



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000288849**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023366-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ARNALDO KOCHEN, é agravada MIRIAM HOFFMAN.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. 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), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**AFONSO CELSO DA SILVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2023366-63.2025.8.26.0000.

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVANTE: ARNALDO KOCHEN.

AGRAVADO: MIRIAM HOFFMAN.

MAGISTRADO (A): DR. (A) GUSTAVO COUBE DE CARVALHO.

VOTO: 30.586.

### ACÓRDÃO

*Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial– Decisão que determinou a penhora de ativos financeiros via SISBAJUD.*

*Execução de crédito com garantia real consubstanciada em bens imóveis – Penhora preferencial sobre o imóvel dado em garantia – Inteligência do art. 835, §3º, do CPC – Possibilidade de relativização da regra em casos excepcionais, o que incorreu no caso em exame – Bens dados em garantia que podem ser suficientes para a satisfação da execução.*

*Recurso provido.*

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento visando à reforma da r. decisão que determinou a penhora de ativos financeiros via SISBAJUD.

Entendeu o d. juízo *a quo* que:

*Decreto a penhora (i) do imóvel de fls.36/50, de matrícula n. 50.005 do 18º Registro de Imóveis local; e (ii) da fração ideal de 4/6 do imóvel de fls.51/56, de matrícula n. 189.949 do 18º Registro de Imóveis local; servindo a presente decisão como termo para implementação da construção,*

*independentemente de outras formalidades, ficando os proprietários nomeados depositários.*

*Providencie o gabinete a imediata comunicação eletrônica para averbação da penhora, dispensadas as intimações, cabendo ao exequente o recolhimento das custas e emolumentos devidos ao cartório de imóveis, via boleto bancário.*

*Caso indisponível a comunicação eletrônica, cópia da presente decisão, por mim assinada eletronicamente (chancela na lateral com chave para verificação de autenticidade), servirá como certidão ao cartório de imóveis, para averbação da penhora. Caberá ao exequente o encaminhamento e o pagamento das custas e emolumentos devidos ao cartório de imóveis.*

*Ficam intimados os executados na pessoa dos advogados. Não havendo advogado constituído, intimem-se pelo correio. Intimem-se pelo correio eventuais coproprietários, cônjuges e titulares de direitos reais, conforme indicados na certidão da matrícula.*

*Frustrada a averbação por inércia do exequente, ao arquivo.*

*Sem prejuízo, inclua-se minuta Sisbajud para tentativa de bloqueio de ativos financeiros em nome do executado Arnaldo Kochen até o valor da dívida, verificando-se a resposta em 48 horas com a transferência do valor bloqueado para conta judicial e imediata liberação de eventual excesso e quantias irrisórias.*

Sustenta o agravante, em síntese, que o contrato possui garantia real, consubstanciada em imóveis, de modo que é prematura a penhora de ativos financeiros via SISBAJUD, pois incide na hipótese o disposto no §3º do art. 835, do CPC.

Deferido o efeito suspensivo (fls. 44/45); vieram contrarrazões.

**É o relatório.**

O recurso comporta provimento.

Estabelece art. 835, §3º, do CPC:

*Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:*

*(...)*

*§ 3º Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.*

A jurisprudência do C. STJ, embora considere que a preferência não tem caráter absoluto, admite a sua relativização apenas em casos excepcionais:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA. BEM IMÓVEL DADO EM GARANTIA. AFASTAMENTO. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA RELATIVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. ALEGADA SUFICIÊNCIA DOS BENS PARA QUITAR O DÉBITO EXEQUENDO. REVISÃO DO JULGADO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

***1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a preferência estabelecida pelo art. 835, § 3º, do CPC/2015 é relativa, devendo ser afastada tal regra quando constatada situação excepcional, notadamente se o bem dado em garantia real se apresenta impróprio ou insuficiente para a satisfação do crédito da parte exequente. Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ.***

***2. No caso, infirmar as conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias - no que diz respeito à ausência de demonstração, no atual momento processual, de que os imóveis oferecidos em garantia são suficientes para a quitação do débito exequendo - exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, conforme a Súmula 7 desta Corte.***

3. *Agravo interno desprovido.* (AgInt no AREsp n. 2.434.091/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 – grifo nosso).

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA AGRAVANTE.**

1. *Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto o Tribunal a quo foi claro ao se manifestar sobre a penhora do bem dado em garantia e os cálculos, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.*

2. *No que respeita à alegada violação ao art. 835, § 3º, do CPC/15, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a preferência é relativa, devendo ser afastada tal regra quando constatada situação excepcional, como no caso dos autos, em que a execução tramita desde o ano de 2007, sem a satisfação do crédito.*

3. *É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte de origem (Súmula 283 do STF).*

4. *Para acolher a alegação de excesso à execução, seria necessário promover o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*

5. *Agravo interno desprovido.* (AgInt no AREsp n. 2.377.732/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023 – grifo nosso).

No caso em concreto, não se demonstrou situação excepcional que pudesse justificar a relativização da preferência legal estabelecida no §3º do art. 835, lembrando-se que, na execução, incide o princípio da menor onerosidade, insculpido no art. 805, do Código de Processo Civil.

Embora nenhuma das partes tenha trazido informações sobre o atual valor dos imóveis, tem-se que, aparentemente, aqueles dados em garantia e já penhorados podem ser suficientes para a satisfação da execução.

Isto porque, em 2017, quando de anterior alienação fiduciária instituída sobre o imóvel de matrícula 50.005, atribuiu-se a ele o valor de R\$ 850.000,00 (fls. 42/43 dos autos de origem) e, a fração ideal de 4/6 do imóvel de matrícula 189.949, também dada em garantia e penhorada, correspondia, em 2023, a R\$ 258.166,00 (fls. 55).

Tais valores, atualizados até o presente momento, podem ser, repise-se, suficientes para a satisfação da execução (cujo valor é de R\$ 1.495.568,44), anotando-se, por fim, que a penhora de ativos financeiros foi ínfima perante o valor da dívida (R\$ 11.143,23).

Deste modo, deve ser, ao menos neste momento, determinado o desbloqueio dos ativos financeiros penhorados, sem prejuízo de eventual nova determinação de penhora caso demonstrada a situação de excepcionalidade já vista.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

**AFONSO CELSO DA SILVA**

**Relator**

(assinado digitalmente)