



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000301902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2235886-08.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante VERA VILMA MIRANDA BAPTISTA DE OLIVEIRA SANTOS, são agravados BANCO DO BRASIL S/A e QUATÁ ARCEL NPL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 2235886-08.2024.8.26.0000

Agravante: Vera Vilma Miranda Baptista de Oliveira Santos

Agravados: Banco do Brasil S/A e Quatá Arcel Npl I Fundo de Investimento

Em Direitos Creditórios Não Padronizados

Interessados: Produtos Químicos Sao Vicente Ltda e Marco Aurélio de Oliveira Santos

Comarca de Origem: Guarulhos

Juiz da Vara de origem: Domicio Whately Pacheco e Silva

Voto nº 9.962

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deu baixa na penhora de imóvel em Itu/SP e deferiu a penhora de 1/4 dos imóveis descritos na origem. A agravante busca a manutenção da penhora do imóvel em Itu e a desconstituição da penhora sobre seus demais bens, pois são essenciais para sua subsistência.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar (i) a possibilidade de manutenção da penhora do imóvel em Itu e (ii) a necessidade de desconstituir a penhora sobre a fração ideal dos imóveis da agravante.

III. Razões de Decidir

3. A baixa liquidez do imóvel em Itu justifica a substituição da penhora, conforme art. 848 do CPC, e a execução deve atender ao interesse do credor.

4. A agravante não comprovou a existência de óbices à penhora de seus demais bens.

5. Observa-se em relação a um dos imóveis que a penhora deve limitar-se ao quinhão da propriedade do agravante.

IV. Dispositivo

6. Recurso a que se nega provimento, com observação.

Legislação Citada: CPC, art. 848, art. 18.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2131546-47.2023.8.26.0000, Rel. Miguel Petroni Neto, 16ª Câmara de Direito Privado, j. 24/08/2023. TJSP, Agravo de Instrumento 2226813-12.2024.8.26.0000, Rel. Décio Rodrigues, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 04/10/2024.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Vera Vilma Miranda Baptista contra decisão de fl. 2.801 da ação de execução movida pelo Banco do Brasil S/A, sucedido pela Quatá Arcel NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados em face da agravante e de outros. Por meio da referida decisão, deu-se baixa na penhora do imóvel objeto da matrícula nº 5.424 do Registro de Imóveis de Itu/SP e deferiu-se a penhora de 1/4 (um quarto) dos imóveis descritos na fl. 2.651 da origem.

Inconformada, a agravante defende, em primeiro lugar, a possibilidade de manutenção da penhora do imóvel situado em Itu e, em segundo lugar, a necessidade de desconstituir a penhora sobre a fração ideal dos imóveis de sua titularidade.

Nesse sentido, aponta a ausência de manifestação da parte exequente quanto à penhora do sítio em Itu por R\$ 9.810.000,00 (nove milhões oitocentos e dez mil reais), a possibilitar a presunção de sua concordância. Desse modo, com a penhora do bem pelo valor indicado, torna-se possível desconstituir a penhora sobre os demais bens da agravante. Os bens são essenciais para a sua subsistência, pois a sua única fonte de renda origina-se de sua locação. Além disso, são bens divididos entre a agravante, sua mãe e sua irmã. Ademais, caso o imóvel em Itu não seja suficiente para satisfazer o débito, a agravante e seu ex-marido, coexecutado, possuem outros bens capazes de serem penhorados, reduzida a onerosidade à agravante.

Dessa forma, pede a manutenção da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 5.424 do Registro de Imóveis de Itu/SP e, caso seja necessário o reforço, a penhora dos bens do ex-casal e dos bens dos demais executados. Ainda, pleiteia a desconstituição da penhora de seus demais bens. Subsidiariamente, pede seja feita após a avaliação dos imóveis e lista imitações a serem observadas na penhora referentes ao imóvel objeto da matrícula 207.786, do 12º CRI, aos imóveis objeto das matrículas 9.676, 9.677 e 9.678 do 18º CRI de São Paulo e ao apartamento nº 62 situado do Ed. Calamares.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 20/21) e processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 23/25).

A exequente apresentou contraminuta (fls. 31/54).

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de execução movida pelo Banco do Brasil em face da agravante e outros.

Nesse contexto, foi penhorado o imóvel objeto da matrícula nº 5.424 do Registro de Imóveis de Itu/SP, pertencente à agravante e a seu ex-marido, também executado. Após a realização de leilões infrutíferos determinou-se nova avaliação do imóvel, para apurar o preço praticado pelo mercado. A parte exequente foi intimada a apresentar a avaliação de pelo menos três corretores imobiliários (fl. 2.077 da origem), o que foi feito (fls. 2.098/2.122 da origem).

Os executados impugnaram as avaliações apresentadas (fls. 2.127/2.129 e 2.130/2.132 da origem) e a agravante apresentou outras avaliações, cujo valor médio representava R\$ 9.810.000,00 (nove milhões oitocentos e dez mil reais) (fls. 2.171/2.200 da origem), ratificado por seu ex-marido, coexecutado (fls. 2.201/2.202 da origem).

Assim, o juízo *a quo* determinou a manifestação do exequente sobre o novo valor e destacou a presunção de sua concordância, na hipótese de silêncio (fl. 2.203 da origem).

O Banco do Brasil informou a cessão de créditos e requereu a inclusão da Quatá Arcel NPL no polo ativo da demanda (fls. 2.206/2.208 da origem).

A Quatá Arcel NPL então apresentou uma lista de imóveis de propriedade da agravante e pleiteou a penhora da fração ideal de 1/4 (um quarto) dos referidos bens, além dos valores recebidos a título de aluguel (fls. 2.252/2.260 da origem). Após, manifestou desinteresse na manutenção da penhora do imóvel de matrícula nº 5.424 do Registro de Imóveis de Itu/SP (fls. 2.645/2.655 da origem).

Assim, a decisão agravada determinou a baixa da penhora do imóvel em Itu e deferiu a penhora de 1/4 (um quarto) dos demais bens da executada (fls. 2.801/2.802).

Da leitura desse breve relato, conclui-se que a baixa da penhora ocorreu em razão do desinteresse da exequente em sua manutenção, diante da existência de outros bens de propriedade da executada e da baixa liquidez do imóvel de matrícula nº 5.424.

No caso, a baixa liquidez do imóvel em questão é demonstrada pela realização de leilões infrutíferos (fls. 1.427, fl. 1.979, fls. 2.057/2.058 e fls. 2.062/2.063 da origem). Assim, a substituição da penhora é plenamente possível, nos termos do art. 848 do Código de Processo Civil: *As partes poderão requerer a substituição da penhora se: (...) V - ela incidir sobre bens de baixa liquidez.*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Lembra-se, nesse contexto, que *Embora deva a execução ser processada do modo menos gravoso ao devedor, ela há de realizar-se no interesse do credor, que busca, pela penhora, a satisfação da dívida inadimplida* (AgInt no AREsp 956.931/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 21/3/2017, DJe de 10/4/2017).

Dessa forma, a apontada ausência de manifestação da exequente em relação à avaliação do imóvel apresentada pela executada e a consequente presunção de sua concordância não possuem relevância, pois a exequente optou por não prosseguir com a penhora do referido bem.

Nesse sentido, entendimento desta Corte, inclusive desta Câmara:

Agravo de instrumento - Cumprimento de sentença – Bloqueio de numerário na conta corrente da devedora - Medida que tem amparo no art. 835, I, do CPC, que recomenda que a penhora recaia preferencialmente sobre dinheiro - Indicação de imóvel e créditos de precatórios pela devedora – Recusa justificada pela exequente por serem bens de baixa liquidez e de difícil comercialização - Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2131546-47.2023.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2023; Data de Registro: 24/08/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão agravada que deferiu a penhora no rosto dos autos. Inconformismo do executado. Possibilidade da penhora no rosto dos autos ainda que a execução esteja garantida por hipoteca. Imóvel rural de baixa liquidez, que foi penhorado em 2015 e ainda não foi leiloadado. Ordem preferencial do art. 835, 3º, do CPC que não é absoluta. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2128828-48.2021.8.26.0000; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 29/04/2022)

A substituição, outrossim, não encontra óbice no caso concreto, pois a executada não comprovou a alegação de que o aluguel dos imóveis é a sua única fonte de renda e imprescindível à sua subsistência.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Nesse sentido, julgado desta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora que recaiu sobre quota parte de imóvel que se encontra locado a terceiro. Necessidade de comprovação de que o valor do aluguel é utilizado para subsistência do executado – Impenhorabilidade não comprovada. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2226813-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2024; Data de Registro: 04/10/2024)

Ademais, a alegação de que parcela desses imóveis pertence à mãe e à irmã da executada não é suficiente para obstar a penhora, pois trata-se de interesse de terceiros, que não pode ser defendido pela agravante, por expressa vedação legal, conforme o art. 18 do Código de Processo Civil: *Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico*. Assim, caberia à mãe e à irmã da executada a sua defesa contra a penhora em juízo.

Nesse sentido, julgado desta Câmara:

Execução de título extrajudicial. Penhora de bens encontrados no galpão da empresa agravante. Alegação de constrição de bens de terceiros estranhos à lide. Falta de interesse de agir recursal. Determinação de penhora mantida. Recurso a que não se conhece. (TJSP; Agravo de Instrumento 2286989-93.2020.8.26.0000; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Data de Registro: 11/06/2021)

Tampouco impede a penhora dos bens o fato de dois desses imóveis serem utilizados por sua mãe como moradia, pois *possível a penhora de fração ideal de imóvel caracterizado como bem de família* (REsp n. 1.457.491/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/9/2015, DJe de 11/9/2015), *sendo impenhoráveis apenas os quinhões daqueles sucessores ou condôminos que não sejam parte na execução* (AgInt no REsp n. 1.813.158/SP, relator Ministro Marco Aurélio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020).

Dessa forma, diante da baixa liquidez do imóvel de matrícula nº 5.424 do Registro de Imóveis de Itu/SP e da existência de outros bens passíveis de penhora, é possível a penhora dos demais bens apresentados.

Tampouco é o caso de submeter à penhora à previa avaliação dos bens, pois esse momento é posterior, em fase própria, quando poderá ser reduzida, se houver excesso.

Observa-se, apenas, que no caso do imóvel objeto da matrícula 207.786, do 12º CRI a penhora deve limitar-se aos quinhões de propriedade da agravante, ou seja, 1/8 (um oitavo (fls. 2.356/2.357 da origem). Entretanto, em relação ao apartamento nº 62 do Ed. Calamares, destaca-se que o pedido de penhora se refere tão somente ao aluguel recebido pela executada e não sobre sua propriedade, como alegado pela recorrente (fls. 2.257/2.260 da origem).

Diante do exposto, o recurso não comporta provimento, com observação.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso, com observação.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator