



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Agravo de Instrumento nº **0051987-65.2026.8.19.0000**

Agravante 1: **API SPE 67 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Agravante 2: **PDG Incorporadora, Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda**

Agravada: **Fátima Julio dos Santos**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **API SPE 67 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda e PDG Incorporadora, Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda** contra decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes que, nos autos do cumprimento de sentença promovido por **Fátima Julio dos Santos**, indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo à impugnação e rejeitou o requerimento de levantamento da penhora incidente sobre a Casa 03, Bloco 02, do Residencial Vida Boa Condomínio Club Campos. A decisão recorrida, de índice 477, foi proferida nos seguintes termos:

“Inicialmente, indefere-se o pedido de atribuição de efeito suspensivo à impugnação.

Nos termos do art. 525, § 6º, do CPC, a concessão de efeito suspensivo à impugnação ao cumprimento de sentença constitui medida excepcional, condicionada à demonstração cumulativa da relevância dos fundamentos invocados, do risco de grave dano de difícil ou incerta reparação e da garantia do juízo.

Entende este juízo que a impugnação ao cumprimento de sentença não possui, em regra, efeito suspensivo, admitindo-se sua concessão apenas em hipóteses excepcionais, quando efetivamente demonstrados os requisitos legais.

No caso concreto, além de não ter sido demonstrada a presença dos requisitos legais em sua integralidade, a pretensão das executadas está lastreada na alegação de que o imóvel objeto da constrição teria sido alienado a terceiro, circunstância que não restou devidamente comprovada.

Com efeito, os documentos acostados não evidenciam que o imóvel objeto da penhora deixou de integrar o patrimônio das executadas, haja vista a ausência de certidão atualizada do Registro Geral de Imóveis demonstrando o efetivo registro da transferência da propriedade em favor de terceiro.

In casu, necessário se faz a comprovação segura da titularidade do bem mediante documentação registral idônea, não sendo suficientes alegações desacompanhadas da correspondente certidão imobiliária para afastar a constrição judicial.

Ademais, eventual alegação de propriedade ou posse em favor de terceiro deve ser deduzida pelo próprio interessado por meio da via processual adequada, notadamente embargos de terceiro, não cabendo à executada pleitear a desconstituição da penhora com fundamento em direito supostamente pertencente a pessoa estranha à relação processual.

Desse modo, inexistindo prova inequívoca de que o imóvel se encontra registrado em nome de terceiro, bem como ausentes elementos aptos a demonstrar a ilegalidade da constrição realizada, não há fundamento para o levantamento da penhora.

Isso posto, INDEFIRO o pedido de concessão de efeito suspensivo à impugnação e REJEITO o pedido de levantamento da penhora, devendo o feito prosseguir em seus ulteriores termos, com a manutenção da constrição incidente sobre o imóvel descrito nos autos.”

Na impugnação à penhora, as agravantes requereram a atribuição de efeito suspensivo e sustentaram que a constrição recaiu sobre imóvel anteriormente alienado a Patrícia da Silva Pinto, terceira de boa-fé, afirmando que a ausência de registro do compromisso de compra e venda não impediria o reconhecimento do direito da adquirente. Invocaram a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, alegaram a inexistência de fraude à execução e o excesso da penhora e, ao final, requereram o levantamento da constrição, a intimação da impugnada e a suspensão do feito pelo prazo de 30 dias.

No presente recurso, as agravantes requereram a concessão da gratuidade de justiça, ao argumento de que integram o Grupo PDG e se encontram em recuperação judicial. No mérito, reiteraram que o imóvel havia sido anteriormente alienado a terceira de boa-fé e defenderam que a ausência de registro do compromisso de compra e venda não invalidava o negócio nem autorizava a manutenção da penhora. Invocaram as Súmulas 84 e 375 do Superior Tribunal de Justiça e sustentaram a inexistência de fraude à execução, afirmando que, à época da aquisição, não havia registro de penhora ou indisponibilidade e que caberia ao credor demonstrar eventual má-fé da adquirente. Alegaram, ainda, excesso da constrição.

Ao final, requereram a atribuição de efeito suspensivo ou ativo ao recurso e, no mérito, o provimento do agravo para reconhecer a nulidade e a insubsistência da penhora, com o cancelamento da constrição e a liberação do imóvel.

Inicialmente, quanto ao pedido de gratuidade de justiça, embora a concessão do benefício à pessoa jurídica dependa da demonstração concreta da impossibilidade de arcar com os encargos processuais, nos termos da Súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça, os documentos apresentados no ídex 28 evidenciam suficientemente, neste momento processual, a incapacidade financeira da parte recorrente.

Com efeito, os extratos bancários juntados apontam ausência de disponibilidade em conta, enquanto as demonstrações contábeis revelam caixa praticamente inexistente, patrimônio líquido

negativo, passivo expressivamente superior aos ativos disponíveis e sucessivos prejuízos nos exercícios recentes, quadro corroborado pela submissão da sociedade a processo de recuperação judicial, cujas obrigações permanecem sujeitas às condições do respectivo plano.

Desse modo, reputada comprovada a insuficiência de recursos para suportar as despesas processuais sem comprometimento de sua já debilitada situação econômico-financeira, defiro às recorrentes o benefício da gratuidade de justiça, para fins de processamento do presente recurso.

Passo à análise do pedido de efeito suspensivo.

A concessão do efeito suspensivo pelo relator é medida excepcional, prevista no art. 1.019, inciso I, do CPC, somente se justificando quando presentes, de forma cumulativa, os requisitos do art. 995, parágrafo único, do CPC, probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni juris*) e risco de dano grave ou de difícil reparação (*periculum in mora*).

Em juízo de cognição sumária, próprio desta fase processual, não se verificam elementos suficientes para o deferimento da medida.

A controvérsia central decorre da alegação de que o imóvel já teria sido negociado com terceira antes da constrição. Contudo, conforme se extrai dos elementos apresentados, a transferência não foi levada a registro. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a

propriedade imobiliária entre vivos se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e, enquanto não realizado o registro, o alienante continua a ser havido como proprietário.

Desse modo, a existência de compromisso particular de compra e venda não registrado não torna, por si só, manifestamente inválida a penhora incidente sobre imóvel que permanece formalmente registrado em nome das executadas. O negócio pode produzir efeitos entre as partes e conferir à adquirente posição possessória ou direito aquisitivo juridicamente protegidos, mas a oponibilidade dessa situação à constrição demanda apreciação própria, com a participação da titular do direito invocado.

Nesse sentido, o art. 674 do CPC prevê os embargos de terceiro para aquele que, não sendo parte no processo, sofre constrição ou ameaça de constrição sobre bem que possua ou sobre o qual detenha direito incompatível com o ato construtivo. A regra deve ser interpretada em conjunto com o art. 18 do CPC, segundo o qual ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.

A Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, invocada pelas próprias agravantes, confirma a existência de instrumento específico de tutela em favor do terceiro adquirente:

“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.”

Portanto, a ausência de registro não deixa a adquirente sem proteção jurisdicional, mas também não conduz, por si só, ao imediato levantamento da penhora a pedido das executadas. Eventual posse, anterioridade do negócio, boa-fé ou direito aquisitivo incompatível com a constrição poderá ser demonstrado pela própria interessada na via adequada.

A Súmula 375 e o Tema 243 do Superior Tribunal de Justiça igualmente não evidenciam, nesta análise inicial, probabilidade suficiente de provimento do recurso. Tais orientações estabelecem que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora ou da prova da má-fé do terceiro adquirente, atribuindo ao credor, na ausência de registro da constrição, o ônus de demonstrar o conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência.

No caso, porém, a decisão agravada não declarou a existência de fraude à execução nem reconheceu má-fé da adquirente. Limitou-se a manter, por ora, a constrição sobre bem cuja transferência não consta do registro imobiliário, ressaltando a possibilidade de o terceiro interessado utilizar a via processual própria.

Tampouco se mostra demonstrado, neste momento, o alegado excesso da penhora. O art. 805, parágrafo único, do CPC atribui ao executado que sustenta maior onerosidade o dever de indicar outros meios mais eficazes e menos gravosos, sob pena de manutenção dos atos

executivos já determinados. As razões recursais não apresentam elementos objetivos suficientes para aferir a alegada desproporção nem indicam alternativa concreta capaz de assegurar a satisfação do crédito com igual efetividade.

Por fim, embora a manutenção da constrição possa repercutir sobre a situação jurídica da terceira adquirente, o risco apontado pelas agravantes refere-se, essencialmente, a direito que elas próprias afirmam pertencer a pessoa estranha à execução. A interessada dispõe de instrumento específico para impedir ou desconstituir a medida, inclusive com possibilidade de requerer tutela provisória em embargos de terceiro.

Também sob a perspectiva do art. 525, § 6º, do CPC, embora a própria penhora represente garantia do juízo, não se mostram, em cognição sumária, suficientemente demonstradas a relevância dos fundamentos e a existência de grave dano de difícil ou incerta reparação na esfera jurídica das executadas.

Assim, não se vislumbram elementos que justifiquem a suspensão da decisão agravada, diante da ausência de probabilidade de provimento do recurso e de demonstração de risco de dano grave ou de difícil reparação às agravantes.

Por fim, importa salientar que a apreciação do pedido de efeito suspensivo se dá em cognição sumária, fundada em juízo de probabilidade, e não de certeza, razão pela qual não cabe, neste momento, valoração definitiva do acervo probatório.

Logo, não estão presentes os requisitos do art. 995 do CPC para a suspensão da decisão, não estando configurado haver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, às agravantes, nem tendo sido demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Portanto, não se verificando no caso a incidência do disposto no art. 1.019, inciso I, do CPC, **indefiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo** à decisão recorrida.

Comunique-se ao Juízo de origem, solicitando-se as informações de praxe.

Intime-se a agravado, nos termos do art. 1.019, inciso II, do CPC.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Des. Elton M. C. Leme

Relator