



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082364-24.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GOYÁ INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ÁGUA MINERAL LTDA, é agravado BANCO SOFISA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento: 2082364-24.2025.8.26.0000

Agravante: Goyá Industria e Comércio de Água Mineral Ltda

Agravado: Banco Sofisa S/A

Interessados: Celso Cordeiro de Rezende e outros

Comarca de São Paulo – 17ª Vara Cível do Foro Central

Juiz(a) de 1º Grau: Renata Martins de Carvalho

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 31954

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que rejeitou excesso de penhora – Pedido de liberação de imóveis – Bens que ostentam gravames anteriores e preferenciais às penhoras deferidas na presente execução, do que não há garantia de que serão suficientes à satisfação da dívida – Avaliação do imóvel de matrícula nº 6.105 que é unilateral e não foi produzida sob o crivo do contraditório, não afastando a conclusão retro – Inexistência de avaliação nos autos dos bens penhorados, sendo prematura a alegação de excesso neste momento processual – Questão de oportuna aferição pelo juízo “a quo” após avaliados os bens, inclusive no que tange ao pedido de restrição da penhora à parcela de imóvel ante alegada divisibilidade – Inteligência do art. 874, I, CPC – Decisão mantida.
Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 444-447 mantida a fls. 592-593 que, nos autos da execução de título extrajudicial movida pelo agravado em face da agravante e outro, processo nº 1041292-70.2022.8.26.0100, rejeitou alegação de excesso de penhora.

Alega-se, nele, em síntese, que *“No caso em exame é evidente o excesso de penhora, em razão da execução que está prosseguindo sobre a totalidade de todos os bens imóveis da Agravante, onde nos Autos, sequer existe avaliação judicial dos bens, também não existe avaliação da marca registrada, para demonstrar que seus valores são demasiadamente superiores à dívida. Conforme exposto Excelências, a fração de qualquer dos imóveis penhorados supriria de forma satisfatória o débito, possibilitando a aplicação do princípio da menor gravidade ao*

devedor, ora Embargante. Ademais, ainda que defasado, a Agravante, no ano de 2022, contratou experiente profissional para avaliar seus bens imóveis, onde conforme valor apurado, o laudo de avaliação do imóvel com matrícula 6.105, perfaz o total de R\$ 12.029.538,72 (doze milhões, vinte e nove mil, quinhentos e trinta e oito reais e setenta e dois centavos), valor que excede o total da suposta dívida cobrada nos presentes Autos em aproximadamente 10 (dez) vezes, notadamente, o valor da causa se fez em R\$ 986.264,54 (novecentos e oitenta e seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), entretanto, o Juízo singular não considerou os argumentos da Agravante. Somente até aqui já resta demonstrado o excesso de execução, em especial se forem calculados todos os imóveis penhorados, conforme inclusos laudos de avaliação, o valor da penhora excederia ainda mais o valor cobrado nos presentes Autos, entretanto, e como já afirmado, SEQUER HOUE AVALIAÇÃO DOS BENS PARA A REALIZAÇÃO DA PENHORA TOTAL! Ainda, a Contradição na Decisão também é nítida: os imóveis penhorados SÃO DIVISÍVEIS!, como demonstrados pelas avaliações dos imóveis, ou seja, além da matrícula principal que possui em seu interior, a sede da empresa, comas instalações de seu parque fabril, e área total de 104,90 (cento e quatro, vírgula noventa) hectares, existem também outros 03 (três) imóveis que podem ser perfeitamente fracionados para que a penhora atinja apenas parte de qualquer um deles, e como visto, seus valores garantem os débitos lançados nas matrículas. (...)”. Pede-se provimento.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 170-171) e dispensado de resposta.

É o relatório.

A decisão agravada veio assim fundamentada:

"Vistos 1. Fls. 382/392: (a) Defiro a penhora dos imóveis de matrículas 7481, 7515, 7516 e 6105, todas registradas no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Jesus /GO (fls. 393/399, 400/406, 407/415 e 416/429), de propriedade da coexecutada Goyá Indústria e Comércio de

Água Mineral Ltda. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição. A penhora incidirá de forma integral sobre o imóvel, por se tratar de bem indivisível, recaiando a cota parte do coproprietário sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. 1.1. Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP, se possível. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. 1.2. Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. 1.3. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. 1.4.

Para viabilizar a penhora, via sistema ARISP, providencie, ainda, o exequente a juntada aos autos de: - Memória de cálculo do saldo exequendo devidamente atualizado; - Nome do advogado e OAB que ficará vinculado ao registro; - E-mail e telefone celular do advogado para recebimento das informações ARISP; - Indicar o percentual do imóvel pertencente ao executado. - Recolher as custas previstas no artigo 9º do Provimento CSM nº 2.684/2023 (Publicado no DJE de 31.01.2023 - pag. 1/3), calculado por ordem/consulta, pessoa e/ou por período, conforme Anexo V, a ser paga pela Guia do Fundo Especial de Despesas do Tribunal de Justiça de São Paulo (código 434-1). Prazo: 15 dias 2. Fls. 382/392: (b) Com efeito, a proteção do direito sobre uma marca se dá pelo registro junto ao Inpi, garantindo ao criador o monopólio de exploração econômica por um tempo determinado. Assim, a marca é compreendida como parte do patrimônio de uma pessoa física ou jurídica, podendo promover lucro através de sua exploração. A legislação processual dispõe que o credor pode escolher a penhora, de forma menos onerosa ao devedor, observando o rol de preferências disposto no Código de Processo Civil. E, de acordo com o artigo 835, a marca registrada pode ser entendida como bem móvel em geral. Portanto, os credores que não conseguirem localizar outros bens do devedor que satisfaçam a dívida, podem requerer a penhora da marca, de forma alternativa para sanar o prejuízo sofrido pelo credor, conforme entendimento do TJSP, cuja ementa segue: AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução por título extrajudicial Decisão que deferiu a penhora de marca registrada junto ao INPI Possibilidade Bem imaterial com caráter patrimonial Ausência de indicação de qualquer outro bem livre e desembaraçado pelos devedores Processo

executivo que se norteia pela forma menos gravosa ao devedor, mas também pelo interesse do credor Possibilidade de continuidade das atividades empresárias Constrição que não recai sobre bem necessário para o seu desenvolvimento Precedentes Decisão mantida - Recurso não provido.(TJ-SP - AI: 21152516620228260000 SP 2115251-66.2022.8.26.0000, Relator: Achile Alesina, Data de Julgamento: 11/07/2022, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/07/2022) Assim, nos termos do artigo 833, inciso V do Código de Processo Civil, Defiro a penhora da marca GOYÁ, pertencente à coexecutada Goyá Indústria e Comércio de Água Mineral Ltda CNPJ: 02.428.437/000156, registradas perante o INPI sob nº 903585936 e 903585910 conforme documento de fls. 430/432, que atesta sua existência e propriedade. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente assinada digitalmente, como termo de constrição. Fica a proprietária-executada nomeada como depositária, independentemente de qualquer outra formalidade. Servirá cópia desta decisão como OFÍCIO, a ser encaminhada pelo patrono da exequente ao Instituto Nacional de Propriedade Industrial, comprovando-se nos autos, em 05 dias. Consigno que o INPI, deverá informar a este juízo o cumprimento da medida, através do e-mail institucional (upj16a20@tjsp.jus.br), no prazo de 15 dias. 3. Fls. 382/392: (c) Trata de pedido de arresto de imóvel assentado em indício de resistência na citação, ou que não permanece mais em seu ambiente de atividades habituais, uma vez que até a presente data o coexecutado Celso, não foi citado, o que indica fundado receio de que a garantia da execução possa aparecer. Assim, defiro o arresto do percentual de 50% que o executado Celso Cordeiro Rezende, possui sobre o imóvel de

matrícula nº 137.997 do Oficial de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Judiciária da Comarca de Goiânia/GO (fls. 433/437). Serve a presente decisão como OFÍCIO para cumprimento da medida, cabendo ao patrono do autor o encaminhamento ao Oficial de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Judiciária da Comarca de Goiânia/GO, para protocolo, com a identificação da pessoa que o assina, com data e horário de seu recebimento, comprovando nos autos no prazo de 05 dias. Consigno que o Registrador de Imóveis deverá informar a este juízo o cumprimento da medida, pelo e-mail upj16a20@tjsp.jus.br, sendo ônus do interessado o recolhimento das taxas e emolumentos devidos para tal finalidade. 4. Fls. 438/442: Ciente da juntada de planilha atualizada do débito, no montante de R\$ 1.750.355,67, atualizada em 26.07.2024. Intime-se."

Declaratórios rejeitados com a fundamentação que segue (fls. 592-593, origem):

"Vistos. 1. Fls. 452/458 e 543/547: Recebo os Embargos de Declaração por serem tempestivos e deles conheço. Contudo, nego-lhes provimento, uma vez que ausentes às hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Não há omissão ou contradição a serem declaradas, uma vez que r. Decisão apresenta fundamentação expressa e clara que permite a compreensão do caminho intelectual percorrido até a solução adotada. Com efeito, na r. Decisão apenas foi deferida a penhora do imóvel para averbação na matrícula destes, a avaliação dos bens será realizada em momento posterior, não havendo de se falar, por ora, em excesso de execução, portanto. No caso de, após a avaliação, observar-se que os valores dos bens são superiores ao valor da dívida, aplicar-se-á o artigo 874, inciso I, do Código de Processo

Civil. Nesse sentido, o objetivo da embargante se reveste de nítido caráter infringente, pois objetiva ver reexaminada e decidida à controvérsia de acordo com sua interpretação, o que não é admitido. "Os defeitos passíveis de serem corrigidos por meio dos embargos declaratórios não se confundem com o julgamento contrário ao interesse da embargante, e inexistindo os aludidos defeitos no aresto embargado, inviável é a concessão de efeito infringente aos presentes embargos". (STJ - EDcl no MS nº 8.190/DF - Relatora Ministra Denise Arruda - j. 18.10.2004). Isto posto, NEGO PROVIMENTO aos presentes Embargos de Declaração, mantida, assim, a r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos 2. Fls. 555/590: Ciente da manifestação do terceiro interessado, credor hipotecário do imóvel de matrícula nº 7.516 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Jesus-GO, Agência de Fomento de Goiás S/A - Goiásfomento. 3. No mais, aguarde-se o retorno das cartas de intimação dos terceiros Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (fls. 533) e Celso Cordeiro de Rezende (fls. 532). Intime-se."

Ante o alegado não se verifica fundamento para liberação da constrição sobre os imóveis de matrículas nº 6.105, 7.481, 7.515 e 7.516 do CRI de Bom Jesus/GO, eis que, conforme extraído das certidões de fls. 393-429, origem, e ressaltado pelo próprio agravado (fls. 383, origem), todos os bens ostentam gravames anteriores e preferenciais às penhoras deferidas na presente execução, de modo que, no exame perfunctório, não há garantia de que serão suficientes à satisfação da dívida, esta que totalizava R\$ 1.750.355,67 quando do pedido de penhora (fls. 383, origem).

Nesse contexto, importa ressaltar, também, que o laudo de avaliação do imóvel de matrícula nº 6.105 juntado pela agravante a fls. 477-490, origem, o qual atribui ao bem o valor de R\$ 12.029.538,72 para 05/2022, é unilateral,

pois não produzido sob o crivo do contraditório, e, portanto, inapto a afastar a conclusão retro.

De arremate, como reconhecido pela própria recorrente (fls. 05 do agravo) e fundamentado pelo juízo na decisão em sede de embargos, ainda não foram realizadas, nos autos, avaliações dos imóveis objetados, o que impede qualquer conclusão quanto a excesso de penhora neste momento processual.

Observa-se, contudo, que, uma vez avaliados os bens, haverá elementos concretos para oportuna aferição da questão pelo juízo “a quo”, inclusive no que tange à pleiteada restrição da penhora à parcela do imóvel de matrícula nº 6.105 ante alegada divisibilidade, nos termos do art. 874, I, CPC:

Art. 874. Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar:

I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios;

A decisão objurgada, por correta, segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos, com observação.

Pelo exposto, **nega-se provimento** ao recurso, com observação.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)