



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO ROQUE

FORO DE SÃO ROQUE

1ª VARA CÍVEL

Av. John Kennedy, 355, Centro - CEP 18130-510, Fone: (11) 2550-5287,

Sao Roque-SP - E-mail: saoroque1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001228-03.2020.8.26.0586**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Condominio Vinhas de João Paulo II**
 Executado: **Oswaldo Margarido Junior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ROGE NAIM TENN**

Vistos.

Nos termos do artigo 835, XII, do CPC , *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;"

Não havendo satisfação do crédito do autor, após inúmeras diligências realizadas, o exequente requereu a **penhora dos direitos** que o executado possui em relação ao imóvel indicado, cuja cópia do **instrumento particular de compromisso de venda** e compra encontra-se às fls.57/59.

Com efeito, mesmo que o imóvel objeto da avença ainda não integre o patrimônio imobiliário do executado, certo é que este possui direitos contratuais sobre o bem, e que tais direitos têm valor patrimonial capaz de assegurar o pagamento da dívida posta em execução.

Deste modo, como o executado detém a condição de titular de direitos contratuais sobre o imóvel, a penhora não pode recair sobre a própria coisa.

Nesse contexto, não há óbice à constrição sobre os direitos que o executado detém em face do contrato respectivo, sendo aconselhável apenas a **intimação do promitente vendedor**, em caso de venda do referido bem.

Assim, é de ser deferida a penhora sobre os direitos do devedor em relação ao contrato de promessa de compra e venda do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO ROQUE

FORO DE SÃO ROQUE

1ª VARA CÍVEL

Av. John Kennedy, 355, Centro - CEP 18130-510, Fone: (11) 2550-5287,
Sao Roque-SP - E-mail: saoroque1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A propósito, não é outro o entendimento do C. STJ¹:

"PROCESSO CIVIL - EMBARGOS DECLARATÓRIOS - VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC - NÃO-OCORRÊNCIA - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - SÚMULAS 282/STF E 211/STJ - EXECUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PENHORA SOBRE BEM DO PRÓPRIO EXEQÜENTE - DETERMINAÇÃO DE NOVA CONSTRUIÇÃO - POSSIBILIDADE. - Não há ofensa ao Art. 535 do CPC se, embora rejeitando os embargos de declaração, o acórdão recorrido examinou, motivadamente, todas as questões pertinentes. Mesmo para fins de prequestionamento, o acolhimento de embargos declaratórios pressupõe a existência de vício catalogado no Art. 535 do CPC. - Falta prequestionamento quando o dispositivo legal supostamente violado não foi discutido na formação do acórdão recorrido. - Não há nulidade na penhora de bem prometido à venda. A questão é de palavras: a penhora não incide sobre a propriedade, mas os direitos relativos à promessa. - A circunstância de a exequente ser proprietária do bem prometido à venda é irrelevante. A execução resolve-se com a sub-rogação, por efeito de confusão entre os promitentes."

Ante o exposto, DEFIRO a penhora dos direitos do executado advindos do contrato de compromisso de compra e venda indicado.

Intime-se o **compromissário vendedor**, valendo esta decisão como termo de penhora. Na hipótese deste ser o próprio exequente, intime-se por seu advogado. Se terceiro, intime-se pessoalmente.

Intime-se o executado na pessoa de seu advogado ou, inexistindo, pessoalmente, utilizando-se, como já afirmado, cópia desta decisão como termo de penhora.

Termo de penhora (art.838, CPC):

Data da penhora: 07/03/2023

Exequentes: Condomínio Vinhas de João Paulo Ii

¹ Processo REsp 860763 / PB RECURSO ESPECIAL 2006/0127383-0;
Relator(a) Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096);
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA;
Data do Julgamento 06/03/2008;
Data da Publicação/Fonte DJe 01/04/2008.

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

COMARCA DE SÃO ROQUE

FORO DE SÃO ROQUE

1ª VARA CÍVEL

Av. John Kennedy, 355, Centro - CEP 18130-510, Fone: (11) 2550-5287,

Sao Roque-SP - E-mail: saoroque1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Executado: Osvaldo Margarido Junior

Depositário – incabível neste caso.

Objeto da penhora: direitos aquisitivos derivados do contrato de compra e venda celebrado entre **EDNA MARIA RODRIGUES DA SILVA, CARLOS ALBERTO CORDEIRO DA SILVA** e **OSVALDO MARGARIDO JUNIOR** referente ao 62 do Condomínio Vinhas de João Paulo II, situado neste Município de São Roque, Estado de São Paulo. Cópia do instrumento do compromisso de compra e venda às fls.57/59.

Intime-se.

Roge Naim Tenn

Juiz de direito

Sao Roque, data registrada no sistema.

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