



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320979

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066030-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é agravante SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são agravados SIMONE REGINA ROCHA CHAVES ALVAREZ e GUSTAVO DE CAMARGO ALVAREZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2066030-12.2025.8.26.0000
AGRAVANTE SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.
AGRAVADOS Simone Regina Rocha Chaves Alvarez e outros
INTERESSADA Natos Administradora Ltda.
COMARCA Campo Limpo Paulista - 1ª Vara

VOTO Nº 51.907

EMENTA – Cumprimento de sentença. Ação de resolução contratual. Penhora de imóveis. Cabimento. Não comprovação de que nos imóveis está instalada a sede da empresa devedora e que a constrição irá prejudicá-la injustamente. Agravante que não se insurgiu contra a decisão que indeferiu indicação à penhora de outro bem imóvel. Impossibilidade de no agravo discutir tema coberto pela preclusão. Recurso conhecido em parte e, nessa parte, improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou impugnação à penhora.

A agravante insiste no acolhimento daquela objeção.

Para tanto ela afirma que os imóveis são essenciais à sua atividade empresarial, o que torna impossível a utilização daqueles bens para garantir a execução.

A propósito a recorrente enfatiza que a penhora de bem destinado à atividade empresarial só é permitida em caráter

excepcional e quando não houver outros bens disponíveis conforme entendimento consolidado na Súmula 451 do Superior Tribunal de Justiça, havendo na espécie violação dos princípios da razoabilidade e da menor onerosidade para o executado, previstos nos artigos 805 e 847 do Código de Processo Civil.

A recorrente salienta que, embora tenha cumprido a obrigação de indicar bens passíveis de penhora, os bens nomeados foram rejeitados sem justificativa pela parte contrária.

Ao agravo foi negado duplo efeito.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se abrir prazo para a resposta.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber sustentação oral no presente recurso a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Aqui se cuida de cumprimento de sentença por quantia certa.

O Juiz deferiu a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 91.120, 91.121 e 91.122 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia (fls. 556/561 e 574/575 do processo de origem).

A devedora requereu fosse levantada a constrição sob a justificativa de que naqueles imóveis funcionava a sede de sua empresa e de que havia ofertado outro imóvel em substituição.

O Juiz indeferiu o pedido e assim havia mesmo

de ser.

Realmente, não havia nem mínima demonstração de que os imóveis constritos possuíam finalidade de sede da empresa.

Ao contrário, as informações constantes nas matrículas dão conta que os bens se referem à “*unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras*” destinados a restaurante, bar e grill (fls. 556/561 dos autos de origem).

Ante tal contexto, não podia mesmo ser prestigiada a tese acerca da impenhorabilidade do imóvel por se cuidar de sede da empresa.

De mais a mais, a penhora do referido bem a rigor nem impede a continuidade das atividades da devedora, que continuará no local enquanto não se operar a tomada de posse após a venda judicial, não se podendo dizer, destarte, que a constrição irá prejudicá-la injustamente.

Quanto ao mais, o recurso nem pode ser conhecido.

Como se via nos autos, em decisão publicada em 15 de maio de 2024 o Juiz acatou a recusa ao bem oferecida à penhora (fls. 151/153 do processo de origem).

Contra aquela decisão, a devedora não interpôs recurso.

Logo, a esta altura a litigante já não podia insistir no acolhimento do oferecimento do bem à penhora, eis que esse tema ficou precluso ante o seu silêncio acerca da referida decisão.

Em suma, o agravo é conhecido em parte e nessa parte improvido.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator