



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314709

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079000-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é agravada LUANA XAVIER TAVARES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2079000-44.2025.8.26.0000

Agravante: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

Agravada: Luana Xavier Tavares dos Santos

Interessado: José Carlos dos Santos

Comarca: Olímpia

Voto nº 444

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Empreendimento Olímpia Park Resort. Exceção de pré-executividade rejeitada. Mantida penhora sobre imóvel, conforme requerido pela exequente. Inconformismo da executada. Substituição de penhora não aceita pelo juízo. Imóvel indicado que está em nome de terceiro. Alegação de que o bem penhorado é indispensável para a atividade empresarial que não foi demonstrada. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão (fls. 73/76 dos autos de origem), mantida por decisão de fls. 127/128 dos autos de origem (rejeitou exceção de pré-executividade e embargos de declaração), que, nos autos de incidente de cumprimento de sentença, deferiu e manteve penhora sobre imóvel descrito na matrícula n. 91.133 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia.

Agrava a parte executada, requerendo a reforma da decisão para afastar a penhora sobre o imóvel de matrícula n. 91.133 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia. Alega, em síntese, que o bem imóvel penhorado compõe o acervo utilizado para sua atividade empresarial. Nesse sentido, em substituição, teria indicado outra unidade apta à penhora, o que foi rejeitado.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que se verifica, trata-se de **incidente de cumprimento de sentença** movido por **Luana Xavier Tavares dos Santos** em face de **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**.

Conforme se depreende dos autos, o bem oferecido pela parte executada como garantia da execução (ver matrícula – fls. 14/15 dos autos de origem) foi rejeitado pela parte exequente (fl. 59 dos autos de origem) por pertencer a terceiro. Assim, determinou-se a penhora de bem indicado pela parte exequente, nos seguintes termos:

“1. Dado que o bem indicado pela executada não está registrado em seu nome e não houve anuência da parte exequente, deixo de determinar a penhora do bem descrito na matrícula de fls. 14/15.

2. Considerando que em outras execuções movidas contra a mesma parte não foram encontrados bens que atendam a ordem de preferência prevista no artigo 835 do CPC, defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 91.133 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia (fls. 60/61), em nome da executada.

2.1. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, junto com a matrícula imobiliária de fls. 60/61 como termo de penhora.

2.2. Nos termos do artigo 841 do CPC, fica o executado, na condição de atual possuidor do bem, nomeado como depositário.” (fl. 73 dos autos de origem)

Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de substituição do bem imóvel (matrícula n. 91.133 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia) penhorado por aquele inicialmente oferecido pela parte executada.

Como se sabe, *“A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz,*

mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente” (artigo 829, §2º, do Código de Processo Civil). Portanto, a penhora sobre bem indicado pela parte executada depende de aceitação pelo juiz, não bastando que seja menos oneroso para a parte executada, mas devendo também ser observada a ausência de prejuízo à parte exequente. Afinal, *“realiza-se a execução no interesse do exequente”* (artigo 797, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor).

No caso, o imóvel indicado (fls. 12/15 dos autos de origem), submetido ao regime de multipropriedade, está registrado em nome de pessoa jurídica distinta da parte ora executada. Nesse sentido, especificamente quanto à tese ora suscitada pelo agravante, já decidiu esta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. Insurgência da devedora quanto à penhora de imóvel indicado pelos exequentes. Alegação da recorrente de que o bem por ela ofertado é livre e desembaraçado, o que não legitimaria a opção dos credores por outro bem, considerado por ela necessário à atividade comercial. Não verificação. Imóvel escolhido pela devedora que pertence a terceiros e há muito foi recusado pelos exequentes. Execução que, por ser feita no interesse dos credores, permite a sua escolha dentre bens de mesma classificação. Decisão mantida. Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2385767-59.2024.8.26.0000; Relator(a): Dimas Rubens Fonseca; Comarca: Amparo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/02/2025; Data de publicação: 17/02/2025)

Além disso, em que pese a argumentação lançada, ainda que o imóvel penhorado *“corresponde ao acervo utilizado para atividade empresarial”* (fl. 5), não restou demonstrado que seja bem indispensável para a realização da atividade empresarial. Com efeito, em casos análogos, confira-se o entendimento desta Corte e, inclusive, desta Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA EXECUTADA. INCONFORMISMO DA DEVEDORA. DESCABIMENTO. ESSENCIALIDADE DO BEM NÃO DEMONSTRADA. EXECUÇÃO QUE DEVE SE DESENVOLVER NO INTERESSE DO CREDOR. EXEGESE DO ART. 797, CAPUT, DO CPC. SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA QUE PRESSUPÕE CONCORDÂNCIA DO CREDOR. INOCORRÊNCIA NA HIPÓTESE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento não provido, nos termos do v. acórdão (TJSP; Agravo de Instrumento 2047473-74.2025.8.26.0000; Relator(a): Cristina Zucchi; Comarca: Campo Limpo Paulista; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/03/2025; Data de publicação: 17/03/2025)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Impugnação à penhora. Constrição de material genético de bovinos. Alegação de excesso. Necessidade de se aguardar a avaliação do bem, nos termos do artigo 874, I, do CPC. Impenhorabilidade. Artigo 833, V, do CPC. Pessoa jurídica. Penhora de bens móveis úteis ou necessários ao exercício da atividade empresarial. Tese de impenhorabilidade afastada. Previsão inexistente no artigo 833 do CPC. Exceções admitidas pelo STJ não caracterizadas na espécie. Essencialidade, ademais, não demonstrada no caso concreto. Quebra de sigilo genético. Ausência de legitimação extraordinária da executada (compradora) para defender, em nome próprio, direito de terceiro (produtor e desenvolvedor genético). Inteligência do artigo 18 do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2114382-40.2021.8.26.0000; Relator(a): Gilson Delgado Miranda; Comarca: Itatinga; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/12/2021; Data de publicação: 14/12/2021)

Portanto, é de rigor a manutenção da decisão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

Marrone Sampaio

Relator