



AO D. JUIZO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

**Processo: 0000644-94.2023.8.26.0564**

**Cumprimento de Sentença**

**MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já devidamente qualificada nos autos do **Cumprimento de Sentença** no qual figura como Executada: **Maria Aparecida de Souza**, feito supra epigrafado, por seus Advogados "in fine" assinados, vem, sempre respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, ao r. ato ordinatório de fls. 73, requerer o quanto segue:

A Exequite faz juntar nos autos a certidão de matrícula atualizada do lote "23" da quadra "DN" do loteamento **SANTA BÁRBARA RESORT RESIDENCE - I** (doc. anexo), do qual é possível observar que a Executada não consta como proprietária. Isto porque, apesar de ter liquidado integralmente o preço do bem, não solicitou a outorga da escritura definitiva.

Importante no caso é que a Executada quitou integralmente o preço do lote (contrato anexo) e em que pese não ter registrado o título de propriedade perante o cartório competente – razão pela qual a matrícula não a acusa como proprietária – está investida na sua posse, sendo que os direitos contratuais que possui sobre o lote é o único bem de conhecimento da Exequite dotado de liquidez para garantir a adequada efetividade da execução.

Assim sendo e considerando que nada obsta o pedido formulado pela Exequite no que tange à constrição dos direitos que a Executada possui sobre o lote, requer seja deferida a medida, conforme inclusive já decidiu este E. Tribunal em caso semelhante:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de Cobrança - Cumprimento de sentença - Pedido de penhora sobre direitos de compromisso de compra e venda - Cabimento - Aplicação do art. 655, XI, do CPC - Precedentes jurisprudenciais - Decisão reformada -Agravo provido.*



No caso em apreço, o pedido de penhora formulado em cumprimento de sentença que julgou procedente ação ordinária de cobrança, estribou-se em **direitos oriundos de instrumento de compromisso de compra e venda que possui natureza patrimonial e, portanto, são passíveis de arrematação ou adjudicação**, inexistindo óbice à construção nos moldes pleiteados, respeitada a opção e risco do exequente que busca ver satisfeito o seu crédito. (Agravo de Instrumento nº 990.10.465523-4 – 6ª Câmara - Relator José Percival Albano Nogueira.) (grifos nosso)

Outrossim, no caso dos autos, inviável a averbação da construção na matrícula do imóvel, sob pena de violação ao princípio da continuidade registraria.

Sendo assim, **requer o deferimento da penhora dos direitos creditórios que a Executada detém sobre o do lote** descrito na matrícula n.º 47.118 do Oficial de Registro de Imóveis de Cerqueira Cesar/SP (doc. anexo), de modo a satisfazer o débito, nomeando-se como depositário a própria Executada, nos termos do artigo 835, inciso XII, Código de Processo Civil.

Destarte, requer seja expedido carta de intimação da Executada acerca da penhora do lote (custas anexas).

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2023.

Valnei Aparecido de Sousa Reis Junior  
OAB/SP 359.630

Antônio Carlos do Amaral Neto  
OAB/SP 360.85