



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2359498-80.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ELISABET STREY DE LIMA, são agravados DONALD STREY EIRELI e DONALD STREY.

ACORDAM, em 13ª 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 Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 43704

AGRV.N°: 2359498-80.2024.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS

AGTE. : ELISABET STREY DE LIMA

AGDOS. : DONALD STREY EIRELI E OUTRO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL HIPOTECADO. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame. 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra r.decisão que indeferiu a penhora de imóvel do executado, ao argumento de que caberia à credora executar a garantia hipotecária. A recorrente alega que o imóvel foi nomeado à penhora pelo executado e que a execução deve ser processada no interesse do exequente, conforme art. 797 do CPC.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a penhora de imóvel já hipotecado em favor da exequente, segundo as regras processuais vigentes.

III. Razões de Decidir. 3. O Código de Processo Civil permite a penhora de bens dados em garantia, ainda que o credor favorecido pelo gravame seja o próprio exequente. 4. Ademais, não poderia a agravante promover a execução da garantia hipotecária fora do processo judicial, pois os requisitos da Lei n. 14.711/2023 não estão preenchidos no caso concreto.

IV. Dispositivo. 5. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão que, em ação de execução de título extrajudicial, indeferiu a penhora do imóvel de propriedade do executado, ao

argumento de que caberia à credora, aqui agravante, “executar a garantia hipotecária” que recai sobre o mesmo bem (fls. 219 e 231 daquele feito).

Aduz a recorrente, em apertada síntese, que o imóvel foi nomeado à penhora pelo próprio executado, não havendo óbice legal para a formalização da constrição.

Esclarece que a “execução de garantia hipotecária”, referida pelo nobre magistrado de primeiro grau, acarretaria custos adicionais e “outras desvantagens” (fl. 10).

Ressalta que, nos termos do art. 797 do Código de Processo Civil, a execução deve ser processada no interesse do exequente.

Pretende, assim, a reforma da r.decisão recorrida.

Recurso bem processado, sem resposta (fl. 119).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Eis o teor da decisão recorrida (fl. 219):

Vistos. Defiro a expedição de MLE em prol da exequente, considerando que a execução se processa no interesse do credor, observando-se o formulário apresentado a fl. 158, após o decurso do prazo recursal.

Por outro lado, verifica-se que sob o imóvel ofertado em penhora já recai hipoteca em favor da exequente (fls. 39/45), oriunda da dívida

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aqui executada. Assim, não há razão para deferimento da penhora, sendo que pode a exequente executar a garantia hipotecária. Int.

De fato, ao contrário do que sugere o douto juiz singular, o simples fato de o imóvel em questão ter sido anteriormente gravado com um ônus de garantia real (*"hipoteca de primeiro, único e especial grau"* – fl. 44), constituído em razão do mesmo crédito perseguido na ação de origem, não impede que, agora, ele seja submetido aos atos de constrição e excussão, típicos do procedimento judicial de execução.

Na realidade, diversos dispositivos do Código de Processo Civil indicam que, no atual regime normativo, é cabível a penhora de bens móveis ou imóveis ofertados em garantia, **independentemente** de haver coincidência entre o credor favorecido pelo gravame e o sujeito que integra o polo ativo da execução.

O artigo 835, § 3º, do CPC é claro ao prever que, **"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"** (art. 835, § 3º).

O artigo 889, inciso V, do CPC, por sua vez, estabelece a necessidade de prévia comunicação da alienação judicial ao *"credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames [...]"*, desde que não sejam eles, **"de qualquer modo, parte na execução"**. Em outras palavras, a

diversidade de credores não é pressuposto para a prática do ato — ao revés, configura uma circunstância especial, a recomendar maior cautela durante a alienação.

Não se ignora que, em tese, é possível a **execução extrajudicial** de créditos garantidos por hipoteca, na forma da Lei n. 14.711/2023.

À primeira vista, todavia, o caso em exame **não** reúne os elementos necessários para a deflagração de um rito expropriatório não judicial. O título constitutivo da hipoteca, registrado no fólio real em **setembro de 2021** (fls. 39-45), sequer faz menção à possibilidade de futura adoção do procedimento extrajudicial, como exige a Lei n. 14.711/2023 (norma posterior àquele documento).

Para melhor elucidação, confirmam-se os termos da citada lei:

Art. 9º. Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

[...]

*§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como **requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.***

Não bastassem essas circunstâncias, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

próprio agravado, Donald Strey EIRELI, pleiteou que a penhora judicial recaísse sobre o imóvel já hipotecado, em substituição à constrição de seus ativos financeiros (fls. 144-145). Logo, nem se poderia cogitar, no presente caso, de violação ao princípio da menor onerosidade da execução, protetivo dos interesses do executado (art. 805, parágrafo único, do CPC).

Por essas razões, em suma, a reforma da r.decisão é solução de rigor.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para autorizar a penhora judicial do bem imóvel hipotecado, prosseguindo-se com os demais atos de expropriação disciplinados pelo Código de Processo Civil.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora