



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.453 - MG (2022/0226135-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROBERTA TERRA MANZAN
RECORRENTE : RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
JOSE CARNEIRO NETO - SP109669
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ CESARIO
ADVOGADO : GESSIVALDO OLIVEIRA MAIA - PR047286

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO *QUANTUM* DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.
2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.
3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Construção que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos – com expressão econômica – que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte.
4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real – a depender da existência ou não do registro da avença.
5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelece o art. 857 do CPC/15 que, “feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito”. Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.

6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.

7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.

8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, *caput*, CPC/15).

9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do *decisum*.

10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Villas Bôas Cueva, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 28 de fevereiro de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.453 - MG (2022/0226135-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROBERTA TERRA MANZAN
RECORRENTE : RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ CESARIO
ADVOGADO : GESSIVALDO OLIVEIRA MAIA - PR047286

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA e ROBERTA TERRA MANZAN, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJMG.

Recurso especial interposto em: 25/4/2022.

Concluso ao gabinete em: 4/8/2022.

Ação: execução de título extrajudicial, ajuizada por RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA e ROBERTA TERRA MANZAN em face de MARIA BEATRIZ CESARIO.

Decisão interlocutória: indeferiu o pedido de penhora de direitos aquisitivos decorrente do contrato de promessa de compra e venda, sob os fundamentos de que (I) não houve averbação do contrato na matrícula do imóvel e (II) o bem se encontra ainda em nome da exequente/recorrente Roberta Terra Manzan.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelos recorrentes, sob o fundamento de que “se a parte exequente está executando o próprio contrato tem-se que não há como se deferir o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos”, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OBJETO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 835, XII, do CPC, são passíveis de penhora os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.
2. Não há como se deferir a penhora sobre os direitos aquisitivos se o contrato de compra e venda é objeto da ação de execução.
3. Recurso não provido. (e-STJ fls. 454)

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 489, §1º, 1.022, II, e 835, XII e XIII do CPC/15, bem como dissídio jurisprudencial. Insurgem-se em relação à ausência de manifestação, no acórdão impugnado, no que diz respeito à (I) desnecessidade de registro do contrato de compra e venda; (II) irrelevância do imóvel ainda estar registrado no nome da primeira recorrente; e (III) ausência de apreciação dos precedentes mencionados.

Destacam que a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes do negócio jurídico celebrado difere-se da penhora da propriedade do bem.

Referem que, para a efetivação da penhora sobre direitos, o registro do contrato é desnecessário, uma vez que inexistente restrição legal nesse sentido. Aduzem que para a efetivação da penhora basta apenas (I) a configuração de dívida certa, líquida e exigível, (II) a existência de direitos aquisitivos com conteúdo econômico próprio, e (III) a ausência de outros bens passíveis de constrição – fatos supostamente incontroversos nos autos.

Pleiteiam o provimento do recurso especial para que seja deferido o pedido de penhora dos direitos aquisitivos decorrentes da promessa de compra e venda entabulada pelos recorrentes ou, subsidiariamente, declarada a nulidade do acórdão que rejeitou os aclaratórios, com o devido retorno dos autos para novo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgamento em relação aos pontos omissos.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJMG admitiu o recurso (e-STJ fls. 552-553).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.453 - MG (2022/0226135-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROBERTA TERRA MANZAN
RECORRENTE : RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ CESARIO
ADVOGADO : GESSIVALDO OLIVEIRA MAIA - PR047286

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO *QUANTUM* DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.
2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.
3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Constrição que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos – com expressão econômica – que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte.
4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real – a depender da existência ou não do registro da avença.
5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, “feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito”. Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.

6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.

7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.

8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, *caput*, CPC/15).

9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do *decisum*.

10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.453 - MG (2022/0226135-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ROBERTA TERRA MANZAN

RECORRENTE : RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

RECORRIDO : MARIA BEATRIZ CESARIO

ADVOGADO : GESSIVALDO OLIVEIRA MAIA - PR047286

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.

1. DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa aos arts. 489, §1º, e 1.022, II, do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, 3ª Turma, DJe 31/8/2020 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, 4ª Turma, DJe 16/3/2020.

2. No particular, todavia, há omissão no acórdão recorrido, porquanto o Tribunal local nada menciona acerca da desnecessidade do registro da promessa de contrato de compra e venda na matrícula do imóvel para a efetivação da penhora dos direitos aquisitivos, não obstante a oposição de embargos pelos recorrentes (e-STJ fls. 491-495).

3. Ainda que verificada referida omissão, as circunstâncias específicas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos autos permitem que tal vício seja suplantado, a fim de que se adentre no mérito da irresignação e se aplique o direito à espécie, por força da incidência dos princípios da celeridade, economia processual, efetividade da jurisdição e primazia do julgamento de mérito (art. 5º, LXXVIII, da CF/88 e arts. 4º, 6º e 139, IX, do CPC/15). Mostra-se, portanto, prescindível a decretação de nulidade do acórdão e o consequente retorno dos autos à origem (REsp 1955551/SP, 3ª Turma, DJe 31/3/2022).

4. No mais, as questões controvertidas foram devolvidas a esta Corte e, devidamente prequestionada a matéria (art. 1.025 do CPC/15), passa-se diretamente ao exame do mérito recursal, ficando prejudicada a nulidade do acórdão recorrido em virtude da violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

2. DA PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2.1 DA DISTINÇÃO ENTRE A PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS E A PENHORA DE IMÓVEL

5. Entre as inúmeras inovações do CPC/15 em relação à fase executiva dos processos judiciais, encontra-se a expressa permissão de penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII).

6. Importa destacar que, nesta hipótese, a penhora não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos identificáveis e avaliáveis que derivam da relação obrigacional firmada entre as partes (ALVIM, Angélica A. *Comentários ao código de processo civil [livro eletrônico]*. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017).

7. Sintetiza Elpídio Donizetti que, “no que concerne à possibilidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia, é importante lembrar que, em ambos os casos, como ainda não se adquiriu a propriedade plena do bem, este não poderá ser penhorado. O que deve acontecer é a constrição executiva sobre os direitos do executado relativos a essas espécies de contratos” (DONIZETTI, Elpídio. *Novo Código de Processo Civil Comentado [livro eletrônico]*. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2018).

8. A jurisprudência desta Corte, ao sufragar o comando legal, destacou que, “ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade” (REsp 1.273.313/SP, 3ª Turma, DJe 12/11/2015). Também nesse sentido: AgInt no AREsp 1.848.812/RJ, 4ª Turma, DJe 15/12/2021.

9. Da mesma maneira, em relação aos contratos decorrentes de alienação fiduciária, afirmou-se que, “como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias (AgInt no REsp 1.485.972/SC, 4ª Turma, DJe 17/6/2021).

10. Diante do exposto, não há que se confundir as situações supramencionadas. A penhora sobre os direitos aquisitivos, portanto, incide sobre os direitos de caráter patrimonial decorrentes da relação obrigacional (promessa de compra e venda) e não sobre a propriedade do imóvel.

2.2. DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DE DIREITOS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AQUISITIVOS QUANDO AUSENTE REGISTRO DO NEGÓCIO JURÍDICO

11. A autorização conferida pela lei para a penhora de direitos independe, inclusive, da existência de registro do contrato de promessa compra e venda.

12. No ponto, frisa-se que, a despeito das hipóteses de impenhorabilidade, a penhora pode recair sobre quaisquer direitos de natureza patrimonial, sem que seja feita qualquer ressalva legal ou exigência especial em relação aos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda (art. 835, XII, do CPC/15).

13. Inclusive, o inciso XIII do art. 835 do CPC/15 repete a previsão do art. 655, XI, do CPC/73, possibilitando a penhora genérica de quaisquer “outros direitos” com conteúdo patrimonial. Sufraga-se, pois, interpretação ampla e consentânea com a proteção do crédito e dos interesses do exequente (art. 797 do CPC/15), bem como com a razoável duração do processo (art. 4º).

14. No que tange especificamente à exigência de registro para a aquisição dos direitos aquisitivos, registre-se que, nos termos do art. 1.417 do Código Civil, o direito real de aquisição, oponível *erga omnes*, só exsurge com o registro da promessa de compra e venda. Todavia, subsiste o direito pessoal, derivado da relação contratual e cujo adimplemento pode ser exigido *inter partes* (NIESS, Pedro Henrique Távora. *Ação de adjudicação compulsória*. São Paulo: Saraiva, 1990. p. 97; CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Adjudicação compulsória: legislação, doutrina e jurisprudência atualizadas*. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores LTDA., 2004. p. 40).

15. Em atenção a esta distinção, este Superior Tribunal de Justiça decidiu que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, e não se condiciona ao registro do contrato (REsp 30/DF, 3ª Turma,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DJe 18/9/1989). Assim, consolidou-se a jurisprudência na Súmula 239/STJ, com a seguinte redação: “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

16. Desse modo, tem-se que o credor dos direitos aquisitivos penhorados os adquirirá no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real. Não obstante, a conclusão que se impõe é que a mera ausência do registro do negócio jurídico não impede o exercício da penhora.

17. Ainda, a título de reforço argumentativo, o entendimento da indispensabilidade do registro também é sufragado por esta Corte nas discussões relacionadas à posse. Inteligência que decorre da interpretação da Súmula 84/STJ, a afirmar ser “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”.

18. Quanto ao tema, “é assente na jurisprudência desta Corte de Justiça que a celebração de compromisso de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, constitui meio hábil a impossibilitar a constrição do bem imóvel” (REsp 974.062/RS, 1ª Turma, DJe 5/11/2007 e REsp 1.643.526/PE, 2ª Turma, DJe 7/3/2017). Nessa esteira, decidiu-se que “o celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude à execução” (AgRg no AREsp 172.704/DF, 3ª Turma, DJe 27/11/2013).

19. Em atenção ao exposto, conclui-se que a penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

registro do negócio jurídico.

2.3. DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS QUANDO O EXEQUENTE/CREDOR FIGURAR COMO PROMITENTE VENDEDOR/PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

20. Assentadas tais premissas teóricas, importa analisar a viabilidade, para as relações jurídicas, da penhora dos direitos aquisitivos quando o próprio exequente é o proprietário do bem objeto da avença. Para tanto, deve-se considerar as consequências pragmáticas que dela derivam.

21. Em relação ao tema, assim dispõe o art. 857 do CPC/15:

Art. 857. Feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito.

§ 1º O exequente pode preferir, em vez da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado, caso em que declarará sua vontade no prazo de 10 (dez) dias contado da realização da penhora.

§ 2º A sub-rogação não impede o sub-rogado, se não receber o crédito do executado, de prosseguir na execução, nos mesmos autos, penhorando outros bens. (grifou-se)

22. Nos termos da legislação processual, o exequente deve escolher entre a sub-rogação e a alienação judicial.

23. Recorda-se que sub-rogação significa substituição. Nesta hipótese, a substituição é pessoal e o exequente, portanto, toma para si a posição que ocupava o executado no contrato firmado anteriormente (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; et. al. *Código Civil Comentado [livro eletrônico]: doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Grupo GEN, 2021; VENOSA, Sílvio de S. *Código Civil Interpretado*. 4. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2019).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

24. Leciona Fredie Didier Jr. que, na penhora de direito sobre eventual imóvel adquirido por promessa de compra e venda, se “inexistentes ou rejeitados embargos/impugnação do executado, o exequente sub-roga-se no direito à aquisição do imóvel – podendo, por exemplo, mover eventual ação de adjudicação compulsória” (DIDIER JR., Fredie; et. al. *Curso de direito processual civil: execução*. v. V. 11. Ed. Salvador: Juspodivm. p. 923-924).

25. Na hipótese de o executado ser o titular dos direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora dos direitos aquisitivos.

26. De início, ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura (I) de credor e devedor, (II) de promitente vendedor e promitente comprador e (III) de exequente e executado, conforme art. 381 do CC/02.

27. Alternativamente, ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor devido equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nessa hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor, fornecendo-lhe o “termo de quitação” (CHALHUB, Melhim N. *Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário*. 7. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021).

28. Sendo o valor penhorado insuficiente para quitar a dívida, nada impede o prosseguimento da execução e a posterior penhora de outros bens, nos termos do art. 857, §2º, do CPC/15.

29. Da mesma maneira, conforme dispõe o art. 826 do CPC/15, pode o executado, a qualquer momento, antes de adjudicados ou alienados os bens, remir



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, com os devidos acréscimos legais, e, ao retomar o título para si, permanecer na posição de promitente comprador do imóvel.

30. Ante o exposto, não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, o caráter instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos, mas que com estes não se confunde (ASSIS, Araken de. *Manual da execução [livro eletrônico]*. 21. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021).

31. Inclusive, esta 3ª Turma já decidiu que “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” (REsp 860.763/PB, 3ª Turma, DJe 1º/4/2008).

32. Entende-se, portanto, ser essa a solução que melhor privilegia os interesses do credor, sem prejudicar ou onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15).

33. Nesse contexto, não permitir a penhora sobre referidos direitos pode colocar o exequente/promitente vendedor em desvantagem em relação aos demais credores. Isso porque, é tão somente a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, *caput*, CPC/15). Destarte, se esta não for deferida, poderá ser autorizado que terceiro credor, alheio à relação e com crédito possivelmente constituído em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

momento posterior, tenha preferência na execução de referido bem, enquanto o credor proprietário/promitente vendedor permanecerá sem bens para executar.

34. Por fim, importa frisar que se trata de faculdade do credor optar, quando do inadimplemento da contraparte, pela rescisão do contrato cumulada com perdas e danos ou pela execução dos valores devidos, com a manutenção da avença e a consequente penhora de bens – a qual incide, inclusive, sobre os direitos aquisitivos. O credor, ao escolher entre tais medidas, leva em consideração sobretudo o interesse na manutenção do pactuado, a celeridade do processo executivo em face ao processo de conhecimento e a eventual inexistência de adimplemento parcial da obrigação.

35. Mostra-se, pois, juridicamente viável – e bastante compreensível – que o credor que não recebeu valor algum com o contrato de compra e venda tenha interesse em penhorar os direitos de aquisição da obrigação e, alienando o imóvel de maneira coativa, perceber o montante devido, ainda que de indivíduo estranho à relação originária.

36. Não obstante, é certo que a escolha pelo instrumento processual não pode levar ao locupletamento de nenhuma das partes. Nesse sentido, a penhora e a efetiva sub-rogação dos direitos não impedem o executado de, eventualmente, a depender das circunstâncias em concreto, pretender o ressarcimento pelas despesas relacionadas ao adimplemento parcial e ao encerramento do compromisso de compra e venda, se este ocorrer.

37. Em síntese, é possível a penhora sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda não registrada (art. 835, XII) mesmo que o exequente seja o proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

38. No particular, o acórdão recorrido decidiu que:

Apesar da disposição legal quanto à possibilidade de penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda, tem-se que não há como ser concedida a medida requerida.

É que, a parte exequente, ora embargante, está executando o próprio contrato tem-se que não há como se deferir o pedido de penhora sobre os direitos aquisitivos.

Além disso, conforme destacado pelo Magistrado de origem o imóvel objeto do “Contrato de Compra e Venda” encontra-se registrado em nome da primeira exequente (e-STJ fls. 454-459 e 491-495).

39. Em atenção ao exposto supra, não há impedimento para que seja determinada a penhora dos direitos aquisitivos de promessa de compra e venda não registrado e no qual o exequente é o promitente vendedor.

40. Após a constrição, se ausente a remissão por parte do executado/promitente comprador, incumbirá ao exequente escolher entre a sub-rogação ou a alienação dos supramencionados direitos em momento oportuno.

41. Desse modo, é de ser provido o presente recurso especial para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda exequendo.

42. Diante da análise do mérito em que foi acolhida, no ponto, a pretensão dos recorrentes, resta prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROVIMENTO para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursal, visto que não foram arbitrados na instância de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0226135-2

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 2.015.453 /
MG

Números Origem: 10000211325444001 10000211325444002 10000211325444003 13254516520218130000
50074085320208130701

PAUTA: 28/02/2023

JULGADO: 28/02/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ROBERTA TERRA MANZAN
RECORRENTE	:	RODRIGO DE PAULA LONGO DA CUNHA
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254 JOSE CARNEIRO NETO - SP109669
RECORRIDO	:	MARIA BEATRIZ CESARIO
ADVOGADO	:	GESSIVALDO OLIVEIRA MAIA - PR047286

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.