



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081740-72.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes PRIMO PINHEIROS ROTISSERIA LTDA e ANDREA BERARDI DI CUNTO, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO E JORGE TOSTA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2081740-72.2025.8.26.0000

**AGRAVANTES: PRIMO PINHEIROS ROTISSERIA LTDA E
OUTRA**

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 26.967

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO -
PENHORA - INCIDÊNCIA - ATO - POSSIBILIDADE -
DILIGÊNCIAS ANTERIORES - FRUSTRAÇÃO - ORDEM
PREFERENCIAL DO ART. 835 DO CPC - FACULTATIVIDADE -
EXECUÇÃO - PROCESSAMENTO NO INTERESSE DO CREDOR -
INTELIGÊNCIA DO ART. 797 DO CPC - AGRAVANTES - NÃO
INDICAÇÃO DE OUTROS BENS À CONSTRIÇÃO - EVENTUAL
EXCESSO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO - DESTINAÇÃO AOS
AGRAVANTES - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - **DECISÃO
COMBATIDA - MANUTENÇÃO.****

**AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO, PREJUDICADO O
AGRAVO INTERNO CONTRA O INDEFERIMENTO DO EFEITO
SUSPENSIVO.**

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que em ação de execução rejeitou impugnação à penhora. As agravantes sustentam o excesso de constrição. O valor venal do imóvel, em dezembro de 2019, era de R\$ 400.158,00, ao passo que a dívida é de R\$ 293.368,37. A execução deve seguir de forma menos gravosa ao devedor. Afirmam a prematuridade da medida em razão do não esgotamento de pesquisas para localização de bens, em inobservância à ordem prevista no art. 835 do CPC. O juízo não analisou a integralidade da impugnação, sob a justificativa de enfrentamento em decisão anterior, que afastou a exceção de pré-executividade. A impugnação é fundada no § 1º do art. 917 do CPC.

Indeferiu-se o efeito suspensivo (fls. 18). O agravado não interveio (fls. 21/28). Os agravantes interpuseram agravo interno contra a decisão

que rejeitou o efeito suspensivo (autos nº 2081740-72.2025.8.26.0000/50000).

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de execução em que proferida a seguinte decisão:

“Vistos. De início, deve a executada, pessoa jurídica, regularizar sua representação processual, juntando aos autos procuração outorgada ao d. Advogado subscritor da impugnação à penhora do imóvel, no prazo de 10 dias. Trata-se de defeito sanável e de simples solução, não impedido o julgamento da impugnação de imediato. A impugnação à penhora do imóvel objeto da matrícula nº 208431 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, oferecida por ambos os executados as fls. 523/534 deve ser rejeitada. Toda a matéria pertinente a suspensão da execução com base no art. 313, V do CPC, não pode ser conhecida eis que já enfrentada pelo juízo na decisão de fls. 232/234, que como lá decidido, consignou que sequer a cópia dos autos da suposta demanda foi juntada, decisão que não enfrentou qualquer recurso. Com relação alegação de que o imóvel estaria hipotecado e, por esta razão, não pertencer ao executado deve ser afastada. Da simples leitura da matrícula imobiliária, verifica-se que a hipoteca referida foi averbada contra a antiga proprietária do imóvel, submetido ao regime de afetação, AV.01, contudo, nota-se da mesma matrícula que em data anterior à venda do imóvel ao executado, houve o cancelamento parcial da hipoteca, sendo destacado na matrícula que o cancelamento diz somente com o imóvel penhorado, AV. 03 e, por fim, foi averbada a venda da unidade habitacional ao executado, livre de qualquer ônus, conforme o registro R.04 (fls. 502/506). Assim, não há que se falar em impossibilidade da penhora do próprio imóvel, este de propriedade exclusiva do executado. E não há o excesso de execução alegado, em função do valor do imóvel ser superior ao do débito indicado nos autos. O imóvel sequer foi avaliado e os executados não trouxeram com a impugnação qualquer indicação real de outro bem existente em nome próprio que poderia substituir o bem penhorado de modo a obedecer a ordem de preferência estipulada no artigo 835 do CPC. Assim deve ser

aplicada a teoria do interesse do credor em detrimento ao princípio da menor onerosidade. Por fim, mantenho o item 1 da decisão de fls. 232/234 que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade processual. Mais uma vez, o pedido veio desacompanhado de qualquer prova documental da hipossuficiência do devedor, nos termos do quanto determinado as fls. 228. Prossiga-se com a execução. Para a avaliação do imóvel penhorado, nomeio perita o(a) Dr.(a) Nathalia Dias Martins. Intime-se o(a) perito(a) para apresentar a estimativa de seus honorários, em 10 dias, cabendo à parte exequente o adiantamento, no prazo subsequente de 15 dias. Feito o depósito, intime-se o perito para a realização dos trabalhos, com entrega do laudo em 30 dias. Intime-se.” (fls. 546/647 dos originais).

Na impugnação ofertada na origem as agravantes não alegaram excesso de execução. A intervenção se restringiu ao excesso de penhora; existência de alienação fiduciária sobre o bem; respeito ao princípio da menor onerosidade; a ausência de respeito à ordem do art. 835 do CPC; pedido de suspensão da execução e a concessão da gratuidade processual (fls. 523/534 dos originais). Além de se reportar à decisão anterior que indeferiu a exceção de pré-executividade, o juízo combateu os novos argumentos trazidos pelas executadas.

A ordem estabelecida no art. 835 do CPC é preferencial. Passível que o exequente postule a constrição que convier, inclusive porque frustradas outras medidas (art. 797 do CPC). O inciso V do sobredito diploma legal respalda o ato. Não houve indicação de bens passíveis de penhora, eficazes e menos onerosos (art. 805, parágrafo único). Por sua vez, reza o art. 789 do CPC:

O devedor responde com todos seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Impõe-se a manutenção da constrição para o adimplemento da obrigação. A execução prossegue no interesse do credor (art. 797 do CPC). Eventual excesso do produto da alienação se destinará aos executados. Não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

haverá prejuízo.

Em relação ao aditamento da penhora, não foi objeto da decisão agravada. A insurgência extrapola os limites do recurso. Não merece análise, sob pena de supressão de instância.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento e **DOU POR PREJUDICADO** o agravo interno.

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR