



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2243691-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é agravada CECILIA SILVA SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante – SPE WGSA Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravada – Cecilia Silva Sousa

Ag. Inst. nº 2243691-12.2024.8.26.0000 – 4ª Vara Cível do F. R. Pinheiros (Capital)

Voto nº 31.103

Compromisso de compra e venda. Resilição por iniciativa da adquirente. Fase de cumprimento de sentença. Penhora de imóvel da executada. Insurgência dessa última, com oferta de outro imóvel em substituição. Descabimento. Imóvel indicado que é fração de multipropriedade, com dificuldade presumível na alienação. Recusa justificada por parte da exequente. Falta, além disso, de prejuízo quanto à penhora de imóvel comercial, conforme pedido da exequente. Decisão de Primeiro Grau confirmada. Agravo de instrumento da executada desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fls. 149/152 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a demanda de resilição de compromisso de compra e venda, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou impugnação à penhora do imóvel sob matrícula nº 91.123 da executada, afastando, da mesma forma, pedido de substituição da penhora por outro imóvel.

Insurge-se a executada, reiterando a possibilidade de substituição da penhora incidente sobre o imóvel sob matrícula nº 91.123, aduzindo que seria utilizado para a área comercial, necessária para a atividade empresarial. Nessa linha, acena com a possibilidade de substituição da constrição, para que passe a incidir sobre cota de outro imóvel, invocando o princípio da menor onerosidade. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo, com denegação, todavia, do efeito suspensivo requerido e dispensa da prestação de informações por parte do MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente preparado, deixando de vir acompanhado das peças obrigatórias por serem eletrônicos os autos principais e tendo em vista o disposto no art. 1.017, § 5º, do CPC. Manifestou-se a

agravada em contrarrazões no prazo legal (fls. 39/40).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, não estava a parte exequente obrigada a aceitar, por conveniência exclusiva da executada, a substituição da penhora formalizada nos autos por cota em empreendimento de multipropriedade, sendo presumível a dificuldade de alienação.

Além disso, para contornar os motivos da recusa do bem, basta que a própria devedora negocie o imóvel no mercado (quando obtieria, certamente, valor muito superior ao de eventual praxeamento futuro a partir dos autos da execução), depositando, então, o valor correspondente para efeito de pagamento.

No mais, não há qualquer óbice para a penhora de estabelecimento comercial situado em empreendimento da executada (“quiosque”, cf fls. 113/115 dos autos principais), não tendo sido demonstrado o prejuízo a terceiros.

Por fim, a regra protetiva da menor onerosidade não autoriza pura e simplesmente que a parte executada se furte às consequências da execução mediante aceno à possibilidade de prejuízo, mesmo porque a execução forçada naturalmente representa um sacrifício para o devedor; permite-se, tão somente, que se busque a alternativa menos onerosa, desde que não prejudicial à satisfação do crédito objeto da execução.

Fica, por tudo, confirmada a r. decisão agravada.

Antes o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator