



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2044969-95.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante BANCO SOFISA S/A, são embargados REAL DISTRIBUIDORA ÚNICA RIO COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO EIRELI e LEONARDO DARWIN PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N. 54811

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO N. 2044969-95.2025.8.26.0000/50000

COMARCA: CAPITAL – FORO CENTRAL CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: REBECA UEMATSU TEIXEIRA

EMBARGANTE: BANCO SOFISA S/A

EMBARGADOS: REAL DISTRIBUIDORA ÚNICA RIO COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO LTDA E LEONARDO DARWIN PEREIRA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Atribuição da existência de contradição no acórdão embargado. Vício não configurado. Caráter infringente do julgado e propósito de prequestionamento. Inadmissibilidade na hipótese. Embargos rejeitados.

Dispositivo: rejeitaram os embargos de declaração.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. acórdão de fls. 144/147, que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo embargante, a pretexto de ter incorrido o julgado no vício da contradição.

Sustenta o embargante, em síntese, que o v. acórdão é contraditório, reiterando que inexistente óbice à averbação da penhora que recaiu sobre os direitos do imóvel e que, ao contrário, o registro da penhora resguardará eventuais direitos de terceiro de boa-fé e não trará prejuízo algum ao credor fiduciário. Postula a atribuição de efeito infringente ao recurso.

É o relatório.

Os embargos declaratórios opostos não vingam, pois a extensão possível de recurso dessa natureza está precisamente definida nos incisos I, II e III, do artigo 1.022, do Código de Processo Civil, tanto é que tal insurgência presta-se apenas a eliminar do acórdão obscuridade, contradição e omissão, sobre ponto acerca do qual se impunha pronunciamento, ou corrigir erro material.

No entanto, consoante se observa dos argumentos expendidos nos embargos declaratórios opostos, não constitui seu propósito o esclarecimento do julgado, nem visam suprir contradição supostamente existente no aresto objurgado, pois revelam a finalidade exclusiva de reexame do que já foi apreciado e decidido pela Turma Julgadora, bem como o prequestionamento dos dispositivos legais citados na insurgência, o que se afigura descabido pela via eleita, à falta de configuração dos pressupostos a que alude o artigo 1.022, I, II e III, do Código de Processo Civil.

Com efeito, todas as questões relevantes suscitadas no agravo de instrumento interposto pelo embargante foram pontualmente analisadas e decididas no v. acórdão impugnado, que não registra contradição a ser suprida, do que resulta o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

descabimento deste recurso aclaratório, não se prestando o inconformismo da parte com o resultado do julgamento colegiado ao acolhimento de insurgência desta natureza, cristalino o posicionamento da Turma Julgadora, consoante se infere do trecho do v. aresto a seguir transcrito:

“Cuidam os autos de execução de título executivo extrajudicial em que foi homologado o acordo celebrado pelas partes e, posteriormente, foi julgada extinto o processo, ante a presunção de cumprimento do acordo.

Com efeito, deduz-se do exame dos autos que as partes firmaram acordo para pagamento do débito (fls. 57/59), que foi homologado e determinado que se aguardasse em cartório o cumprimento da composição amigável (fls. 80). Decorrido o prazo para o cumprimento do acordo, à falta de manifestação dos exequentes, o processo foi julgado extinto, em virtude da presunção de quitação da dívida (fls. 91).

No entanto, conquanto não tenham os agravantes informado de pronto nos autos, veio posteriormente a notícia do falecimento do seu advogado (o patrono dos exequentes faleceu em 27 de dezembro de 2022 e a petição informando o óbito foi protocolado em 08 de fevereiro de 2023, fls. 94/96), fato é que os exequentes não foram regularmente intimados da r. sentença de extinção do processo, que foi publicada em 03 de fevereiro de 2023, em nome apenas do advogado já falecido.

Assim, reconhecida a verificação de nulidade processual insanável, tendo em vista que não foram os agravantes regularmente intimados dos atos processuais praticados a partir da prolação da r. sentença, de rigor o acolhimento do recurso para o fim de declarar a nulidade do processo desde então, impondo-se então nova e regular publicação da sentença de fls. 91.

Em suma, o recurso merece provimento para que seja proclamada a nulidade dos atos processuais praticados desde a publicação da r. sentença de fls. 91.” (fls. 91/9 Versam os autos sobre execução por título extrajudicial em que, embora deferida a penhora dos direitos decorrentes de aquisição dos imóveis de matrículas n. 48.685, 48.695 e 48.704, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ, indeferiu o pedido da respectiva averbação na matrícula dos imóveis, ao fundamento de que a penhora recaiu sobre os direitos e não sobre a propriedade, por isso que não pode ser averbada, em virtude do princípio da continuidade registral.

E o recurso não comporta provimento.

É que, como salientou com propriedade a douta juíza da causa, a penhora foi efetivada tão somente sobre os direitos decorrentes da compra dos imóveis em questão e não sobre a propriedade, do que resulta realmente incabível aludida averbação no respectivo registro imobiliário, uma vez que, consoante noticiado nos autos pelo próprio agravante, a titular registral dos imóveis é a empresa Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Bem por isso, a postulação da instituição financeira não comporta guarida, haja vista que aludida averbação violaria o princípio da continuidade registral



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(LRP, art. 237), um dos pilares do Direito Registral e Imobiliário, que estabelece que a situação jurídica de um imóvel, registrada em cartório, deve ser contínua e ininterrupta, de modo que, para que um novo ato ou direito seja registrado, todos os atos ou direitos anteriores devem estar devidamente formalizados no respectivo registro público, de forma a garantir uma cadeia de titularidade clara e segura, prevenindo possíveis conflitos de propriedade.

Neste sentido, há precedentes desta Corte:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO À AVERBAÇÃO DA PENHORA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. INADMISSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de averbação da existência de execução nos imóveis de matrícula nº 56.684, do 2º CRI de São Caetano do Sul/SP, e matrícula nº 191.214, do 2º CRI de Praia Grande/SP. Alegações do agravante de má fé de Andrea Cardoso ao realizar a doação e venda de imóveis após sua citação na demanda. II. Questão em Discussão 2. **A questão em discussão consiste na possibilidade de averbação de penhora em imóveis que se encontram em nome de terceiros, estranhos à lide.** III. Razões de Decidir 3. **A averbação da penhora não é cabível, pois os imóveis estão registrados em nome de terceiros, o que viola o princípio da continuidade registrária (art. 237 da LRP).** 4. A verificação de que a penhora pode ser realizada no interesse do exequente, mas a averbação na matrícula do bem é inviável quando o proprietário registral é terceiro estranho à lide. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. **A averbação de penhora em imóveis de terceiros é inviável devido ao princípio da continuidade registral.** Legislação Citada: CPC, art. 792, IV; art. 425, inc. IV. LRP, art. 237. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2223628-34.2022.8.26.0000, Rel. Rômulo Russo, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 21.03.2023.” (Agravo de Instrumento 2028923-31.2025.8.26.0000; Rel. Des. Miguel Petroni Neto; j. 25/03/2025).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que deferiu a averbação da existência da ação na matrícula dos imóveis – Pretensão à reforma, para que seja deferida a averbação da penhora na matrícula dos imóveis – Inadmissibilidade – **Executados que não são proprietários dos imóveis – Princípio da continuidade registrária que deve ser observado (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/1973)** – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravo de Instrumento 2394216-06.2024.8.26.0000; Rel. Des. Fábio Podestá; j. 23/03/2025).*

Destarte, incabível se afigura o pleito de averbação das penhoras que recaíram apenas sobre os direitos decorrentes da aquisição dos imóveis de matrículas n. 48.685, 48.695 e 48.704, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu/RJ.

Em suma, atento à circunstância de que as razões expendidas neste agravo de instrumento não se prestam a abalar os fundamentos da r. decisão proferida, preservo-a por seus fundamentos e pelos ora delineados.” (fls. 145/147).

De se consignar, por fim, que “não viola o art. 535 do CPC, nem nega prestação jurisdicional, o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adotou, entretanto, fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia” (STJ, REsp 621.680-0/RJ, Rel. Min. Denise Arruda, j. 06/12/ 2005, in Boletim do STJ nº 01/2006, pág. 20).

Logo, inexistindo contradição que deva ser suprida, caso repute que houve violação à legislação constitucional e infraconstitucional, deve o embargante agitar os temas por meio dos recursos próprios, mesmo porque não se revestem os embargos de idoneidade jurídico-processual para sanar eventual equívoco do julgado na aplicação da norma legal.

Ante o exposto, rejeito estes embargos de declaração.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA
Desembargador Relator
(assinatura eletrônica)