



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0002274-91.2024.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Amanda Sampaio de Castilho**  
 Executado: **Yc Gestão de Ativos Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Sette Carvalho**

**L**

Trata-se de cumprimento de sentença movido por **AMANDA SAMPAIO DE CASTILHO** em face de **YC GESTÃO DE ATIVOS LTDA.** (denominação anterior Seven Eagles Financial Strategic Operações Financeiras Ltda.) e **FÁBIO SANFILIPPO**, para cobrança do valor da condenação, incluídas as custas e despesas processuais.

Anoto que foi expedido MLE ao exequente referente à penhora on-line resultou parcialmente frutífera do R\$ 1.345,56 das contas bancárias de titularidade do devedor Fabio (fls. 151/152).

O nome dos executados foi incluído nos órgãos de proteção ao crédito (fls. 149/150).

Fls. 157/161: Razão assiste à exequente.

Melhor analisando a questão jurídica posta sob exame, forçoso concluir que tanto a prenotação relativa à execução de título extrajudicial (autos nº 1005540-66.2024.8.26.0100 - 33ª Vara Cível do Foro Central da Capital AV.23 - fl. 139) quanto a indisponibilidade (autos nº 11805904320238260100 - 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital AV.24 - fl. 140) não gozam de preferência sobre a penhora, ainda que



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

posterior.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação de cobrança de cotas condominiais – Deferida a penhora sobre o imóvel – **Averbação premonitória que não tem natureza constritiva – Meio de dar publicidade a terceiros sobre a execução e, com isso, caracterizar a fraude em caso de alienação ou oneração do bem – Preferência dada pela anterioridade de penhora** – Inteligência do artigo 908, § 2º, do Código de Processo Civil – Sem hipótese para que o imóvel seja levado a leilão em outros autos – Decisão reformada. Agravo de instrumento provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2284198-15.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2024; Data de Registro: 18/11/2024) – sem destaque no original.

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Inconformismo contra a decisão que indeferiu pedido de antecipação de tutela para a adjudicação do imóvel penhorado. Cabimento. Indisponibilidade do bem anotada na matrícula do imóvel que foi cancelada. **Averbação premonitória, por sua vez, não equivale à penhora e tampouco induz preferência do credor em prejuízo daquele em favor do qual foi realizada a constrição judicial.** Art. 797 do CPC e precedente jurisprudencial. Necessidade de revogação da decisão agravada. Valor da avaliação a ser decidido pelo Juízo de primeiro grau. Agravo provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2307974-44.2024.8.26.0000; Relator (a): Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2024; Data de Registro: 18/11/2024) – sem destaque no original.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Pedido de declaração de prevalência da arrematação sobre as indisponibilidades constantes na matrícula do imóvel – Indeferimento pelo douto juízo a quo – Irresignação da arrematante – Reconhecimento ex officio da nulidade da decisão - Fundamentação inexistente – Inteligência do art. 93, inc. IX, da Constituição Federal – Análise da matéria com fulcro na teoria da causa madura (art. 1.013, § 3º, inciso IV, CPC)- Mérito - **A existência de indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel não constitui óbice à alienação judicial forçada do bem - O intuito da referida medida constritiva, que decorre do poder geral de cautela do juízo, é evitar que o destinatário desfaça-se de seu patrimônio de maneira voluntária - Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça - Prevalência que, in casu, é ínsita à expedição da carta de arrematação - Cientificação dos juízos devidamente realizada – Requisitos do artigo 16 do Prov. 39/2014 do CNJ que se afiguram suficientemente preenchidos - Decisão declarada nula - Recurso provido, com observação, para determinar a complementação da carta de arrematação, reconhecendo-se a prevalência da alienação judicial em relação às indisponibilidades averbadas na matrícula nº 8.209 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Alegre/MG." (TJ-SP - AI: 21642721120228260000 SP 2164272-11.2022.8.26.0000, Relator: Marco Fábio Morsello, Data de Julgamento: 26/08/2022, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/08/2022) – sem destaque no original.**

Assim, fica deferida a penhora, **em primeiro grau**, de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 24.997 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo SP (R.19/24.997 - fl. 138).

**Lavre-se novo termo de penhora, ficando o anterior sem efeito (fl. 147).**

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**Proceda-se ao registro da penhora do imóvel pelo ARISP.** Para tanto, a fim de atender a exigência do sistema ARISP, o exequente deverá informar número de telefone celular e endereço de e-mail válido para envio do boleto pelo Cartório de Registro de Imóveis. **Caberá ficar atento ao prazo de vencimento do boleto**, cujo pagamento autoriza a efetivação da averbação da penhora. Vencido o prazo do boleto por desídia do exequente, o registro da penhora via ARISP não será efetivado. Uma vez pago o boleto, não há necessidade de comunicar o evento, sendo a averbação da penhora realizada diretamente pelo CRI.

**Sem prejuízo, proceda-se à avaliação do imóvel.**

**Serve a presente como mandado de avaliação, a ser cumprido pela Central Compartilhada de Mandados da Comarca de São Paulo/SP.**

Para tanto, deverá o exequente comprovar o recolhimento da diligência do oficial de justiça, no valor de R\$ 106,08.

**Por ocasião da intimação da penhora e avaliação, independentemente do resultado da diligência, deverá o Oficial de Justiça proceder à constatação completa de bens**, podendo interrompê-la caso venha a encontrar dinheiro em montante suficiente para a garantia integral da dívida exequenda, por ser o primeiro na ordem legal de preferência. **Explicitar os bens que estejam em poder do executado, ainda que algum venha a ser penhorado** (ex. veículo) evita, ainda, nova diligência para a mesma finalidade, o que viria a ser necessária em caso de liberação da penhora por decisão judicial ou frustrada venda do bem penhorado em hasta pública, em contraposição aos princípios do máximo aproveitamento dos atos processuais e da economia processual. Resulta, além disso, em menor onerosidade ao próprio devedor, ao deixar de arcar com o custo da nova diligência adiantada pelo credor. **Caberá ainda, ao meirinho, 1)** informar se o executado está na posse de algum veículo. Fundamento: caso algum registro venha a se localizado em nome do devedor (sistema RENAJUD), já há informação nos autos se está na sua posse, evitando nova diligência inútil para o mesmo endereço; **2)** intimá-lo a

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

indicar bens de sua propriedade passíveis de penhora, sob pena de cometimento de ato atentatório à dignidade da justiça, podendo vir a incidir multa de 20% do valor atualizado do débito. Fundamento: mesmo que um veículo, por exemplo, venha a ser penhorado, em tese, o executado pode omitir outros bens que gozem de preferência legal, especialmente dinheiro.

Ficam os executados intimados, pelo prazo de 05 dias, acerca da penhora, via imprensa oficial, dada a revelia.

**Com o retorno positivo do mandado de avaliação, dê-se ciência às partes, especialmente ao exequente, cabendo informar, no prazo de 05 dias, se pretende a adjudicação do imóvel.**

Int.

Bragança Paulista, 28 de novembro de 2024.

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