



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000284473

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2066289-07.2025.8.26.0000, da Comarca Jundiaí, em que é agravante LUPA IMOVEIS LTDA, é agravada SONIA MARIA NASSIF VANALLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2066289-07.2025.8.26.0000

Comarca: Jundiaí

Agravante: Lupa Imoveis Ltda

Agravado: Sonia Maria Nassif Vanalli

Interessado: Scopel Spe-07 Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Juíza de primeiro grau: Bruna Carrafa Bessa Levis

Voto nº 42.248

Agravo de Instrumento. Ação de obrigação de fazer c/c revisional de cláusula contratual e indenização por danos materiais e morais, em fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada que rejeitou o pedido de substituição do bem penhorado, assim como o pedido de nova avaliação. Insurgência. Não acolhimento. Agravante que, intimada, não realizou o pagamento voluntariamente, como também não indicou bens hábeis para garantir a execução, anterior à indicação realizada pela Exequente. Rejeição da substituição do bem penhorado que merece ser mantida, pois os motivos enunciados pela Exequente se mostram plausíveis e não foram habilmente afastados pela Executada. Imóvel penhorado que consta registrado em nome da Executada e deve responder pela dívida executada. Excesso de penhora. Não verificação. Não cabimento de nova avaliação, pois não infirmado o laudo acostado, por outra avaliação equivalente. Decisão mantida, afastada reclamada imposição de penas por litigância de má fé e ato atentatório à dignidade da Justiça. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de obrigação de fazer c/c revisional de cláusula contratual e indenização por danos materiais e morais, em fase de cumprimento de sentença, contra a r. decisão de págs. 321/322 e 345 do processo originário, em que a Magistrada assim enunciou: “(...) 2) *Indefiro a realização de nova avaliação dos imóveis, uma vez que a prova emprestada,*

2066289-07.2025.8.26.0000

Voto nº 42.248

que fica deferida, indica que as avaliações produzidas têm a data de abril/2022, podendo-se deduzir que o valor da avaliação não está discrepante do valor de mercado presente. 3) No mais, as partes apresentam suas argumentações, levantando divergências sobre a necessidade de manutenção da penhora dos 2 imóveis, matriculados sob nº 117.345 e 117.370, do 1º CRI/Jundiaí Conforme o art. 891, parágrafo único do CPC, em 2ª praça, o bem pode ser arrematado pelo valor equivalente a 50% da avaliação. 4) Nessa linha, apresente a exequente o valor atualizado do seu crédito incluindo as despesas até aqui suportadas. 5) Após, tornem os autos conclusos para análise da necessidade ou não de praxeamento dos 2 imóveis aqui penhorados e avaliados”.

Insurge-se a Executada, em síntese, para alegar que a r. decisão agravada merece reforma, para acolher seu pedido de substituição da penhora, assim como para realização de nova avaliação do imóvel penhorado. Enuncia que é importante pontuar que o CPC estabelece que a satisfação do crédito deve se dar na forma da menor onerosidade ao devedor, se assim for possível. Afirma que a Agravada postulou pela penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 117.345 e 117.370, ambas registradas no 1º RI de Jundiaí/SP, no entanto, fora deferida apenas a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 117.370. Enuncia que, conforme foi informado no incidente de origem, o aludido imóvel foi avaliado, em 2022, pelo valor de R\$ 607.200,00 e, naquele momento, o crédito era de R\$ 153.948,28, ou seja, existia e continua existindo um evidente excesso de penhora, o que, naturalmente, conduz ao entendimento de que está configurada a onerosidade excessiva à ela. Busca seja deferido seu pedido para substituição da penhora pelos imóveis que indicou, os quais possuem valor de mercado suficiente para quitar o crédito da Agravada. Enuncia que a Agravada recusou os bens indicados à penhora, sem qualquer justificativa. Pleiteia, de forma alternativa, acaso mantida a penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº 117.370, do 1º RI de Jundiaí/SP, seja determinada a realização de uma nova avaliação acerca do imóvel, uma vez que, como destacado, o laudo de avaliação apresentado pela Agravada foi confeccionado em 2022, ou seja, há mais de três anos. Reitera que o laudo de avaliação apresentado está defasado. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso tempestivo, com preparo anotado (págs. 08/10).

Não foi concedido o efeito suspensivo pleiteado. Embora dispensado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC (pág. 12), a contraminuta foi ofertada, com pretensão de aplicação das multa por litigância de má-fé e ato atentatório à dignidade da Justiça em desfavor da Agravante e oferta de documentos (págs. 15/20 e 21/44).

É o relatório.

O recurso não comporta acolhida.

Pelo que se extrai do processo, fora penhorado imóvel de propriedade da Executada, ora Agravante, objeto da matrícula nº 117.370, conforme se infere da r. decisão de pag. 254 originário: “3. *Fls. 207: Defiro a penhora do imóvel descrito na certidão imobiliária de fls. 208, ficando o atual possuidor do bem nomeado como depositário, independentemente de outra formalidade*”. A Executada, ora Agravante, não realizou o pagamento voluntário ou indicou bem para garantir a execução no prazo legal, de modo que a execução teve seu curso, com a indicação à penhora de imóvel por parte da Exequente, o que foi deferido pelo d. Juízo *a quo*, como acima referido, tendo sido realizado o pedido de substituição do bem penhorado, com indicação de outros imóveis, somente agora, depois de realizada a mencionada penhora.

Importante ressaltar ainda que não prospera a insurgência da ora Agravante, acerca da pretendida substituição do bem penhorado, por aqueles indicados às págs. 274/297 (originário), uma vez que, como bem referiu a ora Agravada, em sua manifestação de págs. 302/304 (originário), os bens indicados sequer são de propriedade da Executada, além de constarem averbações de penhora e indisponibilidade relativas a outros processos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao contrário do referido nesse recurso, a Exequente não concordou com o pedido de substituição da penhora, e para tanto apresentou justificativas bem lançadas (págs. 302/304 do incidente originário), portanto, fica mantida a penhora anteriormente determinada sobre o imóvel de propriedade da Agravante.

Não obstante, impertinente a insurgência acerca do alegado excesso de penhora, uma vez que a Executada não apresentou qualquer inconsistência no laudo de avaliação apresentado, tampouco apresentou outra avaliação com vistas a infirmar aquela acostada. Nesses termos, não se deve falar em nova avaliação, como pretende a Agravante e, em que pese o laudo tenha sido realizado em 08.04.2022, a Agravada nada trouxe ao incidente de origem, com vistas a confrontar o valor da avaliação lá indicado, como referido. Como bem enunciou a n. Magistrada “a quo” a respeito: “2) *Indefiro a realização de nova avaliação dos imóveis, uma vez que a prova emprestada, que fica deferida, indica que as avaliações produzidas têm a data de abril/2022, podendo-se deduzir que o valor da avaliação não está discrepante do valor de mercado presente*”.

Correta, portanto, a rejeição do pedido de substituição do bem penhorado e nova avaliação do imóvel.

De rigor, portanto, a manutenção integral da r. decisão agravada, sem, contudo, imposição das penas por litigância de má fé ou ato atentatório à dignidade da Justiça, por não se vislumbrar excesso no exercício de seu direito, pela Agravante, razão pela qual nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator