para deferir a penhora sobre os direitos aquisitivos de titularidade da executada, derivados do compromisso de compra e venda dos bens imóveis em questão, e não se conhece dos Embargos de Declaração.

4. Providencie a Zelosa Serventia a unificação do subprocesso autuado sob n.º 2053443-55.2025.8.26.0000/50000.

(assinatura digital)
SANDRA GALHARDO ESTEVES
Desembargadora – Relatora.