



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000313310

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2309720-44.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante IIPR PARTICIPAÇÕES E GESTÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., é agravada GAFISA S/A.

ACORDAM, em 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2309720-44.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: IIPR PARTICIPAÇÕES E GESTÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

AGRAVADO: GAFISA S.A.

COMARCA: 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL

MM. JUIZ DE DIREITO: Laís Helena Bresser Lang

VOTO Nº 25.841

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA SOBRE IMÓVEL. HIPOTECA COM PRAZO DETERMINADO. EXTINÇÃO DO GRAVAME. EXCESSIVA ONEROSIDADE DA CONSTRIÇÃO. PROPORCIONALIDADE. EXISTÊNCIA DE QUESTÃO PREJUDICIAL PENDENTE DE JULGAMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a penhora sobre o imóvel matriculado sob o nº 378.371, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, condicionando a prática dos atos de alienação à prévia baixa da hipoteca registrada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) a validade da penhora sobre imóvel cuja hipoteca possuía prazo determinado já expirado; e (ii) a existência de questão prejudicial sobre a regularidade da alienação judicial do bem, pendente de julgamento em outro processo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A penhora requerida se mostra excessivamente onerosa, considerando que a dívida cobrada equivale a apenas 10% do valor do imóvel, em afronta ao princípio da proporcionalidade e ao artigo 805 do CPC, que exige a adoção do meio menos gravoso ao devedor.

A executada é empresa consolidada no mercado, detentora de outros bens passíveis de penhora, tornando desnecessária a constrição do imóvel objeto desta controvérsia.

Há, ainda, questão prejudicial pendente de julgamento no processo nº 1064846-05.2020.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível Central, envolvendo a regularidade da alienação judicial do imóvel, o que impede qualquer constrição até a resolução definitiva da controvérsia.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

A penhora de imóvel cujo valor excede significativamente a dívida deve ser afastada sempre que houver outros bens passíveis de constrição, em observância ao artigo 805 do CPC.

A existência de questão prejudicial pendente de julgamento sobre a validade da alienação judicial do imóvel impede a penhora, garantindo a segurança jurídica do processo executivo.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 805, 1.007 e 1.015.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada a fls. 101, a qual manteve a penhora sobre o imóvel matriculado sob nº 378.371, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, mas condicionou *"a prática dos demais atos de alienação, à prévia baixa da hipoteca registrada na respectiva matrícula, a ser providenciada pelos interessados, pelas vias próprias, não cabendo o pedido formulado a fls. 488, de mera expedição de ofício, por parte deste Juízo, ao CRI, a fim de cancelar o direito real de garantia"*.

O agravante sustenta a celeuma iniciou quando a agravante informou às fls. 484/486, mais especificamente às fls. 486, a existência da hipoteca na matrícula do imóvel (R.4/378.371). Todavia, a garantia encontra-se com seus efeitos vencidos, diante do prazo de validade da garantia, em 06/03/2020, conforme pode-se observar da cláusula 4ª, 4.1, "c" da Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento e Constituição de Hipoteca (fls. 489/498), lavrada em 06/09/2018, decorrente do Instrumento Particular de Permuta com Torna e outros Pactos, no valor de R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), figurando

como credora a Congregação de São Bento das Irmãs Missionárias e como devedora a Gafisa S/A. A cláusula 4 “c” da escritura estipula que a garantia hipotecária foi estabelecida por prazo determinado, qual seja, 06/09/2018 a 06/03/2020. Ou seja, houve expressa previsão e anuência do prazo, não caracterizando qualquer irregularidade ou ilegalidade. Logo, evidente que a garantia foi restrita à vigência da constituição do gravame. Deste modo, ultrapassado o lapso temporal e ausente a prorrogação ou reconstituição da hipoteca, o direito real de hipoteca estará perempto, liberando o imóvel do gravame, ainda que não cumprida a obrigação. Diante do exposto, requer a reforma da decisão impugnada.

A fls. 453/455 o recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo.

Contraminutas a fls. 458/483 e 493/507.

Há oposição ao julgamento virtual a fls. 450.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.015 do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de pedido de penhora formulado pelo exequente sobre o imóvel matriculado sob o nº 378.371, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Nos termos do artigo 805 do Código de Processo

Civil, a execução deve se dar pelo meio menos gravoso ao devedor:

"Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado."

No caso em tela, o valor da dívida cobrada equivale a apenas 10% do valor do imóvel, o que revela desproporcionalidade na constrição do bem. A penhora de bens de valor muito superior à dívida viola o princípio da proporcionalidade e deve ser evitada sempre que houver outros bens passíveis de penhora.

Além disso, a executada GAFISA S/A é uma empresa sólida e amplamente conhecida no mercado, possuindo outros bens que podem ser objeto de constrição, sem que haja necessidade de recair sobre o imóvel em questão, cuja alienação está sendo discutida em outro processo.

O magistrado de primeiro grau já constatou a existência de questão prejudicial, conforme constou da decisão impugnada:

Deixo para analisar as propostas de arrematação do imóvel e respectivos questionamentos em momento posterior, eis que a petição de fls. 512/533 traz questão subjacente e prejudicial, quanto à regularidade da alienação judicial do imóvel matriculado sob nº 378.371, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Isto porque, ao que verifico dos citados autos nº 1064846-05.2020.8.26.0100, em trâmite perante o Juízo da 17ª Vara Cível Central, encontra-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pendente de julgamento definitivo questão havida entre a Congregação de São Bento das Irmãs Missionárias e a Gafisa S/A, envolvendo o imóvel pendente de arrematação nestes autos.

A existência dessa controvérsia judicial sobre a validade da alienação do imóvel reforça a insegurança jurídica da constrição pretendida, tornando inadequado o deferimento da penhora enquanto a questão não for definitivamente solucionada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora