



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282835

DECISÃO MONOCRÁTICA

**Agravo de Instrumento - Processo n°
2085005-82.2025.8.26.0000**

Relatora: **ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA**

Órgão Julgador: **13ª Câmara de Direito Privado**

Voto n° 44728.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra respeitável decisão proferida em execução de título extrajudicial, que apenas deferiu a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel localizado no Condomínio Villa Arbor Residencial, situado na Rua Francelina de Moraes, 147, Praia de Juquehy, São Sebastião, SP, inscrição municipal nº3133.111.6364.0136.00 (fls. 136-137).

Agrava a pessoa jurídica executada, Villa Arbor Residencial Empreendimento SPE Ltda., sustentando que a penhora deferida gera prejuízos a terceiros e viola os princípios da boa-fé e da segurança jurídica.

Afirma que os adquirentes das unidades já comercializadas do empreendimento não podem ser prejudicados.

Aponta que *"o magistrado sequer deu ao agravante a possibilidade de substituir a penhora por outro bem livre e desembaraçado, a fim de satisfazer o crédito da exequente"*

Agravo de Instrumento - Processo n° 2085005-82.2025.8.26.0000



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(fls. 08).

Pede que seja reformada a r.decisão para reconhecer a *"impossibilidade de penhora dos direitos aquisitivos que já foram alienados a terceiros de boa-fé. Estes terceiros adquiriram tais direitos presumindo a regularidade da operação, não podendo agora ser compelidos a suportar os efeitos de uma constrição judicial em relação a um bem que não mais integra o patrimônio da parte agravante. Nos termos do artigo 835, §1º do CPC, a penhora deve incidir apenas sobre direitos que ainda permanecem no patrimônio do executado, sob pena de ofensa à segurança jurídica e à proteção da confiança legítima."* (fls. 12).

Recurso bem processado.

É o relatório.

É caso de não conhecimento do recurso.

As razões de inconformismo apresentadas estão dissociadas do teor da respeitável decisão recorrida proferida, que se limitou a deferir a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel indicado pela exequente.

A irresignação da parte, entretanto, nas razões recursais, amplia significativamente o objeto da cognição da decisão agravada, envolvendo questões que em momento algum haviam sido suscitadas ou discutidas em primeiro grau de jurisdição, e, conseqüentemente, não foram consideradas quando proferida a decisão aqui agravada.

Tem-se, assim, que as razões recursais não guardam relação com o teor da decisão recorrida, estando dela

dissociadas.

Observa-se, inclusive, que na própria decisão agravada **foi determinada a intimação da executada** para que se manifestasse sobre o deferimento da penhora; o que, evidentemente, deveria se dar inicialmente em primeiro grau.

Descabida, portando, a introdução dessas questões por meio da interposição de recurso de agravo de instrumento.

No caso, a penhora foi determinada em momento posterior ao prazo para a oposição de embargos à execução.

E por se tratar de questões supervenientes ao término desse prazo e relativas *"à validade e à adequação da penhora (...) podem ser arguidas por simples petição, tendo o executado, em qualquer dos casos, o prazo de 15 (quinze) dias para formular esta arguição, contado da comprovada ciência do fato ou da intimação do ato"* (CPC, art.525, §11).

A norma prevista no §11, do artigo 525 do Código de Processo Civil, embora pertinente ao cumprimento de sentença, *"aplica-se à execução fundada em título extrajudicial (art.771, par.ún., do CPC)"* e, *"Assim, é possível que o executado alegue matéria de defesa fundadas em fatos supervenientes, com base nos arts.518 e 525, §11, do CPC (art.711, par.ún., CPC), por meio de petição simples - não de 'embargos' - apresentada nos próprios autos do processo executivo"* (**Fredie Didier Jr., Leonardo Carneiro da Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira**, Curso de direito processual civil: execução, 10^a ed., Salvador, Juspodivm, 2020, p.818).

Nesse contexto, seja porque foi expressamente facultada

a manifestação da executada pela decisão agravada, seja porque a possibilidade de questionar a validade e adequação da penhora é prevista no Código de Processo Civil, dispunha a executada de mecanismos para suscitar em primeiro grau as questões deduzidas originariamente no âmbito deste recurso.

E “para que o recurso seja admissível, é preciso que haja utilidade - o recorrente deve esperar, em tese, do julgamento do recurso, situação mais vantajosa, do ponto de vista prático, do que aquela em que o haja posto a decisão impugnada - **e necessidade - que lhe seja preciso usar as vias recursais para alcançar este objetivo**”. “Um exemplo de recursos necessários é aquele interposto pelo réu, em ação monitória, contra a decisão que determina a expedição do mandado monitório. O recurso aqui é desnecessário, por quanto a simples apresentação da defesa (embargos monitórios) já é suficiente para impedir que a decisão monitoria produza qualquer efeito executivo” (**Fredie Didier Jr. e Leonardo Carneiro da Cunha**, Curso de direito processual civil: meios de impugnação às decisões judiciais e processo nos tribunais, 17^a ed., Salvador, Juspodivm, 2020, p.153-154, destaquei).

Desse modo, ausente o interesse recursal (necessidade), bem como o requisito da regularidade formal (razões recursais dissociadas do teor da decisão agravada), não se mostra possível o conhecimento do presente recurso (CPC, art. 932, inc. III), inclusive para evitar a indevida supressão de um grau de jurisdição e possível prejuízo ao contraditório e ao direito de produzir provas.

Diante do exposto, **não conheço** do recurso, ausentes os requisitos da regularidade formal e do interesse recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Int.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica