Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4645
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0074717-41.2024.8.19.0000
AGRAVANTE: IGOR TAVARES CAMACHO
AGRAVADO: ROBERTA ARAÚJO NUNES
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DAS MEDIDAS CONSTRITIVAS. INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. DESPROVIMENTO. NÃO SE DUVIDA QUE A DAÇÃO EM PAGAMENTO, COMO MEIO DE QUITAÇÃO DE OBRIGAÇÃO PESSOAL (ARTS. 356 A 359 DO CC), DISPENSE O REGISTRO EM CARTÓRIO, MAS SEUS EFEITOS PERANTE TERCEIROS SOMENTE SE FARÃO PRESENTES COM A DEVIDA FORMALIDADE, NOS TERMOS DO ART. 129, 9º, E 167, 31, DA LEI 6.015/73. *IN CASU*, O AGRAVANTE, TERCEIRO, ANTE A AUSÊNCIA DE REGISTRO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, NÃO POSSUI QUALQUER DIREITO REAL SOBRE O BEM, MAS TÃO SOMENTE, DIREITO DE ORDEM PESSOAL EM FACE DO EXECUTADO, OU SEJA, ELE APENAS PODE DIRIGIR PRETENSÃO SOBRE O PATRIMÔNIO DELE, NÃO POSSUINDO QUALQUER DIREITO REAL OPONÍVEL A TODOS, DE MODO A PERSEGUIR O BEM (DIREITO DE SEQUELA). DE TAL SORTE, O BEM PENHORADO CONTINUA SENDO DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO, PODENDO SER CONSTRITO PARA A SATISFAÇÃO DE OBRIGAÇÕES PERANTE OS SEUS CREDORES. ADEMAIS, CONSTATA-SE DOS AUTOS QUE O BEM IMÓVEL QUE PERTENCE AO EXECUTADO FOI DADO EM PAGAMENTO DE DÍVIDA ALIMENTAR AO AGRAVANTE DURANTE O CURSO DA AÇÃO EXECUTIVA. A PENHORA QUE RECAI SOBRE O BEM FOI DEVIDAMENTE AVERBADA EM 08/04/2016. O ACORDO DE ALIMENTOS CELEBRADO ENTRE O EXECUTADO E O AGRAVANTE SOMENTE FOI HOMOLOGADO EM 08/07/2016, QUANDO JÁ EXISTENTE A PENHORA. O REGISTRO DA PENHORA É ANTERIOR À SUPOSTA EXTINÇÃO DO PROCESSO NO QUAL ENTABULOU ACORDO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. NESTE DIAPASÃO, DEVE SER MANTIDA A PENHORA SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

CLEBER GHELFENSTEIN:14995 Assinado em 27/03/2025 09:12:12
Local: GAB. DES CLEBER GHELFENSTEIN

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4646
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº **0074717-41.2024.8.19.0000,** em que é agravante **IGOR TAVARES CAMACHO** e agravado **ROBERTA ARAÚJO NUNES,**

Acordam os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, restando prejudicado o julgamento dos embargos de declaração, nos termos do voto do Exmo. Relator.

VOTO DO RELATOR

Encontram-se presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto **IGOR TAVARES CAMACHO** contra decisão que, nos autos dos embargos de terceiro ajuizados em face de **ROBERTA ARAÚJO NUNES**, indeferiu o pedido de suspensão das medidas constritivas, nos seguintes termos (fls. 518/519 - 000518 dos autos originários):

> *"1. Defiro a J.G. ao Embargante. Anote-se aonde couber.*
> *2. Cadastre-se no sistema DCP o nome do advogado do Embargado constante no processo principal.*
> *3) Considerando que o Embargante não relata que o bem constrito tenha sido nomeado pelo próprio Executado, deve ocupar o polo passivo o Exequente. Portanto, ao cartório para retificar no sistema, constando como Embargado apenas ROBERTA ARAUJO NUNES.*
> *4) INDEFIRO o pedido de suspensão das medidas constritivas, uma vez que, por ora, não há prova suficiente de domínio ou posse.*
> *O bem imóvel não se encontra registrado em nome do embargante e não há qualquer demonstração de posse, ainda que mínima. Por outro lado, há registro da existência da execução desde 08/04/2016, conforme se infere de fls. 646 dos autos 0046641-77.2015.8.19.0014, que se trata de cautelar de arresto. Tal informação também consta de fls. 452 desses autos. O acordo para dação em pagamento de fls. 454-456 somente foi gomologado por sentença na data de 08/07/2016 (fls. 462) e somente há pedido de expedição de mandado de averbação em 15/02/2017 (fls. 463), isto é, mais de um ano depois. Além disso, há três prenotações que impediram a transferência da titularidade do bem, todavia, a primeira não tem qualquer relação com a transferência do domínio para o embargante, uma vez que anterior até mesmo às execuções de alimentos (fls. 374-378). Por sua vez, a de fls. 379 e 380 e que se referem ao Embargante são posteriores à citação do Executado. Por todas essas razões, não há elementos para que se compreenda como*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4647
Carimbado Eletronicamente

> *suficientemente demonstrado o domínio e a posse, sendo necessária maior dilação probatória.*
> *6) Cite-se/Intime-se o Embargado, através do seu advogado, para contestar no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 677 §3º c/c 679 do CPC."*

Em suas razões recursais a parte agravante esclarece ser possuidor de 50% do imóvel denominado São João, situado no Município de São João da Barra, no bairro, Perigoso em Grussaí, registrado no Cartório do Ofício Único de SJB, no Livro 2-L, fl.29, matrícula 2903 penhorado nos autos em apenso. Aduz que seu genitor, Alcinewerton, era proprietário de 50% do referido imóvel e ofertou, em ação de alimentos, sua quota-parte, sendo o acordo homologado por sentença transitada em julgado. Ressalta que, apesar de ser o possuidor, foi surpreendido no ano de 2022 com a penhora de sua quota-parte. Alega que não logrou êxito em efetivar a transferência da propriedade em seu favor, em razão de pendências no registro do imóvel. Salienta que a lei não exige a transferência dominial para conferir proteção à posse exercida, sendo a dação em pagamento, efetivada judicialmente, por decisão transitada em julgado, válida e eficaz. Requer a concessão da antecipação da tutela recursal para que haja a suspensão das medidas constritivas sobre o imóvel. No mérito, requer a reforma e a confirmação da antecipação da tutela recursal.

Decisão de fls. 25/26 – 000025, deferindo o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal para determinar a suspensão das medidas constritivas sobre o imóvel penhorado.

Manifestação da parte agravada de fls. 35/81 – 000035, requerendo, preliminarmente, a decretação do segredo de justiça e o deferimento do benefício da gratuidade de justiça. Requer, ainda, em preliminar, a reforma da decisão da decisão de fls. 25/26 – 000025, para que sejam restabelecidas as medidas constritivas sobre o imóvel penhorado. No mérito, requer seja reconhecida a fraude à execução e o desprovimento do recurso.

Decisão de fls. 4621/4622 – 004621, reformando a decisão de fls. 25/26 – 000025, e indeferindo o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal para manter a medida constritiva que recai sobre o imóvel.

Embargos de declaração opostos pela parte agravante de fls. 4632/4636 – 004632, sustentando a ocorrência de omissão. Aduz que, em que peses a efetivação da dação em pagamento tenha se dado por decisão proferida em 08/07/2016, a pretensão fora reafirmada desde dezembro/2015, quando o bem foi oferecido, em execuções de alimentos.

É o relatório. Passo a decidir.

Releva notar que o agravante, nas razões recursais, sustenta o seu direito em razão de deter a posse e na desnecessidade do registro da dação em

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4648
Carimbado Eletronicamente

pagamento. Entretanto, sua suposta posse foi efetivada quando já pendia a constrição sobre o bem, com registro na matrícula do imóvel.

Não se duvida que a dação em pagamento, como meio de quitação de obrigação pessoal (arts. 356 a 359 do CC), dispense o registro em cartório, mas seus efeitos perante terceiros somente se farão presentes com a devida formalidade, nos termos do art. 129, 9º, e 167, 31, da Lei 6.015/73, *in verbis*:

> *Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:*
> *(...)*
> *9º) os instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamento;*
> *(...)*
>
> *Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.*
> *I - o registro:*
> *(...)*
> *31) da dação em pagamento;*

Ademais, a dação em pagamento constitui meio de adimplemento de obrigação, ou seja, matéria de ordem pessoal e não real, como tenta crer o agravante. Ou seja, a dação em pagamento pode extinguir uma obrigação de ordem pessoal e, mediante o atendimento dos requisitos legais, fundamentar a transmissão da propriedade de um bem imóvel, mas ela, por si só, não é um direito real.

Isso porque, de acordo com os princípios da publicidade e da taxatividade, a transferência de bens imóveis, por ato *inter vivos*, somente ocorre com o devido registro na escritura, por se tratar de aquisição derivada da propriedade, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do CC, in verbis:

> *Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*
> *(...)*
>
> *Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*
>
> *§ 1 o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

O § 1º do art. 1.245 do CC é bastante claro ao estatuir que, enquanto não realizada o registro do título translativo, o alienante continua a ser o dono do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4649
Carimbado Eletronicamente

In casu, o agravante, terceiro, ante a ausência de registro da aquisição do imóvel, não possui qualquer direito real sobre o bem, mas tão somente, como já visto, direito de ordem pessoal em face do executado, ou seja, ele apenas pode dirigir pretensão sobre o patrimônio dele, não possuindo qualquer direito real oponível a todos, de modo a perseguir o bem (direito de sequela).

De tal sorte, o bem penhorado continua sendo de propriedade do executado, podendo ser constrito para a satisfação de obrigações perante os seus credores.

Ademais, constata-se dos autos que o bem imóvel que pertence ao executado foi dado em pagamento de dívida alimentar ao agravante durante o curso da ação executiva.

A penhora que recai sobre o bem foi devidamente averbada em 08/04/2016, conforme comprovado nas fls. 452/453 - 000452 dos autos principais dos embargos de terceiro. O acordo de alimentos celebrado entre o executado e o agravante somente foi homologado em 08/07/2016, quando já existente a penhora.

Com efeito, a penhora do imóvel encontra-se devidamente averbada desde 08/04/2016. Essa data de registro é anterior à suposta extinção do processo no qual entabulou acordo de dação em pagamento com cumprimento da obrigação, que só ocorreu em 08/07/2016 (fls. 462 - 000452).

Neste diapasão, deve ser mantida a penhora sobre o imóvel.

A jurisprudência desta Corte de Justiça alicerça o presente posicionamento, conforme se depreende dos julgados abaixo proferidos:

> ***0066374-90.2023.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO***
> *Des(a). FLÁVIA ROMANO DE REZENDE - Julgamento: 26/09/2023 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)*
> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE HOMOLOGOU A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DEIXOU DE APRECIAR O PEDIDO DE DESCONSTITUIÇÃO DA SUA PENHORA. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE O BEM DE RAIZ FOI OBJETO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO EM OUTRA AÇÃO, DE COBRANÇA. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE ENTRE VIVOS QUE OCORRE MEDIANTE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS QUE COMPROVA SER DA AGRAVANTE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE MOTIVO PARA A DESCONSTITUIÇÃO DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.*
>
> ***0007807-37.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4650
Carimbado Eletronicamente

Des(a). JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI - Julgamento: 14/10/2021 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL)
AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAL E MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que deferiu a penhora de imóvel de propriedade da ré, conforme pleiteado pelo exequente. Pretensão do recorrente de cancelamento da penhora, sob o argumento de que o imóvel sobre o qual recaiu a penhora é diverso daquele adquirido pelo agravado, além de ter sido objeto de dação em pagamento anteriormente à realização do gravame. Formalização da dação em pagamento quando já iniciado o cumprimento de sentença e em favor de terceiro que vem a ser a sociedade de advogados da ré, em inafastável indício de fraude à execução e litigância de má-fé. Direito do exequente em ver a consecução do processo executivo e da finalidade da prestação jurisdicional. Demanda originária ajuizada no ano de 2014 sem que até a presente data tenha o exequente satisfeito seu crédito. Decisão escorreita. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Destarte, porquanto examinou com perfeição os fatos e aplicou corretamente o direito, a interlocutória alvejada não merece reforma.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento do recurso e por seu desprovimento, restando prejudicado os embargos de declaração de fls. 4632/4636 – 004632.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ