



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075447-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é agravado EDSON FELIX DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

GOMES VARJÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: **ARARAQUARA - 1ª VARA CÍVEL**

Agravante: **SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Agravado: **EDSON FELIX DA SILVA**

Interessados: **MARCIA ANDREA TARTAGLIA; RODRIGO GONÇALVES LOPES; EUCLIDES MARASCHI JUNIOR (Hasta Pública)**

MM^(a). Juiz(a) Prolator(a): **Luiz Claudio Sartorelli**

VOTO Nº 45.940

Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, em fase de cumprimento de sentença. Pedido de substituição à penhora. Nos termos do art. 847, caput, do CPC, o executado pode requerer a substituição do bem penhorado “desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente”. Hipótese em que a agravante não produziu prova de que o imóvel penhorado é indispensável ao exercício de sua atividade empresarial. Ademais, a substituição da penhora por imóvel que já obteve resultado negativo em leilão pode ser prejudicial ao exequente. O princípio da menor onerosidade insculpido no art. 805 do CPC não é absoluto, realizando-se a execução no interesse do credor (art. 797, do CPC). Decisão mantida.

Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão complementada por embargos declaratórios que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, em fase de cumprimento de sentença, deferiu o pedido de penhora do imóvel objeto da matrícula nº 91.123 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 534 e 576/577 dos autos de origem).

Sustenta a agravante, em suma, que o imóvel em

questão não pode ser penhorado, pois integra o seu acervo empresarial e é essencial para a continuidade e manutenção de suas atividades. Afirma que não tem a intenção de se esquivar de suas obrigações, como evidenciado pela indicação de outros bens passíveis de penhora. Acrescenta que a penhora do imóvel onde a empresa está estabelecida é excepcionalmente admitida quando não haja outros bens passíveis de constrição, no sentido da Súmula 451, do C. STJ. Entende que, nos termos do art. 805, do CPC, quando o exequente puder promover a execução por vários meios, o juiz deverá optar pelo meio menos gravoso para o executado. Por isso, requer a concessão do efeito suspensivo e a reforma da r. decisão agravada.

Recurso recebido apenas no efeito devolutivo, houve a apresentação de contraminuta (fls. 37 e 39/40).

É o relatório.

Cuidam os autos de cumprimento e sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores.

Em que pesem às razões deduzidas no recurso, cuido que a r. decisão agravada não comporta a reforma pretendida.

Nos termos do art. 847, caput, do CPC, o executado pode requerer a substituição do bem penhorado *“desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente”*.

In casu, tendo sido negativo o leilão do imóvel indicado pela exequente às fls. 08/09 do incidente de cumprimento de sentença, nas razões recursais, ela afirma que o imóvel indicado pelo exequente, objeto da matrícula nº 91.123 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, *“não poderia ser objeto de penhora, uma vez que integra o acervo empresarial da empresa, sendo essencial para a continuidade e manutenção das suas atividades empresariais.”*

Todavia, a agravante não produziu prova de que

imóvel em questão seja indispensável ao exercício de sua atividade empresarial, ônus que a lei processual lhe imputa.

A propósito, ciente de que esse era um dos fundamentos da decisão agravada, não cuidaram de instruir os autos de origem ou este agravo com documentos aptos a comprovar essa alegação.

Demais disso, como destacado, o art. 847, caput, do CPC autoriza a substituição da penhora se não houver prejuízo ao credor, o que também não se verifica no caso em apreço, pois é evidente que a substituição da penhora por imóvel que já obteve resultado negativo em leilão pode ser prejudicial ao exequente.

Nesse contexto, como não foi comprovada a essencialidade do bem à atividade empresarial, não é caso de deferir a substituição pretendida, tendo em vista que a execução realiza-se no interesse do credor (art. 797, do CPC).

Nessa medida, a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 91.123 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP era mesmo medida que se impunha.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator