

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -
CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CONCLUSÃO**

Em 16 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos. Eu, Daniela Grecco de Andrade, Escrevente Técnico Judiciário, M319475.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1054011-42.2022.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Edifício Califórnia
 Executado: Tatiana Todeiro Santos

Juiz de Direito: Dr. Paulo César Batista dos Santos

Comprovada a existência de compromisso de compra e venda do bem indicado à penhora, embora ausente o registro translativo da propriedade, afigura-se possível a penhora dos direitos oriundos do aludido compromisso, consoante previsão legal expressa no art. 835 do Código de Processo Civil e iterativa jurisprudência dos Tribunais, *in verbis*:

“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.”

Nesse sentido:

“(…) a ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel (art. 655, XI, do CPC - penhora de outros direitos).” (AgRg no REsp 512.011/SP, STJ/4T., Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 17/03/2011).

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DOS DIREITOS DOS DEVEDORES SOBRE O BEMIMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSTRIÇÃO QUE SUBSISTE INDEPENDENTEMENTE DA AVERBAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. 1. No caso dos autos verifica-se que, embora tenha constado do respectivo auto que apenhora foi realizada sobre o imóvel, certo é que a constrição judicial recaiu sobre os direitos relativos ao compromisso de compra e venda contratado pelos agravados. A subsistência da penhora, portanto, independe da averbação da transferência da propriedade do imóvel para os agravados. 2. Possibilidade de penhora dos direitos decorrentes de contrato de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3329, Campinas-SP - E-mail:

upj5a8campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

compromisso de compra e venda. Precedentes. Recurso provido para declarar subsistente a penhora dos direitos dos agravados sobre o imóvel objeto da lide. (TJSP, 10ª Câmara de Direito Privado, AI 0271715-07.2012.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 19/03/2013).

Dentro desse contexto, defiro a penhora por termo nos autos, na forma do art. 845, § 1º do Código de Processo Civil, dos direitos pertencentes ao executado sobre o imóvel indicado às fls. 117/126, objeto da Matrícula nº 69.891 e 69.892 ambos do 3º CRI da Comarca de Campinas, servindo a presente decisão como termo de penhora independentemente de outra formalidade.

Fica o(a) titular de domínio nomeado(a) como depositário fiel, sob as penas da lei.

Intime-se a parte executada, por carta com aviso de recebimento ao último endereço indicado, acerca da penhora que recaiu sobre bem imóvel de sua propriedade para que ofereça impugnação por simples petição no prazo de 15 dias (CPC, art. 917, § 1º).

Intime(m)-se, ainda, eventual(is) coproprietário(s) do bem e credor(es) hipotecário(s)/fiduciários e demais pessoas previstas no art. 799 do Código de Processo Civil.

Fica o executado advertido de que poderá requerer a substituição do bem penhorado, no prazo de 10 (dez) dias contados da intimação da penhora, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente (CPC, art. 847). Poderá, ainda, oferecer impugnação à penhora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação da penhora, nos termos do art. 917, § 1º do Código de Processo Civil.

Expeça-se, preferencialmente, ordem de averbação por meio do sistema Arisp ou mandado de averbação ao Oficial de Registro.

Forneça o exequente os meios necessários para efetivação da medida, indicando os endereços para intimação, bem como recolhendo as custas devidas para tanto, sob pena de revogação da medida.

Oportunamente, tornem os autos conclusos para o que de direito.

Intime-se.

Campinas, 16 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**