

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. INDEPENDÊNCIA EM RELAÇÃO AO DOMÍNIO REGISTRAL. RECUSA DO REGISTRADOR INOPONÍVEL AOS EFEITOS ENDOPROCESSUAIS. AVALIAÇÃO TÉCNICA OBRIGATÓRIA. PRECLUSÃO DE MATÉRIAS ANTERIORES. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

Agravo de instrumento interposto pelo executado em face de decisão que determinou a expedição de mandado de avaliação judicial para apuração do valor econômico de direitos aquisitivos derivados de acordo homologado judicialmente, incidentes sobre imóveis rurais e penhorados em fase de cumprimento de sentença.

II. Questão em discussão

Há duas questões em discussão: (i) saber se é cognoscível a insurgência quanto à higidez originária da penhora e à menor onerosidade da execução, diante da preclusão e da vedação à defesa de direito alheio em nome próprio; e (ii) saber se a nota de devolução emitida pelo Oficial Registrador, fundada no princípio da continuidade registral, inviabiliza a constrição e a subsequente avaliação técnica dos direitos aquisitivos titularizados pelo devedor.

III. Razões de decidir

A pretensão recursal voltada à defesa do patrimônio de terceiros e à rediscussão da substituição do bem penhorado esbarra na vedação à legitimação extraordinária desprovida de autorização legal e na ocorrência de preclusão, restringindo-se o conhecimento do recurso ao controle da legalidade da ordem de avaliação direcionada contra a esfera jurídica do agravante.

A penhora de direitos aquisitivos ostenta previsão expressa na legislação processual civil e aperfeiçoa-se validamente por termo lavrado nos autos, distinguindo-se dogmaticamente da penhora da propriedade plena, de sorte que a impossibilidade momentânea de registro na matrícula imobiliária não retira a eficácia material e endoprocessual da constrição sobre a posição contratual ativa do executado.

A realização de avaliação técnica pericial consubstancia providência obrigatória e indeclinável para a preparação dos atos expropriatórios, destinando-se a quantificar a efetiva expressão de mercado dos direitos aquisitivos, mediante a dedução de gravames, ônus fiscais e obrigações remanescentes, prevenindo o enriquecimento indevido e resguardando a higidez do procedimento expropriatório.

IV. Dispositivo e tese

Recurso conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. A inviabilidade de registro perante o fólio real decorrente da continuidade registral obsta a penhora do domínio pleno, mas não invalida nem impede a constrição e a avaliação judicial de direitos aquisitivos titularizados pelo executado. 2. A avaliação de direitos aquisitivos constitui ato preparatório imperativo à expropriação forçada, devendo mensurar o valor de mercado da respectiva posição jurídica com o abatimento dos encargos e ônus pendentes."

(TJ-MT, AGRAVO DE INSTRUMENTO 1030240-64.2026.8.11.0000, Relator(a) CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 07/10/2026, Publicado em 13/10/2026)