



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041265-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são agravados JOANA D'ARC APARECIDA DOS SANTOS SILVA e CARLOS FERNÃO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2041265-74.2025.8.26.0000.

Agravante: Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda.

Agravados: Joana D'Arc Aparecida dos Santos Silva e Carlos Fernão da Silva.

Ação: Indenização por Lucro Cessante (cumprimento de sentença).

Origem: 3ª Vara Cível de Itu.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fernando França Viana.

Voto nº 14.749.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Consumidor. Atraso na obra. Hipótese em que a fornecedora ofereceu imóvel como bem passível de penhora. Execução que se processa no interesse dos credores. Inteligência dos arts. 797 e 805 do CPC. Penhora de dinheiro que prevalece sobre a de bem imóvel. Ordem do art. 835 do CPC que deve ser preferencialmente seguida. Agravados que recusaram justificadamente a substituição. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 24/27 deste instrumento, que rejeitou a impugnação à penhora e indeferiu o pedido de desbloqueio dos valores.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) possui mais de 150 cumprimentos de sentença em andamento, razão pela qual é impositivo o respeito à via menos onerosa de execução, pena de prejuízo irreversível à empresa; b) é uma simples sociedade de propósito específico, cujo faturamento depende das entradas e parcelas recebidas dos adquirentes; c) os bloqueios consomem todo o fluxo de caixa; d) os arts. 835 e 854 do CPC devem ser interpretados de maneira sistemática frente às peculiaridades do caso concreto; e) não pretende se esquivar do pagamento do débito, por isso ofertou os lotes nº 27/30 e 10/30, rejeitados sumariamente pela credora; f) a penhora via Sisbajud deve, ao menos, ser limitada a 20%.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 89/92), veio aos autos resposta (fls. 96/118). Petição da agravante às fls. 121/130.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à quaestio o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, na execução – que deve³ correr no interesse do polo credor⁴ – é possível ao polo devedor a substituição do bem eventualmente penhorado, *desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente*.⁵

No entanto, o que não se verificou *in casu*, tendo em vista a recusa justificada de Joana d'Arc (fls. 206/215 – origem), sobretudo se tratando de notório⁶ caso de atraso na obra.⁷

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que deferiu a penhora de imóvel indicado pelo credor-agravado – Pedido dos agravantes para substituição do imóvel por outro, localizado em outro Estado – Recusa justificada do exequente – Execução que se processa no interesse do credor – Inexistência de demonstração de que a substituição viola o chamado princípio da menor onerosidade – Decisão mantida – Recurso não provido.*⁸

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ TJSP, AI 2183827-53.2018.8.26.0000, rel. Mourão Neto, j. 31.10.2018.

⁴ CPC, art. 797.

⁵ CPC, art. 847, *caput*.

⁶ CPC, art. 374, I.

⁷ TJSP, AC 1000413-11.2023.8.26.0286, rel. Ferreira da Cruz, j. 27.09.2023.

⁸ TJSP, AI 2081756-70.2018.8.26.0000, rel. Irineu Fava, j. 17.10.2018.

Não se olvide que o devedor responde *com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações*.⁹

Logo, considerando que cabia ao próprio polo devedor a indicação de *outros meios mais eficazes e menos onerosos, de rigor a manutenção dos atos executivos já determinados*.¹⁰

Outrossim, a ordem preferencial de penhora¹¹ deve ser respeitada¹², conforme entendimento desta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado em casos análogos:

*EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – (LOCAÇÃO) – NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA – Agravantes que pretendem a nomeação de bens móveis (computadores e equipamentos eletrônicos) à penhora para garantir a execução – Inobservância da ordem preferencial prevista no art. 835 do CPC, a tornar justificada a recusa da credora dos bens indicados à penhora – Precedentes deste E. TJSP – Ademais, ausência de realização de quaisquer medidas executivas destinadas à constrição de dinheiro, aplicações financeiras, veículos ou imóveis, a tornar prematura a nomeação pretendida – Princípio da menor onerosidade da execução (art. 805 do CPC) que não autoriza a violação da ordem preferencial, porquanto haveria prejuízo à celeridade e eficiência da satisfação do credor – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.*¹³

Impossível, dessa maneira, a redução do percentual a ser constrito via Sisbajud.

⁹ CPC, art. 789.

¹⁰ CPC, art. 805, par. ún.

¹¹ CPC, art. 835.

¹² CPC, art. 805.

¹³ TJSP, AI 2002083-52.2023.8.26.0000, rel. Angela Lopes, j. 21.03.2023.

Em hipóteses análogos a envolver o mesmo empreendimento, assim já decidiu esta Egrégia Corte Bandeirante:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Recurso interposto contra decisão que deferiu o bloqueio/penhora de ativos da agravante. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o princípio da menor onerosidade para o devedor deve prevalecer sobre a efetividade da execução, considerando a ordem de preferência de penhora estabelecida no CPC. 3. O princípio da menor onerosidade não se sobrepõe à efetividade da execução, conforme artigo 805 do CPC e jurisprudência do STJ. 4. A penhora de numerário segue a ordem preferencial do art. 835 do CPC, sendo mais eficaz para garantir o crédito do exequente. 5. Decisão mantida. Recurso desprovido.¹⁴

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. I. Caso em Exame: agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o bloqueio de valores via SISBAJUD. A agravante alega que as penhoras das execuções em seu desfavor comprometem a saúde financeira da empresa. Pretende a liberação dos valores ou limitação da penhora a 20% do valor em execução. II. Questão em Discussão: determinar se a ordem de penhora deve ser mantida. III. Razões de Decidir: III.1. Os argumentos sobre o impacto financeiro não guardam lastro legal para afastar a aplicação da ordem preferencial de penhora conforme o artigo 835 do CPC, sendo a execução realizada de acordo com o interesse do exequente (art. 797 do CPC). III.2. A agravante não apresentou documentos

¹⁴ TJSP, AI 2014007-89.2025.8.26.0000, rel. Alexandre Marcondes, j. 07.03.2025.

*que comprovem a onerosidade excessiva ou que a penhora seja inadequada. A questão do imóvel ofertado já foi decidida anteriormente, sendo matéria preclusa. IV. Dispositivo e Tese: A ordem de penhora deve ser mantida. AGRAVO DESPROVIDO.*¹⁵

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁶, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁵ TJSP, AI 2029151-06.2025.8.26.0000, rel. Donegá Morandini, j. 10.02.2025.

¹⁶ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.