



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015159-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SN BROTHERS SERVIÇOS EM INFORMATICA LTDA - ME., é agravado ITAÚ UNIBANCO 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. 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 JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento: 2015159-75.2025.8.26.0000

Agravante: Sn Brothers Serviços em Informática Ltda - Me.

Agravado: Itaú Unibanco S/A

Magistrada de 1ª Inst.: Melissa Bertolucci

Comarca: Foro Central Cível – 27ª Vara Cível

VOTO Nº 28850

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – Alegação de excesso de penhora – Inocorrência – Embora o valor da avaliação supere o saldo exequendo, o bem pode ser alienado por valor mínimo de 50% da avaliação – Alegação de bem de família – Rejeição – Inexistência de provas que demonstrem a natureza de bem de família do imóvel objeto da matrícula nº 117.594, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo SN BROTHERS SERVIÇOS EM INFORMÁTICA LTDA - ME. contra a r. decisão¹ que, nos autos da “AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL”, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A, rejeitou a alegação de excesso de penhora, nos seguintes termos:

“Vistos.

Primeiramente, rejeito a alegação de excesso de penhora.

¹ Fls. 332/333 dos autos principais.

Ainda que seja mantida única e exclusivamente a penhora sobre o imóvel da matrícula nº 117.602 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, este foi avaliado em R\$ 1.170.000,00 pelo perito, enquanto o débito é superior a metade do valor da dívida, ou seja, não há qualquer garantia de que a sua alienação em hasta pública arrecadaria o valor suficiente para satisfazer o débito, de forma que a penhora de outros bens é razoável.

Todavia, alegam os executados que o imóvel de matrícula nº 117.594 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é protegido pelo instituto do bem de família, por lá residir o sócio da executada com sua família.

Ainda que se reconheça a possibilidade de impenhorabilidade de imóvel de pessoa jurídica por se tratar de residência de sócio, o reconhecimento de tal situação é excepcional e exige a prova cabal de tal situação, ônus que é da parte executada.

No caso, nenhuma prova foi produzida a respeito.

Assim, ausente prova da alegada situação, rejeito a alegação de impenhorabilidade. Sem prejuízo, manifestem-se as partes sobre o

laudo apresentado, no prazo de 15 dias, sob pena de preclusão. Em havendo pedido de esclarecimentos, dúvida ou divergência das partes ou de eventuais assistentes técnicos nomeados, desde logo determino que seja o I. Perito intimado para se manifestar, no prazo de 15 dias. Havendo nova manifestação do perito, intinem-se as partes para se manifestar no prazo de 5 dias. Intime-se.”.

Defende, em suma, excesso de penhora, argumentando que não há necessidade de manter a penhora dos dois imóveis (matrículas nºs 117.594 e 117.602, ambos do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP), para responder sobre a dívida, porquanto os imóveis individualmente superam o valor total da execução. Nessa esteira, sustenta que é suficiente a manutenção única e exclusiva do imóvel matriculado sob o nº 117.602, tendo em vista que foi avaliado em R\$ 1.170.000,00. No mais, alega que o imóvel de matrícula nº 117.594 é impenhorável, por ser imóvel residencial do sócio da executada e servir de residência para sua família.

O recurso foi processado com a outorga do efeito suspensivo (fls. 24/25).

Contraminuta (fls. 29/35).

É o Relatório.

Compulsando os autos, verifico que, em 01/05/24, o valor da dívida atualizada era de R\$ 677.640,09 (fls. 136), e, em 18/11/24, o i. perito apresentou o laudo de avaliação, referente ao imóvel matriculado sob o nº 117.602, no qual concluiu que o bem tem o valor de R\$ 1.170.000,00 (fls. 264/302).

Com efeito, o Código de Processo Civil prevê a possibilidade de redução da penhora:

“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;”.

Todavia, de acordo com o parágrafo único, do art. 891, do CPC, o bem poderá ser alienado por 50% do valor da avaliação, porquanto apenas abaixo desse montante é considerado preço vil, *in verbis*:

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não

tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.”.

Desse modo, se o imóvel matriculado sob o nº 117.602 for alienado por 50% de seu valor de avaliação, o bem não será suficiente para a quitação da dívida, de modo que **não há se falar em excesso de penhora.**

Em sentido análogo:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão que indeferiu a redução da penhora. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência da executada. Penhora de direito de dois imóveis do executado. Valor da avaliação que supera o saldo exequendo. Em que pese o excesso, a alienação judicial pode ser realizada por valor mínimo de 50% da avaliação. Diante da constrição de direito de duas propriedades, não há considerável excesso de penhora a permitir a redução, por ora. Artigo 874 do CPC. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento nº

2320351-47.2024.8.26.0000, Relator(a): Maria Salete Corrêa Dias, Comarca: Santana de Parnaíba, Órgão julgador: 20ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento:

15/01/2025)

Lado outro, não é possível acolher a tese de impenhorabilidade de bem de família do imóvel de matrícula nº 117.594, porque a agravante não trouxe nenhum documento capaz de comprovar ou sequer indicar que no imóvel reside a família do sócio da executada.

Portanto, mantenho a r. decisão agravada.

Por esses fundamentos, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora
(assinatura eletrônica)