



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044788-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOAO BOSCHILIA APOLINARIO e Interessado POLIMPORT COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA, é agravado CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO MOOCA PLAZA SHOPPING.

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) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2044788-94.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1001059-42.2024.8.26.0009

**Interessado/Agravante: Polimport Comércio e Exportação Ltda e
outro, Joao Boschilia Apolinario**

**Agravado: Consórcio Empreendedor do Mooca Plaza Shopping
Comarca: São Paulo**

Juiz (a): Anderson Antonucci

Voto nº 11408

Execução de título extrajudicial – Decisão que rejeitou impugnação à penhora – Ordem de preferência do artigo 835 do Código de Processo Civil não é absoluta – Desnecessário o esgotamento de buscas por outros bens – Execução que se processa no interesse do credor – Excesso de penhora não configurado – Alegação de impenhorabilidade dos imóveis refutada – Imóveis locados a terceiros – Ausência de prejuízo aos locatários – Agravante que não comprovou que os frutos (valores de locação) dos imóveis são essenciais à sua subsistência – Impenhorabilidade de imóvel sob alegação de se tratar de bem de família – Não ficou comprovado que o referido bem é exclusivo para moradia do agravante, nem tampouco que seja seu único bem – De toda forma, agravante figurou como fiador no contrato de locação – Penhorabilidade ratificada, seja com base no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, seja com base na Tese 1127 do STF (É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial) – Decisão mantida – Recurso improvido.

1. Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de execução de título extrajudicial, rejeitou impugnação à penhora.

O agravante aduz a não observância da ordem de penhora do artigo 835 do Código de Processo Civil. Afirma o

excesso de penhora. Argumenta que a manutenção da constrição de diversos bens é medida extrema e excessivamente prejudicial. Sustenta a impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 121.350, afirmando se tratar de bem de família. Diz que os imóveis de matrícula nº 53.204 e 53.206 também são impenhoráveis, por estarem locados a terceiros estranhos à lide. Requer a concessão de efeito suspensivo.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que **“a ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC/2015 não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto”** (AgInt no AREsp 1.786.373/DF, Rel. Min. Raul Araújo, j. 21/6/2021).

No caso dos autos, embora apresente insurgência, o executado permanece inerte, sem demonstrar nenhum interesse em pagar a dívida ou indicar bens à penhora. Nesse contexto, não se exige o esgotamento de buscas por outros bens, especialmente diante da omissão da executada.

Além disso, segundo o artigo 797 do Código de Processo Civil, a execução deve ser realizada no interesse do credor, visando a efetiva satisfação do crédito.

Nesse sentido, precedentes desta Câmara:

PROCESSUAL CIVIL - Ação de cobrança de despesas condominiais julgada procedente - Fase de cumprimento - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de penhora dos direitos que a executada tem sobre o imóvel gerador do débito - Agravo interposto pelo exequente - Execução que se realiza no interesse do credor - Desnecessidade de esgotamento da busca por outros bens penhoráveis - Ordem legal do artigo 835 do Código de Processo Civil que não é taxativa - Meios menos onerosos para satisfação do crédito não apontados pela executada (Código de Processo Civil, artigo 805, parágrafo único) - Deferimento da penhora requerida - Agravo provido (AI 2037490-85.2024.8.26.0000; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 17/04/2024).

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Débito condominial. Decisão agravada que deferiu a penhora sobre os direitos havidos sobre o imóvel gerador da dívida. Irresignação dos executados. Inadmissibilidade. A dívida em questão decorre de despesas condominiais, tratando-se, pois, de obrigação que tem natureza propter rem. Outrossim, a ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC não é de caráter absoluto, devendo ser aplicada no caso concreto, de modo a equalizar os interesses do credor, no

que tange à eficiência da execução, e do devedor, relativamente à menor onerosidade referida no art. 805 do diploma processual. Em se tratando de dívida gerada pelo próprio imóvel, natural que antes de mais nada se pretenda a penhora sobre o próprio bem. Tampouco pode deixar de ser considerado que os executados, ora agravantes, sequer cogitaram do oferecimento de outros bens à penhora. [...] (AI 2218757-87.2024.8.26.0000; Rel. Neto Barbosa Ferreira; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/08/2024).

Em relação ao alegado excesso de penhora, anoto que o valor da dívida segue sendo reajustado, e sequer foi realizada avaliação dos imóveis nos autos, evidenciando tal situação. Ainda, como bem destacado na decisão combatida, deve ser destacada a existência de outros credores, podendo ser a arrematação dos imóveis insuficiente à quitação integral de todas as dívidas.

Por fim, não prevalecem as alegadas impenhorabilidades.

Em relação aos imóveis de matrícula sob nº 53.204 e 53.206, irretocável a decisão combatida, no sentido de serem preservados, ainda que na ocorrência de eventual arrematação, os direitos dos locatários. Ainda, o agravante não comprovou que os frutos dos imóveis, ou seja, os valores locatícios que recebe, sejam

essenciais à sua subsistência.

Quanto ao imóvel de matrícula sob nº 121.350, para além da ausência de demonstração, pelo agravante, de que o imóvel seja o único de sua propriedade e destinado à sua moradia, configurando o bem como de família, é certo que o recorrente figurou no contrato de locação como fiador.

Logo, a discussão a respeito de ser ou não o imóvel penhorado bem de família se mostra inútil, porquanto o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, afasta a impenhorabilidade do bem de família quando a obrigação geradora da constrição judicial decorre de fiança concedida em contrato de locação.

Se a lei já não fosse suficiente para essa conclusão, a jurisprudência consolidada e vinculante do Supremo Tribunal Federal firmou a Tese nº 1127 no sentido de que *“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”*.

Portanto, referido imóvel sob constrição nos autos da origem, ainda que tenha a natureza de bem de família, o que é irrelevante para a hipótese, não tem a proteção da Lei nº 8.009/90.

3. Do exposto, proponho o **improvemento** do recurso.

MÁRIO DACCACHE

Relator