



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059879-30.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes DAIANY BARBARA SOUZA TANIGUCHI (INVENTARIANTE) e WILSON TANIGUCHI (ESPÓLIO) e Interessado WILSON TANIGUCHI REPRESENTADO POR LILIAN DE SOUZA TANAGUCHI, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO OVIDIA MARINS DE GARAGENS AUTOMATICAS.

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 2059879-30.2025.8.26.0000

Agravante: Espólio de Wilson Taniguchi (representado pela inventariante Daiany Bárbara Souza Taniguchi)

Agravado: Condomínio Edifício Ovidia de Garagens Automáticas

Comarca: Sorocaba

Voto n. 501

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Pedido de substituição de penhora indeferido. Inconformismo do executado. Bem indicado cujo valor é inferior ao débito exequendo. Art. 847, CPC. Execução que se processa no interesse do exequente. Art. 797, CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão (fl. 159 dos autos de origem), proferida nos autos de **cumprimento de sentença** movido por **Condomínio Edifício Ovidia de Garagens Automáticas** em face de **Espólio de Wilson Taniguchi**, por meio da qual foi indeferido pedido de substituição de penhora.

Inconformado, o espólio pugna pela reforma da decisão para obter autorização para substituição da penhora, "*dando a oportunidade de o condomínio levar a unidade a leilão, e sendo infrutífero, adjudicá-lo pelo valor de mercado*". Alega, em síntese, que deve haver adjudicação pelo exequente do próprio bem (box de garagem) que originou a dívida, de forma a estancar seu crescimento. No mais, não afasta responsabilidade por outros bens do espólio responderem por saldo em favor do exequente. Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso tempestivo e preparo recolhido (fls. 27/29).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Prejudicada a análise de pedido suspensivo em razão de julgamento do mérito do recurso.

No mérito, o recurso não merece provimento.

Ao que se nota, trata-se de **cumprimento de sentença** movido por **Condomínio Edifício Ovidia de Garagens Automáticas** em face de **Espólio de Wilson Taniguchi** para execução de débito referente a despesas condominiais.

Insurge-se a parte executada contra decisão que indeferiu pedido de substituição de penhora, sob o seguinte fundamento:

“O pedido de substituição da penhora deferida às fls. 99/100 não merece prosperar.

O presente incidente de cumprimento de sentença tramita há mais de 04 anos, sem a satisfação do crédito do exequente.

Conforme planilha de fls. 85/88, o débito exequendo é de R\$85.294,98, atualizado até fevereiro/2022.

O box 186 foi avaliado em R\$23.140,00, sendo insuficiente à quitação do débito executado (fls. 146/147).

Conquanto a execução tenha que ser realizada de forma menos gravosa ao devedor, não há vedação de penhora de imóvel, quando a prova dos autos não é segura de que haverá outros meios de satisfação do débito exequendo.

Assim, impõe-se manter a penhora de fls. 99/100.” (fl. 159 dos autos de origem)

Como se sabe, *“Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados”*

(artigo 797, *caput*, do Código de Processo Civil). E, em relação ao pedido de substituição de penhora, dispõe o artigo 847, do Código de Processo Civil:

“Art. 847. O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

§ 1º O juiz só autorizará a substituição se o executado:

I - comprovar as respectivas matrículas e os registros por certidão do correspondente ofício, quanto aos bens imóveis;

II - descrever os bens móveis, com todas as suas propriedades e características, bem como o estado deles e o lugar onde se encontram;

III - descrever os semoventes, com indicação de espécie, de número, de marca ou sinal e do local onde se encontram;

IV - identificar os créditos, indicando quem seja o devedor, qual a origem da dívida, o título que a representa e a data do vencimento; e

V - atribuir, em qualquer caso, valor aos bens indicados à penhora, além de especificar os ônus e os encargos a que estejam sujeitos.

§ 2º Requerida a substituição do bem penhorado, o executado deve indicar onde se encontram os bens sujeitos à execução, exhibir a prova de sua propriedade e a certidão negativa ou positiva de ônus, bem como abster-se de qualquer atitude que dificulte ou embarace a realização da penhora.

§ 3º O executado somente poderá oferecer bem imóvel em substituição caso o requeira com a expressa anuência do cônjuge, salvo se o regime for o de separação absoluta de bens.

§ 4º O juiz intimará o exequente para manifestar-se sobre o requerimento de substituição do bem penhorado.”

Portanto, a execução deve ser feita no interesse do exequente, o qual deve concordar e não ser prejudicado por eventual pedido de substituição de penhora, cuja natureza é excepcional. No caso, como bem colocado na decisão

recorrida, o bem indicado em substituição à penhora (box de garagem) tem valor bastante inferior ao da execução, o que, nem se discute, traz prejuízo ao exequente.

Assim, considerando-se o arcabouço legal exposto, é mesmo o caso de indeferimento do pedido de substituição, devendo ser mantida penhora sobre descrito na matrícula nº 16.357 R.4, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba (fls. 99/100 dos autos de origem).

Aliás, em caso análogo, já decidiu esta Corte:

Agravo de instrumento. Direito processual civil. Execução de título extrajudicial. Pedido de substituição do bem imóvel penhorado. Execução que se realiza no interesse do exequente (art. 797 do CPC). 1. Decisão que indeferiu a substituição do imóvel penhorado (apartamento) pela vaga de garagem. Pedido recusado pelo exequente. 2. Recurso da executada não acolhido. 3. Exequente não está obrigado a aceitar a substituição pretendida. Princípio da menor onerosidade (art. 805 CPC) que deve estar em harmonia com os interesses do credor (art. 797, do CPC). Bens ainda não avaliados, fato que inviabiliza a constatação do alegado excesso da penhora. 4. Recurso da devedora desprovido. Decisão mantida (TJSP; Agravo de Instrumento 2345990-67.2024.8.26.0000; Relator(a): Paulo Alonso; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/03/2025; Data de publicação: 11/03/2025)

Assim, é de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Marrone Sampaio
Relator