



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000310134**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040224-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante MARIA JOSÉ CHIAVONE, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO FUMAGALLI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**PAULO ALONSO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Voto nº 5296**

**Agravo de Instrumento nº 2040224-72.2025.8.26.0000**

**Comarca:** Limeira (1ª Vara Cível)

**Agravante:** Maria José Chiavone (executada)

**Agravado:** Condomínio Edifício Fumagalli (exequente)

**Juiz(a) prolator(a) da decisão:** Guilherme Salvatto Whitaker

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INCABÍVEL SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA ANTE A RECUSA FUNDAMENTADA DO EXEQUENTE.

1. Decisão que indeferiu a substituição da penhora requerida pela devedora.
2. Recurso da executada desacolhido.
3. Recusa fundamentada do exequente, que não está obrigado a aceitar a substituição pretendida. A aplicação do princípio da menor onerosidade (art. 805, CPC) deve estar em harmonia com os interesses do credor (art. 797, do CPC). A substituição da penhora no rosto dos autos por usufruto judicial sobre o imóvel indicado importaria ao exequente ônus consideráveis e seria ineficaz, alongando indefinidamente o pagamento do débito.
4. Agravo desprovido. Decisão mantida.

***Ação na origem:** Incidente de cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de despesas condominiais.*

***Agravante:** Maria José Chiavone (executada).*

***Agravado:** Condomínio Edifício Fumagalli (exequente).*

***Decisão agravada:** Decisão que indeferiu o pedido de substituição da penhora e de suspensão do processo (fls. 1949, integrada*

pela decisão de fls. 2011 dos autos de origem).

***Pretensão recursal:*** Requer a reforma da decisão agravada para que seja determinada a *substituição da penhora pelo usufruto judicial* (fls. 1/15, deste instrumento).

***Pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal (não concedido).***

***Concedido efeito suspensivo parcial*** (apenas para obstar eventuais atos expropriatórios até decisão final deste recurso, mantida a constrição; fls. 79/81).

***Contrarrazões*** (fls. 85/98).

***Voto:***

***1. Encaminhamento do voto:***

***Voto pelo desprovemento do agravo.***

***2. Dos fatos/síntese da decisão incidental:***

2.1. Em 2003 o condomínio autor interpôs *incidente de cumprimento da sentença* proferida na ação de cobrança de despesas condominiais movida contra a ré; a devedora não promoveu o pagamento espontâneo do débito.

2.2. Em março de 2022 foi deferida penhora no rosto dos autos do processo nº 0005873.59.2021.8.26.0320 sobre créditos a que tem direito a executada.

Contra tal decisão foi manejado o agravo de instrumento nº 2057135-67.2022.8.26.0000, ao qual foi *negado provimento* (fls. 548/552, daqueles autos),

Em junho de 2024 a executada pediu a substituição da penhora por constituição de *usufruto judicial* em favor do exequente sobre imóvel gerador do débito, alegando que a constrição é “medida excessivamente gravosa” e compromete sua subsistência (fls. 1580/1593).

O exequente se manifestou contrário à substituição (fls. 1789/1801).

### 2.3. O MM. Juiz dispôs:

*“Fls. 1942/3 e 1944/8: Como já foi determinado a fls. 1939, a confusão e o pedido de revogação da penhora no rosto dos autos serão examinados após o trânsito em julgado nas reclamações ajuizadas, o que deverá ser informado pelas partes.*

*No mais, considerando a notícia de que o bem encontra-se abandonado, isso inviabiliza o uso do imóvel, bem como a penhora de eventuais frutos, como o aluguel. Assim, indefiro o pedido de substituição da penhora.”* (fl. 1949; destaque na citação)

### 2.4. A executada ofertou embargos de declaração (fls.

2001/2008), *rejeitados* (fl. 2011).

### ***3. Cabimento da penhora impugnada:***

3.1. É fato que, nos termos do art. 789, do CPC, o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações.

Compulsando os autos originários se verifica que a executada não demonstra efetiva intenção de saldar a dívida. Além de não ter realizado o pagamento espontâneo do débito quando oportunizada a tanto, vem interpondo ao longo dos anos diversos recursos contra as decisões proferidas, protelando o andamento da execução.

Evidente que diante de tal inércia, todo seu eventual acervo patrimonial pode ser comprometido, o que na espécie inclui créditos judiciais.

3.2. Cabia a ela demonstrar que o ato expropriatório levado a efeito lhe é excessivamente oneroso, encargo do qual não se desincumbiu, não estando preenchidos, pois, os requisitos do art. 847, do CPC.

Aliás, como ela própria aponta, a penhora no rosto dos autos é uma medida *compensatória*, pois “(...) *não incorpora nenhum dinheiro ao patrimônio do condomínio exequente e nem pode*

*incorporar, afinal, recai sobre valor devido pelo próprio condomínio exequente à parte ora executada.*” (item 2.12, fl. 1587; destaque na citação), de forma que não lhe retira fonte de renda, sendo descabido dizer que prejudica sua subsistência.

3.3. O exequente afirma que o imóvel sobre o qual a executada pretende que recaia o *usufruto judicial* sequer está em situação apropriada para uso.

Assim, a substituição traria a ele ônus demasiados, pois necessitaria colocar o bem em condições de locação e arcar com todo o trâmite para a administração da mesma; além do mais, representaria um alongamento indefinido da quitação da dívida.

Portanto, é desarrazoada a insistência da agravante na substituição da penhora no rosto dos autos do processo nº 0005873.59.2021.8.26.032 (cujo cabimento, repita-se, já foi antes discutido no julgamento do agravo de instrumento nº 2057135-67.2022.8.26.0000), ante *categórica e fundamentada impugnação do credor*.

3.4. De tal forma, a substituição da penhora não atende aos interesses do credor, nem serve apropriadamente à satisfação do crédito, propósito do incidente de cumprimento de sentença.

4. ***Em síntese***, impõe-se a manutenção da r. decisão agravada, nos termos em que proferida.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Pelo exposto, nego provimento ao recurso.*

***PAULO ALONSO***

***Relator***