



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000284442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2391792-88.2024.8.26.0000, da Comarca Barueri, em que são agravantes ALS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ADIR LEME DA SILVA, é agravada EVA APARECIDA CARVALHO PETRELLA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria, deram provimento em parte ao recurso, com determinação, vencido o 2º juiz, que declara.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletronica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2391792-88.2024.8.26.0000

Comarca: Barueri

Agravantes: Als Empreendimentos e Participações Ltda e Adir Leme da Silva

Agravado: Eva Aparecida Carvalho Petrella

Interessados: Maria Joao Comercio de Alimentos Ltda, The Black Horse Pub Ltda e Gpf Comercio de Alimentos Ltda

Juíza de primeiro grau: Bruna Lyrio Martins

Voto nº 41.877

Agravo de Instrumento. Cumprimento provisório de sentença. Decisão agravada que deferiu a penhora da integralidade dos valores recebidos a título de aluguel pelos Executados. Insurgência. Acolhimento parcial. Bloqueio determinado que se assemelha à penhora do faturamento da empresa. Execução que deve atender ao interesse do credor na satisfação do seu crédito (art. 797 do CPC), mas também não pode inviabilizar a atividade da pessoa jurídica executada. Penhora admitida no limite que sobejar o valor da parcela do financiamento do próprio imóvel. Decisão reformada em parte, afastada a pretendida imposição de penas por litigância de má fé e ato atentatório à dignidade da Justiça. Recurso parcialmente provido, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de cumprimento provisório de sentença, contra as r. decisões de págs. 245/247 e 251/254 do incidente originário (págs. 14/16 e 17/20 deste), em que a Juíza, dentre outras determinações, assim enunciou: *“Defiro a penhora dos alugueres (frutos do imóvel) que são recebidos pelo Executado, oriundos do imóvel objeto da matrícula n.º 114.060, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, localizado na Avenida Copacabana, nº 148, Bairro 18 do Forte Empresarial/Alphaville - Barueri/SP. Expeça ofício aos locatários, solicitando as dignas providências no sentido de procederem o depósito da quota-parte (50%) dos*

aluguéis mensais que cabem aos Executados (ADIR LEME DA SILVA, inscrito no CPF sob o n.º 338.530.539-04; e ALS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.023.517/0001-10) em conta judicial vinculadas a estes autos do Cumprimento Provisório de Sentença n.º 0006719-85.2023.8.26.0068, até a quitação integral do débito de R\$ 1.499.203,26 (um milhão quatrocentos e noventa e nove mil duzentos e três reais e vinte e seis centavos) data base 31/07/2024,. À saber: • RESTAURANTE MARIA JOÃO NOME FANTASIA DE MJ GASTRONOMIA LTDA., localizado na Avenida Copacabana, ° 148, Loja 1, Alphaville, no Município de Barueri/SP, CEP: 06472-001, inscrita no CNPJ sob n.º 05.098.296/0001-49; • KADÔ SUSHI BAR - ALPHAVILLE NOME FANTASIA DE GPF COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA., localizado na Avenida Copacabana, n.º 148, Loja 3, Alphaville, no Município de Barueri/SP, CEP: 06472-001, inscrita no CNPJ sob n.º 41.518.922/0001-72; e • THE BLACK HORSE PUB BAR LTDA., localizado na Avenida Copacabana, n.º 148, Loja 2, Alphaville, no Município de Barueri/SP, CEP: 06472-001, inscrita no CNPJ sob n.º 06.073.603/0001-08. Ficam os locatários advertidos desde logo que as retenções e depósitos ora determinados não devem afetar os pagamentos dos aluguéis devidos à Coproprietária Angela Maria de Oliveira Silva. Vale a presente decisão como ofício, cabendo à parte interessada providenciar a impressão e encaminhamento com as peças pertinentes, comprovando nos autos o protocolo em quinze dias” (...) “Em razão do exposto, REJEITO os embargos de declaração. Considera-se, por fim, incluídos no decisum todos os elementos eventualmente suscitados pela parte embargante para fins de prequestionamento de preceitos legais e constitucionais, nos termos dispostos pelo art. 1.025 do Código de Processo Civil”.

Recorrem os Executados para alegar, em síntese, que a r. decisão agravada merece reforma, para que sejam desbloqueados os valores recebidos a título de aluguel, com respectivo levantamento do valor depositado. Esclarecem que o incidente de cumprimento de sentença originário segue sendo provisório, uma vez que pende de julgamento o agravo interposto em Recurso Especial, em tramite perante o STJ, em razão de sentença prolatada na liquidação de sentença. Enunciam que a penhora dos aluguéis inviabilizou por completo o pagamento do empréstimo junto ao Banco

Inter, desde outubro de 2024. Alegam que, diante do inadimplemento, a instituição financeira vem realizando incessantes cobranças, o culminará no inevitável leilão e venda do mencionado imóvel, nos termos do Lei nº 9.514/97. Pretendem, com este recurso, seja limitada a penhora dos aluguéis a 20% do faturamento líquido da Agravante ALS ou, subsidiariamente, seja limitado ao montante dos aluguéis que sobejar o pagamento do empréstimo junto ao Banco Inter, ainda que isso represente 100% do faturamento da empresa, o que se faz para a preservação dos direitos de todos os envolvidos. Tecem considerações acerca da indevida penhora de aluguéis que representam todo o faturamento bruto da ALS. Informam que, desde julho do corrente ano, sua única fonte de recursos são os aluguéis penhorados, ou seja, a penhora alcançou todo o faturamento bruto da empresa. Reiteram que, esses aluguéis penhorados, além de serem a única fonte de renda da empresa, são quase integralmente consumidos pelo pagamento de empréstimo ao Banco Inter, que grava a matrícula do imóvel e, desde a penhora combatida, está em atraso, afinal todo o faturamento bruto da ALS se encontra penhorado. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

Recurso tempestivo e preparado (págs. 96/97).

Foi concedido o efeito ativo pleiteado. Determinado o cumprimento do artigo 1.019, II, do CPC (pág. 99), a contraminuta foi ofertada, com reclamo pela imposição de litigância de má fé e prática de ato atentatório à dignidade da Justiça, e oferta de documentos (págs. 107/117 e 118/121).

É o relatório.

O presente recurso comporta parcial acolhida, ressalvado o entendimento da n. Magistrada *a quo*.

Pelo que se infere do incidente de origem, a Exequente logrou êxito em ver penhorados os valores dos aluguéis percebidos pelos Executados (matrícula nº 114.060), além de ter obtido êxito em ver deferido seu pedido de penhora

sobre imóvel indicado (matrícula n 91.018), para a satisfação do débito, com avaliação já deferida pela Magistrada “a quo”, inclusive.

De início, interessante ressaltar que a execução deve atender ao interesse do credor na satisfação do seu crédito (art. 797 do CPC), mas também deve observar os meios menos gravosos ao devedor (art. 805 do CPC). Realmente, *“é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor”* (CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, Execução Civil, 5ª ed., São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307).

Não se desconhece que a pessoa jurídica fora constituída para a consecução de outras atividades comerciais, que não apenas aquisição de imóveis para auferir seus frutos. Como bem enunciou a n. Magistrada “a quo”: *“Entretando, para que não se alegue cerceamento de defesa, anoto que a sociedade executada ALS Empreendimentos e Participações Ltda., tem como objetivo social a prestação de serviços de consultoria comercial, associação com outras pessoas para o desenvolvimento de novos negócios, a compra e venda de imóveis próprios, bem como a locação de imóveis próprios, podendo ainda, participar de outras empresas e abrir filiais em qualquer parte do território nacional, como se vê documento de fls. 125 e seguintes, dos autos principais”*.

No entanto, com vistas a evitar decisões contraditórias e conflitantes, além de evitar prejuízos a terceiros, com parcial razão os Executados.

Ante à verificação da existência de outros bens passíveis de penhora, inclusive, tendo sido o imóvel objeto da matrícula nº 91.018 já penhorado pela r. decisão de págs. 14/16 deste, a fim de garantir o pagamento do débito, com avaliação deferida, por meio de perícia judicial, tem-se que não se justificaria, por ora, a penhora dos recebíveis dos ora Agravantes, até porque tal medida se assemelha, no caso

em tela, à penhora de faturamento de empresa, que somente deve ser ordenada à falta de outros bens penhoráveis ou, em havendo, sejam eles de difícil alienação ou mesmo insuficientes para saldar o débito executado, circunstâncias ainda não verificadas.

Anote-se ainda que a penhora dos aluguéis (que corresponde ao faturamento de um dos Agravantes) se trata de medida excepcional, nos termos do artigo 866 do CPC, mas no caso em tela há efetiva demonstração de que a renda mensal dos Agravantes é utilizada para o pagamento do financiamento do próprio imóvel do qual advém tais frutos, em razão do que, no caso em específico, não se verifica óbice à penhora determinada, aqui contudo limitada ao valor que sobejar o pagamento da parcela do financiamento, até que se alcance o valor do débito reclamado, atualizado.

Ressalte-se, por fim, que a medida visa, inclusive, resguardar os direitos da própria Exequente, uma vez que, acaso retomado o imóvel pelo fiduciante, Banco Inter, em razão do não pagamento das prestações do financiamento, por certo o patrimônio que visa garantir as execuções será perdido e sairá da esfera de domínio dos Executados, o que não se mostra prudente e prático, em casos como o deste incidente. Ademais, vale lembrar que a execução também está garantida pela penhora de outro imóvel, como acima referido.

Nesses termos, deve ser modificada em parte a r. decisão agravada, para determinar que sobre os aluguéis vincendos se faça o desconto do valor relativo ao pagamento das parcelas do financiamento indicado pelos Agravantes, mediante comprovação em Juízo, até que o financiamento finde e a dívida perante a Exequente, ora Agravada, seja saldada. Isso não é alterado pelo fato do credor fiduciário ter reduzido sua garantia à parte não titulada pela Agravada, uma vez que o eventual inadimplemento das parcelas implicará na consolidação da propriedade pelo credor e, muito provavelmente, futura alienação do bem, em Juízo, o que pode provocar prejuízo financeiro à Agravada.

Por fim, diante do acolhimento em parte da insurgência, afasta-se a pretendida imposição de penas por litigância de má fé e ato atentatório à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dignidade da Justiça.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, com
determinação.

João Pazine Neto

Relator

Voto nº 64.266

Agravo de Instrumento nº 2391792-88.2024.8.26.0000

Comarca: Barueri

Agravantes: Als Empreendimentos e Participações Ltda e Adir Leme da Silva

Agravado: Eva Aparecida Carvalho Petrella

Interessados: Maria Joao Comercio de Alimentos Ltda, The Black Horse Pub Ltda e Gpf Comercio de Alimentos Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

Penhora dos aluguéis recebidos pelo agravante Adir. Alegação de que a constrição iria inviabilizar o funcionamento da empresa ALS, obstando, inclusive, o pagamento de financiamento bancário. Alegação que não se sustenta, vez que a penhora foi direcionada aos aluguéis recebidos por Adir e não pela empresa ALS. Ademais, ainda que assim não fosse, ausente de qualquer demonstrativo financeiro no sentido de que a penhora inviabilizaria o funcionamento da empresa ALS.

DECISÃO RECORRIDA PRESERVADA. AGRAVO DESPROVIDO, COM REVOGAÇÃO DO EFEITO SUSPENSIVO.

1- Agravo de instrumento tirado contra a r. decisão reproduzida às fls. 14/16, que deferiu a penhora dos alugueres que são recebidos pelo agravante Adir, oriundos do imóvel objeto da Matrícula n. 114.060, Registro de Imóveis de Barueri, localizado na Avenida Copacabana, 148, Bairro 18 do

Forte Empresarial/Alphaville, Barueri/SP.

Sustenta-se, pelas razões de fls. 1/9, que a penhora determinada atinge todo o faturamento da agravante ALS, devendo ser limitada a 20% do faturamento líquido da empresa; que a penhora determinada, inviabiliza o pagamento do empréstimo que grava o imóvel. Pede-se a reforma da r. decisão recorrida.

Houve parcial atribuição de efeito suspensivo ao agravo (fls. 99).

Contraminuta às fls. 107/117.

Oposição ao Julgamento Virtual.

RELATADOS.

2- Respeitado o entendimento adotado pelo E. Relator, é caso de manutenção da r. decisão recorrida, desprovendo-se este Agravo de Instrumento.

Em primeiro lugar, a r. decisão recorrida deixou claro que a penhora deveria recair sobre os aluguéis recebidos pelo agravante Adir, não fazendo menção ao faturamento de qualquer empresa. Assim, sob esse prisma, vazia a alegação de que a penhora inviabilizaria o funcionamento da empresa ALS, vez que, como visto, nada foi decidido em relação a ela.

Por outro lado, ainda que assim não fosse, *obiter dictum*, a alegação de que a penhora atingiria o faturamento da agravante ALS, inviabilizando o seu funcionamento e

obstando o pagamento de um financiamento bancário, é marcada pelo caráter manifestamente genérico. Não se trouxe aos autos qualquer demonstrativo no sentido da vida financeira da agravante ALS e o impacto sofrido pela penhora determinada. Ou seja, igualmente vazia essa alegação na eventualidade de que a penhora fosse direcionada à agravante ALS, o que, como já destacado, não ocorreu.

O simples manejo de recurso previsto em lei, sem indicativo de qualquer abuso, inibe a imposição das penalidades pretendidas pela recorrida.

Registre-se, por derradeiro, que o crédito executado foi confirmado por esta Câmara, manejando-se recurso sem efeito suspensivo, permitindo a sua pronta exigibilidade.

Correta, portanto, a r. decisão recorrida.

NEGA-SE PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, REVOGADO O EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO ÀS FLS. 99.

Donegá Morandini
2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	JOAO PAZINE NETO	2A11FE39
8	10	Declarações de Votos	CARLOS EDUARDO DONEGA MORANDINI	2A18446C

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2391792-88.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.