



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi , 1010, Cartório do 3º Ofício Cível, Nova Ribierânia  
 - CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:  
 ribpreto3cv@tjstj.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0018802-85.2020.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Habitacional Ribeirão Preto**  
 Executado: **Claudio Ademildes Achitti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CASSIO ORTEGA DE ANDRADE**

Vistos.

Na matrícula de nº. 142.936 – 1º CRI/RP (fls. 29), o APTO 33-B, localizado no 2º andar do Bloco D, do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, situado na rua da Creche, 370, consta como proprietária a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, o que demonstra óbice à sua constrição, haja vista não fazer parte do polo passivo a proprietária CDHU.

Os documentos que vieram acompanhando a inicial do processo principal de fls. 33 a 70, demonstram que a CDHU prometeu a venda e compra com autorização da ocupação ao compromissário comprador Claudio Ademildes Achitti, que recebeu as chaves do imóvel, conforme termo de adesão e ocupação provisória com OPÇÃO DE COMPRA (fls. 47), consolidando a dívida assumida pelo instrumento particular de consolidação de dívida de fls. 48. O promitente comprador/executado recebeu a posse e a expectativa de recebimento da propriedade plena quando da quitação da dívida contratual assumida.

Assim, têm-se que a proprietária do imóvel indicado a penhora é a CDHU.

É possível a penhora dos direitos de propriedade que o executado dispõe no imóvel (fls. 33 a 70), a ser constritado - cf. - Matrícula n. 142.936 - 1º CRI (fls. 29).

- a penhora de tais direitos é prevista nos artigos 855 e seguintes, do novo CPC.

Conforme V. Acórdão – Registro – 2013.0000053963 – 30ª Câmara da Secção de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº. 0151695-84.2012.8.26.000 – AGRAVO PROVIDO – Relator ANDRADE NETO –

**-EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS – PENHORA DOS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIA COMPRADORA DE IMÓVEL – AUSÊNCIA DE REGISTRRO DE COMPROMISSIO – PROSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO – POSSIBILIDADE.**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0151695-84.2012.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO ILHA DE CORSEGA, é agravado ANDREIA NUNESWAGNER.

**ACORDAM**, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente), ORLANDO PISTORES E LINO MACHADO.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2013.

**Andrade Neto**  
**RELATOR**

**Agravo de Instrumento n.º 0151695-84.2012.8.26.0000**



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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

3ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi , 1010, Cartório do 3º Ofício Cível, Nova Ribierânia  
- CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:  
ribreto3cv@tjisp.jus.br

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

**Agravante:** Condomínio Edifício Ilha de Córsega

**Agravada:** Andreia Nunes Wagner

**Comarca:** São Paulo - 3ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França (Autos n.º 0830780-04.2002.8.26.0006)

**Juiza prolatora:** Adáisa Bernardi Isaac Halpern

EXECUÇÃO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DOS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIA COMPRADORA DE IMÓVEL AUSÊNCIA DE REGISTRO DO COMPROMISSO PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO – POSSIBILIDADE.

O compromisso de compra e venda pode ser penhorado e alienado, mesmo sem estar averbado no Cartório de Registro de Imóveis

AGRAVO PROVIDO

**VOTO N.º 16314**

Trata-se de agravo interposto pelo condomínio exequente contra decisão que, em execução de título judicial fundado em cobrança de despesas condominiais proposta contra compromissária compradora de bem imóvel, determinou a averbação do contrato de promessa de compra e venda como condição para o prosseguimento da execução dos direitos da compromissária compradora.

O agravante alega que o condomínio não é parte legítima a promover o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, além de ser desnecessária a averbação da penhora para o prosseguimento da execução.

Recurso recebido no efeito devolutivo sem resposta do agravado.

**Agravo de Instrumento n.º 0151695-84.2012.8.26.0000**

**É o relatório.**

Com razão o condomínio.

A divergência funda-se na possibilidade de dar continuidade à execução que tem por objeto os direitos decorrentes de contrato de venda e compra, sem que conste da matrícula do imóvel o registro do próprio contrato.

Inicialmente, a possibilidade da penhora de tais direitos é prevista nos artigos 671 e seguintes do Código de Processo Civil, não havendo qualquer disposição sobre a necessidade de sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.

*“Cobrança - Despesas Condominiais - Fase de execução - Penhora do imóvel - Inadmissibilidade - Retificação para que a penhora incida sobre os direitos dos compromissários compradores da unidade condominial, passíveis de alienação - Desnecessidade de averbação da penhora - Agravo provido.*

(...).

*Assim sendo, ainda que os compromissários compradores tenham legitimidade para responder à ação de cobrança de condomínio, diante da ausência da averbação do compromisso de compra e venda e em virtude do princípio da continuidade registrária, não havia como penhorar a propriedade do bem, porque dela os compromissários não são titulares, **nem pode o condomínio, que não é compromissário comprador, “proceder à inscrição do compromisso de compra e venda do imóvel”, como determinou a r. decisão agravada.** (...).”*

(grifei). (Al n. 0298005-93.2011.8.26.0000, Rel.Silvia Rocha, 29ª Câmara de Direito Privado, j.25.7.2012).

Ademais, na esfera das serventias extrajudiciais, predomina o princípio da continuidade registrária que demanda um encadeamento subjetivo dos atos, com o intuito de garantir a segurança jurídica das transações, ou seja, exige que conste da matrícula do imóvel uma sequência lógica de atos e sujeitos que torne inteligível, por simples leitura da matrícula, o histórico de atos e medidas que envolvam determinado imóvel. Isso significa ser impossível averbar uma penhora sobre título não formalizado no cartório de registro imobiliário, porquanto configuraria afronta a tal princípio norteador dos registros públicos emanado da Lei n. 6.015/73:



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

**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Cartório do 3º Ofício Cível, Nova Ribierânia  
- CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:  
ribpreto3cv@tjisp.jus.br

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

*“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.*

*“Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório”.* “Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Nesse sentido é o entendimento deste C. Tribunal de Justiça:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO DE  
IMÓVEIS - COBRANÇA - EXECUÇÃO -  
PENHORA DE DIREITOS DOS EXECUTADOS  
RELATIVOS A IMÓVEL CONSTANTE EM  
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -  
POSSIBILIDADE - REGISTRO DA PENHORA  
DOS DIREITOS NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO  
OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE  
REGISTRARIA - INADMISSIBILIDADE.  
RECURSO DESPROVIDO.**

(...)

*Na vertente hipótese, extrai-se que da matrícula do imóvel compromissado não houve o registro do título translativo da propriedade no Registro de Imóveis para constar como proprietária a coexecutada/compradora Patrícia, de modo que, mesmo sendo possível a penhora dos direitos, incabível o registro dela no cartório imobiliário.(...)”.* (AI n. 0127466-60.2012.8.26.0000 Rel. Antonio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 07.11.2012).

Nestas circunstâncias, prescindível a averbação do contrato de venda e compra, o que não impede seja dado regular andamento à execução. Frise-se não haver nenhuma restrição na sua venda judicial, pois caso se opere a arrematação ou a adjudicação do contrato não registrado, o adquirente se sub-rogará nos mesmos direitos e obrigações do compromissário-comprador, nos termos em que foram contratados com promitente-vendedor, cabendo-lhe, por conseguinte, providenciar a regularização e registro diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, mediante pagamentos das custas e emolumentos inerentes ao serviço notarial.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso para determinar o prosseguimento da execução dispensando o registro do contrato de venda e compra, bem como a averbação da penhora de direitos de compromissária compradora.**

**ANDRADE NETO**

**Relator**

Ante o posto, **DEFIRO APENHORA DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE** que o executado dispõe no imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº. 142.936 - 1º CRI/RP, de propriedade da CDHU, sendo os DIREITOS DE PROPRIEDADE, com expectativa de obter a propriedade plena em favor do executado Cláudio Ademildes Achitti, conforme documentos de fls. 33 a 70 do feito principal.

**O compromisso de compra e venda pode ser penhorado e alienado, mesmo sem estar averbado no Cartório de Registro de Imóveis. Por razão ao princípio da continuidade registrária dispense a averbação da penhora no CRI.**

A presente decisão, assinada digitalmente, prevalecerá como TERMO DE PENHORA, com a observação de que o executado assume automaticamente o encargo de depósito judicial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi , 1010, Cartório do 3º Ofício Cível, Nova Ribierânia  
- CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:  
ribpreto3cv@tjsp.jus.br

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

Intime-se e advirta-se o executado do prazo de impugnação, através de seu patrono, via DJE.

Da penhora feita, dê-se conhecimento para a CDHU, via correio, que deverá manifestar nos autos, em 05 dias, apresentando planilha da atual situação do contrato de aquisição do imóvel, cabendo à parte credora a recolha da importância destinada ao porte de correio.

Int.

Ribeirão Preto, 10/09/2021.

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