



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037239-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CLUB, são agravados ADILSON DE OLIVEIRA e JACILDA SANTANA DE SOUZA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037239-33.2025.8.26.0000

Comarca: Cotia – 1ª Vara Cível

Processo nº: 1000893-66.2024.8.26.0152

Agravante: Condomínio Residencial Grand Club

Agravados: Adilson de Oliveira e Jacilda Santana de Souza Oliveira

Juíza: Renata Meirelles Pedreno

Voto nº 36.530

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que deferiu o pedido dos executados-agravados de substituição de bem penhorado. Irresignação. Cabimento, dada a evidente intempestividade do pedido e a ausência de prova da própria titularidade pelos executados do bem indicado à substituição. Requisitos dos artigos 847 e 848 do CPC que não se verificam para a substituição. Princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC) que não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no art. 797 do CPC, que estabelece que a execução se realiza no interesse do credor. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 304/305 (na origem) que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais), deferiu o pedido de substituição da penhora do imóvel pelo veículo indicado às fls. 236, na origem, conforme deduzido pelos executados.

Inconformado, aduz o exequente-agravante, em síntese, (i) da intempestividade do pedido

dos agravados porquanto formulado após transcorrido o prazo legal de 10 dias preconizado pelo art. 847 do CPC; (ii) os agravados não comprovaram a existência de outros meios mais eficazes e menos onerosos à medida executiva dita “mais gravosa”, sem prejuízos ao exequente.

Pugna, assim, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma da r. decisão “*devendo manter a penhora do imóvel devedor de despesas condominiais, devido a preclusão em relação ao pedido de substituição do bem ou alternativamente por ausência de comprovação dos Agravados em relação aos requisitos do parágrafo único do artigo 805 do CPC, artigo 847, parágrafo 1º, incisos II e V e parágrafo 2º do CPC*” (sic, fls. 16).

Recurso tempestivo (fls. 307, na origem) e preparado (fls. 432/433), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 435/437) e não respondido (fls. 441).

É o relatório.

Primeiramente, a despeito de eventual oposição acerca do julgamento virtual, considerando que o presente agravo de instrumento não

comporta sustentação oral¹, não se verificando, assim, prejuízo para as partes, passa-se ao julgamento do presente recurso virtualmente.

No mais, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se possível ou não a substituição do bem penhorado — deferida na origem.

E, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau, prospera o inconformismo do exequente-agravante.

Dispõe o artigo 847 do Código de Processo Civil, que: *“O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, **desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.**”* (grifos não originais).

Além disso, o artigo 848, do mesmo diploma legal, dispõe que: *“As partes poderão requerer a substituição da penhora se: **I - ela não obedecer à ordem legal;** II - ela não incidir sobre os bens designados em lei, contrato ou ato judicial para o pagamento; **III - havendo bens no foro da execução,***

¹ Artigo 146, inciso III, §4º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, **e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência**, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.” (g.n.).

outros tiverem sido penhorados; IV - *havendo bens livres, ela tiver recaído sobre bens já penhorados ou objeto de gravame;* V - *ela incidir sobre bens de baixa liquidez;* VI - *fracassar a tentativa de alienação judicial do bem;* ou VII - *o executado não indicar o valor dos bens ou omitir qualquer das indicações previstas em lei.*” (grifos não originais).

In casu, além da recusa manifestada pelo exequente-agravante, não se verifica nenhuma das hipóteses acima mencionadas que justificariam a substituição do bem imóvel penhorado. Ao contrário, a sua substituição pelo bem indicado pelos agravados — um veículo — **prejudicaria o agravante.**

Nesse aspecto, porque não há prova (i) da propriedade pelos executados (fls. 236, na origem), (ii) do atual estado de conservação do automóvel, (iii) do seu valor de mercado, (iv) da existência de eventuais ônus e encargos que recaem sobre o carro, e (v) do lugar onde se encontra (idem).

Em todo caso, evidente a preclusão quanto a pretensa substituição do bem penhorado porquanto formulada em 19 de dezembro de 2024 (fls. 227/229, na origem, sem qualquer impugnação à intimação da penhora), ou seja, após transcorrido o prazo legal de 10 dias preconizado pelo art. 847 do CPC (executados-agravados intimados da penhora do imóvel em 28 de novembro de 2024, fls. 183 e 220/221, na origem).

Acrescenta-se, por fim, que a

recusa do agravante-exequente na substituição do bem não implica em qualquer violação aos direitos dos executados-agravados (que sequer responderam ao recurso, fls. 441), na medida em que o princípio da menor onerosidade ao devedor, previsto no artigo 805 do Código de Processo Civil, não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no artigo 797 do mesmo diploma legal, que estabelece que a execução se realiza no interesse do ora agravante.

Não é outro, inclusive, o entendimento deste Eg. Tribunal de Justiça:

*“Cumprimento de sentença. Pedido de substituição de penhora de percentual do faturamento da devedora. **Bens depreciados. Providência que se mostraria manifestamente prejudicial à exequente. Pleito que, ademais, foi levado ao Magistrado mais de 6 meses após a determinação da constrição. Condições reclamadas pelo artigo 847 do CPC não atendidas.** Pedido de suspensão do feito mais de uma vez decidido, inclusive por acórdão. Preclusão reconhecida. Insistência que caracteriza litigância temerária, a ensejar aplicação do art. 81 do CPC. Recurso improvido com observação”. (TJSP; Agravo de Instrumento*

2025685-43.2021.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021) (g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO —
SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA —

Indeferimento do pedido.
ADMISSIBILIDADE: Pedido intempestivo, uma vez que realizado após o prazo de dez dias contado da intimação da penhora. Art. 847 do CPC. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2254327-42.2021.8.26.0000; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2022; Data de Registro: 31/01/2022) (g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – ICMS – Penhora parcial do montante do débito, por meio do sistema Bacen Jud – Bloqueio de ativos financeiros, via SisbaJud. – Agravante que deixou de opor embargos à execução no prazo legal – Pretensão da devedora de substituição da penhora em dinheiro por seguro-garantia – Inadmissibilidade – Inteligência do art. 847 do CPC – Pedido de substituição de penhora após o prazo de 10 dias estipulado por lei – Preclusão temporal consumada – Decisão mantida. NEGA-SE PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2273816-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Afonso Faro Jr.; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro das Execuções Fiscais Estaduais - Vara das Execuções Fiscais Estaduais da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/12/2022; Data de Registro: 16/12/2022) (g.n.).

“SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA – PEDIDO INTEMPESTIVO – Indeferimento do pedido de substituição de penhora. A admissibilidade da substituição está condicionada ao cumprimento do

prazo de dez dias estabelecido pelo artigo 847 do CPC. Pedido realizado fora do prazo legal, resultando em preclusão do direito de pleitear a substituição. Decisão de

indeferimento mantida. RECURSO DESPROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento

2081649-16.2024.8.26.0000; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2024; Data de Registro: 16/09/2024) (g.n.).

Por essas razões, merece reparo a r. decisão impugnada para afastar o pedido de substituição deduzido pelos executados-agravados e, por conseguinte, manter a penhora que havia recaído sobre o bem imóvel (fls. 183, na origem).

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora