Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão	6ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0709278-46.2022.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	ARNALDO MARQUEZ
AGRAVADO(S)	SOCIEDADE ESPORTIVA DO GAMA
Relator	Desembargador ESDRAS NEVES
Acórdão Nº	1426569

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE PENHORA. IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. Em se tratando de bem imóvel, somente a tradição solene, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis, constitui o direito real de propriedade, conforme se infere do disposto no artigo 1.227, do Código Civil. O § 1º, do artigo 1.245, do Código Civil, é expresso ao estabelecer que *enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.* Hipótese em que a penhora pretendida recairia sobre bem registrado em nome de terceiro, o que viola o disposto no artigo 789, do Código de Processo Civil, pelo qual o*devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.*

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ESDRAS NEVES - Relator, ALFEU MACHADO - 1º Vogal e SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALFEU MACHADO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 02 de Junho de 2022

Desembargador ESDRAS NEVES
Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO**interposto porARNALDO MARQUEZ (exequente) contra decisão proferida pelo Juízo da Segunda Vara Cível do Gama, que, nos autos deação de execução de título extrajudicial (Processo nº 0012463-73.2012.8.07.0004), ajuizada em face de SOCIEDADE ESPORTIVA DO GAMA (executado), **indeferiu pedido de penhora de imóvel identificado como unidade 105, do bloco B, do Condomínio Flex Gama, tendo em vista que sua propriedade está registrada em nome de terceiro, e intimou o agravante para indicar bens do executado passíveis de penhora, no prazo de 10 dias, sob pena de suspensão do processo, nos termos do artigo 921, inciso III, do Código de Processo Civil** (ID 116835254, dos autos de origem).

Em suas razões recursais (ID33873364), o agravante narra que, recentemente, tomou conhecimento que o Condomínio Flex Gama ajuizou ação de cobrança em face da ora agravada, tendo em vista o não pagamento de débitos condominiais da unidade indicada à penhora. Afirma que nos autos da ação de cobrança consta o termo de entrega das chaves do imóvel feita por CAPRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de SOCIEDADE ESPORTIVA DO GAMA, bem como boletos de condomínio em nome do clube e mensagens de e-mail, os quais comprovam que o apartamento pertence à executada/agravada. Diz que, no bojo daquele processo, a ora agravada apenas contestou os cálculos de atualização, mas não negou a propriedade do bem. Argumenta que, por má-fé, a agravada não registra a propriedade do imóvel em seu nome e o mantém em nome de terceiros, tendo em vista as diversas dívidas contraídas. Afirma que não importa se o bem está registrado em nome do executado, considerando que há prova suficiente que a ele pertence, de modo que deve responder à execução com todos os seus bens, na forma do artigo 789, do Código de Processo Civil. Acrescenta que a hipótese não se enquadra nas exceções previstas no artigo 833, do Código de Processo Civil, e que a penhora se enquadra no disposto no inciso V, do artigo 835, do mesmo diploma legal.

Requer a concessão de liminar, para suspender os efeitos da decisão agravada. Ao final, pede o provimento do recurso.

Preparo comprovado(ID 33873365).

O pedido liminar foi indeferido (ID 33940154).

Não houve apresentação de contrarrazões (ID 34807041).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Não encontro razão para modificar o entendimento manifestado na decisão proferida monocraticamente.

Tramita na origem ação de execução de título extrajudicial, no curso da qual o exequente/agravante requereu a penhora de imóvel registrado em nome de terceiros, sob o fundamento de que pertence à devedora, mas não foi registrado em seu nome, por má-fé. Colacionou aos autos provas que indicam que o bem indicado à penhora pertence à esfera patrimonial da agravada, sobrevindo a decisão agravada, de indeferimento do pleito.

A par dos documentos apresentados, verifica-se que há indícios de que o bem indicado à penhora está na posse da executada/agravada e que ela possa ter, em relação ao bem, algum direito de aquisição, decorrente de contrato de promessa de compra e venda, que inclusive poderia ser objeto de constrição, à luz do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil.

No entanto, a posse apontada não se confunde com a propriedade, requisito essencial ao deferimento da pretendida penhora, eis que, na forma do artigo 789, do Código de Processo Civil, *O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.*

Veja que, no presente caso, o bem que se busca penhorar, a rigor, não é do devedor, mas de terceiro estranho à lide (ID 110917417, dos autos de origem), pois somente a tradição solene, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis, constitui o direito real de propriedade, conforme se infere do disposto no artigo 1.227, do Código Civil.

O § 1º, do artigo 1.245, do Código Civil, é expresso ao estabelecer que *enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência deste Eg. TJDFT:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO ESTRANHO À LIDE. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1. Consoante entendimento do STJ, "a comprovação da propriedade de bem imóvel somente se faz por meio da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil." (AgInt no AgInt no AREsp 1076459/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15.3.2018, DJe 20.3.2018) 2. Segundo o art. 789 do CPC, o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de obrigações. No caso dos autos, no entanto, o imóvel indicado pelo credor não integra o patrimônio do devedor, e sim a pessoa estranha à lide, de modo que não pode ser penhorado. 3. Agravo de Instrumento conhecido e não provido. Unânime. (Acórdão 1356158, 07132124620218070000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 14/7/2021, publicado no DJE: 28/7/2021)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO. CONSTRIÇÃO. INVIABILIDADE. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE DIREITO AQUISITIVO DERIVADO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. I. Imóvel que não está registrado no fólio real em nome do executado não pode ser penhorado na execução contra ele ajuizada, consoante a inteligência dos artigos 789 e 845, § 1º, do Código de Processo Civil. II. De acordo com os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, que consagram o princípio da inscrição, a propriedade de bem imóvel só pode ser demonstrada à luz do registro imobiliário. III. Até que seja promovido o registro do título de aquisição, a requerimento de qualquer interessado, o imóvel permanece na esfera patrimonial daquele que figura como proprietário no álbum imobiliário para todos os efeitos legais, nos termos do § 1º do artigo 1.245 da Lei Civil. IV. Direitos pessoais sobre imóveis, tal como o direito de aquisição originado de promessa de compra e venda, representa bem jurídico passível de constrição, a teor do que estipula o artigo 835, inciso, do Código de Processo Civil. V. Recurso conhecido e desprovido. (Acórdão 1174416, 07157492020188070000, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 22/5/2019, publicado no DJE: 18/6/2019)

Diante dessas considerações, a penhora, na forma pretendida pelo agravante, é inviável, tendo em vista que o bem indicado não pertence à esfera patrimonial do devedor.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 1º Vogal
Com o relator

A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal
Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.