



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.217079-5/001
Relator: Des.(a) Pedro Bernardes de Oliveira
Relator do Acórdão: Des.(a) Pedro Bernardes de Oliveira
Data do Julgamento: 16/04/2024
Data da Publicação: 18/04/2024

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - PENHORA - IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO EXECUTADO - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA LAVRADA - PENHORA DE DIREITOS - POSSIBILIDADE.

- É permitida a penhora dos direitos sobre imóvel cuja escritura de compra e venda já foi lavrada, mas não ainda transcrita no registro imobiliário.

- O art. 835, XII do CPC/15 assegura a possibilidade que os direitos aquisitivos decorrentes de contrato de compra e venda sejam objeto de penhora.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.217079-5/001 - COMARCA DE DIVINÓPOLIS - AGRAVANTE(S): SALOMONIA DA COSTA - AGRAVADO(A)(S): JOSE RICARDO FERREIRA FILHO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. PEDRO BERNARDES DE OLIVEIRA
RELATOR

DES. PEDRO BERNARDES DE OLIVEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento eletrônico interposto por SALOMONIA DA COSTA, em face da decisão interlocutória proferida pela MMA. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis, nos autos da ação de execução de honorários advocatícios, ali ajuizada pela agravante em desfavor do agravado JOSE RICARDO FERREIRA FILHO, que indeferiu o pedido de penhora sobre o imóvel do executado.

Em suas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que a fim de garantir o resultado útil do processo, a penhora dos direitos advindos da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel constituído pelo lote de número 364, da quadra 310, zona 36, sub-lote 000, localizado na rua Caracas, bairro Padre Eustáquio, Divinópolis/MG, registrado sob a matrícula nº 91.540, do Cartório de Registro de Imóveis de Divinópolis é medida que se impõe; que súmula 84 do STJ afirma que é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro; que caso houvesse a penhora do referido imóvel por dívida do senhor Edson Teixeira dos Santos, seriam aceitos embargos aviados pelo ora Agravado/Executado tendo em vista a escritura pública existente, assim sendo não pode o judiciário premiar o devedor e punir o credor pelo mesmo fato, ou seja a falta de averbação da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel junto ao CRI; que deve ser reformada a decisão agravada, para que seja deferida a penhora dos direitos do Agravado incidentes na Escritura Pública de Compra e Venda, ID 9570209190, referente ao imóvel supramencionado.

Ausente preparo em razão da gratuidade de justiça concedida em 1.º grau.

Na decisão de ordem 77, foi deferido o processamento do agravo de instrumento.

Embora intimado, o agravado não apresentou contrarrazões.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO do recurso.

Inexistentes questões preliminares, vou ao exame do mérito.

MÉRITO.

A MMA. Juíza a quo indeferiu o pedido de penhora requerido pela parte exequente, ao fundamento de que referido imóvel não se encontra registrado em nome da parte devedora; além de não constar no CRI, protocolo referente a escritura pública do contrato de compra e venda.

Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de realização de penhora de imóvel, que embora não

esteja registrado em nome do agravado, se encontra na sua posse, que o adquiriu por meio de escritura de compra e venda.

A Agravante requereu a penhora do imóvel constituído pelo lote de terreno de número 364, da quadra 310, zona 36, sub-lote 000, com área de 300,00 m², situado na Rua Caracas, no bairro Padre Eustáquio, que foi adquirido pelo Agravado.

Ressalte-se que o art. 835, XII do CPC assegura a possibilidade de que os direitos aquisitivos decorrentes de contrato de compra e venda sejam objeto de penhora:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

(...);

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

O STJ tem entendimento quanto à possibilidade de tal penhora, ainda que a avença não tenha sido registrada:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO QUANTUM DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.

3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Constrição que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos - com expressão econômica - que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte.

4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real - a depender da existência ou não do registro da avença.

5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, "feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito". Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.

6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.

7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.

8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, caput, CPC/15).

9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato

de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do decism.

10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda. (REsp 2015453 / MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/02/2023, DJe 02/03/2023).

Também é o entendimento do egrégio TJMG:

" AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AQUISIÇÃO E POSSE DO DEVEDOR - QUESTÕES INCONTROVERSAS - PENHORA DO IMÓVEL - LIMITAÇÃO NO REGISTRO CARTORÁRIO - CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS - POSSIBILIDADE.

- A jurisprudência do STJ pacificou o entendimento no sentido de que, existindo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio recai sobre o promissário comprador se restar comprovada a sua imissão na posse, e que o condomínio teve ciência inequívoca da transação.

- Nos termos do artigo 835, XIII, do CPC é possível a penhora sobre direitos possessórios comprovadamente pertencentes ao devedor, os quais respondem por suas dívidas, em razão do inequívoco valor econômico. Assim, deve ser reduzida a penhora aos direitos possessórios do devedor."

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.23.028745-0/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/06/2023, publicação da súmula em 22/06/2023).

No presente caso, verifica-se que conforme se observa do documento de ID 9570215568, a certidão de registro do imóvel expedida em 28/07/2022, consta que se encontrava protocolado no referido CRI a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada as notas do 1º Ofício de Notas de Divinópolis, no livro 159E fls. 61/62 que comparece como transmitentes Edson Teixeira dos Santos e outra e como adquirente José Ricardo Ferreira Filho, aguardando solução de dúvida.

A escritura de compra e venda em doc. 65 comprova que o executado adquiriu imóvel constituído pelo lote de terreno de número 364, da quadra 310, zona 36, sub-lote 000, com área de 300,00 m2, situado na Rua Caracas, no bairro Padre Eustáquio, através de escritura pública lavrada em 04/04/2006.

Logo, não há óbice no deferimento do pleito, devendo ser reformada a decisão recorrida.

Por tais razões, DOU PROVIMENTO ao agravo de instrumento interposto, para deferir a penhora dos direitos sobre o bem imóvel.

Custas recursais pelo agravado.

É como voto.

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. AMORIM SIQUEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."