



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316825

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085265-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que são agravantes DAVID DONIZETE ROMANO, KLEIRISLENE NOVAIS DA SILVA ROMANO, JAIRES ROMANO, CELIA REGINA VIERA ROMANO, CARLOS FELICIO ROMANO, LUIZ CESAR DELBONI e NILZA ROMANO DELBONI, é agravado J2HA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ACHILE ALESINA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 36543

AG. DE INST. : 2085265-62.2025.8.26.0000

COMARCA : Foro de Barueri - 3ª Vara Cível

AGTES. : David Donizete Romano e outros

AGDO. : J2ha Empreendimentos Imobiliários Ltda

Ementa: Direito Processual Civil. Cumprimento de Sentença. Penhora de Imóveis. Ordem Preferencial do Art. 835 do CPC. Interesse do Credor. Recurso Provido.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de penhora de imóveis sob o fundamento de afronta à ordem de preferência prevista no art. 835 do CPC. Os agravantes buscam a satisfação do crédito no valor de R\$ 354.968,68 mediante a penhora de bens imóveis específicos, sobre os quais já existe averbação premonitória.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia reside na possibilidade de deferimento da penhora de imóveis indicados pelo credor.

III. Razões de decidir

3. A execução deve se desenvolver no interesse do credor, nos termos do art. 797 do CPC, respondendo o devedor com todo o seu patrimônio (art. 789 do CPC).

4. O art. 835 do CPC estabelece uma ordem de preferência para a penhora, contudo, admite sua flexibilização de acordo com as circunstâncias do caso concreto, não possuindo caráter absoluto.

5. A jurisprudência do STJ reconhece que a ordem de preferência não impede o magistrado de deferir a penhora de imóvel, desde que atenda à efetividade da execução e ao interesse do credor.

6. O indeferimento do pedido de penhora representaria entrave à efetividade do processo e ao direito do credor de obter a satisfação do crédito da forma mais célere e eficaz.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso provido.

Tese de julgamento: "É possível o deferimento da penhora de imóveis indicados pelo credor, diante da mitigação da ordem de preferência de penhora estabelecida no art. 835 do CPC, desde que tal medida se revele mais eficaz para a satisfação do crédito e atenda às peculiaridades do caso concreto."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 789, 797, 835.

Jurisprudência relevante citada: STJ: AgInt no AREsp n. 2.492.392/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.

Recurso à r. Decisão de fls. 43 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri, Dr. Raul de Aguiar Ribeiro Filho, que nos autos do cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de penhora de imóvel, tendo em vista que fere a ordem de preferência contida no art. 835 do CPC.

Recorrem os exequentes, trazendo argumentos que entende socorrer seu entendimento.

Recurso regularmente processado e não respondido ante a ausência de constituição de advogado nos autos pelo executado.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença ajuizado pelos agravantes em face do agravado, cobrando, em síntese, a quantia de R\$ 354.968,68

Após regular citação do agravado (fls. 23), os agravantes requereram a penhora de imóvel.

A r. decisão agravada indeferiu o pleito, nos seguintes termos:

"Vistos,Tendo em vista que o AR de fls. 23 foi direcionado para o mesmo endereço indicado na procuração de fls.93 da fase de conhecimento, nos termos do art. 274, parágrafo único do CPC dou por regular a intimação do executado da fase de cumprimento de sentença,uma vez que compete à parte informar ao Juízo eventual alteração de endereço.Fls.31/32: Indefiro pedido de penhora de imóvel, tendo em vista que fere a ordem de preferência contida no art. 835 do CPC. Manifeste-se em termos de efetivo prosseguimento, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento do feito.Intime-se."

Insurgem-se os agravantes contra essa decisão.

Em suas razões, alegam, em síntese, que que o rol trazido pelo artigo 835 do CPC, que estabelece a gradação das penhoras, não é taxativo, podendo ser flexibilizado para que a execução se processe no interesse e benefício do credor.

Requerem a reforma do decidido.

É a síntese do necessário.

Pois bem.

De proêmio, o recurso é tempestivo e cabível, nos termos do art. 1.015, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Com efeito, trata-se de cumprimento de sentença em que os agravantes requerem o pagamento da quantia de R\$ 354.968,68.

Como primeira manifestação nos autos a fim de satisfazer a execução, os agravantes requereram a penhora dos imóveis matriculados sob os números 7020 e 7021, sobre os quais inclusive já consta a averbação premonitória oriunda destes autos.

O i. juiz de primeiro grau indeferiu o pedido de penhora de imóvel, sob o fundamento de que fere a ordem de preferência contida no art. 835 do CPC.

No entanto, respeitado o entendimento esposado na decisão combatida, o recurso merece guarida.

Isso porque, é cediço que a execução se desenvolve no interesse do credor, respondendo o executado com todo seu patrimônio, nos termos do art. 797 e 789 do CPC, *in verbis*:

“Art. 797. 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.

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.”

Não se pode olvidar que *“a execução é processo voltado à satisfação do exequente, devendo a sua estruturação conceitual assim ser analisada”* (Rogério Licastro Torres de Mello, in *“Nova Execução de Título Extrajudicial”*, Editora Método, 2007, p. 140).

O princípio segundo o qual a execução deverá ser efetuada da forma menos gravosa ao devedor, expresso no artigo 805 do Código de Processo Civil, não elide o fato de que o processo executivo é movido para

satisfazer os interesses do credor.

Ademais, extrai-se da própria leitura do art. 835, caput, do CPC, que existe uma **ordem preferencial de penhora**, a qual pode ser alterada pelo magistrado diante das particularidades do caso concreto, **não havendo caráter absoluto**, veja-se:

“Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos.

§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto.” (g.n.)

Assim, não há que se falar em desrespeito à ordem de preferência do artigo 835, do CPC em razão do deferimento da penhora de imóvel, sobretudo porque a preferência não é absoluta, por óbvio.

Nesse sentido, o firme entendimento do C. STJ:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA.**

ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. REGRA NÃO ABSOLUTA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. A ordem de preferência de penhora estabelecida no art. 835 do Código de Processo Civil não é absoluta, podendo ser mitigada à luz das circunstâncias do caso concreto. Precedentes. 2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.492.392/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.) (g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. ORDEM DE PREFERÊNCIA DE PENHORA. FLEXIBILIZAÇÃO DE ACORDO COM AS CIRCUNSTÂNCIAS DE CADA HIPÓTESE. POSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. Cumprimento provisório de sentença. 2. Segundo a jurisprudência desta Corte, a ordem de preferência de penhora estabelecida no art. 835 do CPC não é absoluta, podendo ser mitigada à luz das circunstâncias de cada hipótese. 3. Nos termos do art. 805, parágrafo único, do CPC, ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados. Precedentes. 4. Na espécie, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à alteração da ordem de preferência legal da penhora exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.105.792/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 12/6/2024.) (g.n.).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE. 1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação ao artigo 489 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes. 2. É assente no STJ o entendimento de que "a gradação legal estabelecida no art. 835 do CPC/2015, estruturado de acordo com o grau de aptidão satisfativa do bem penhorável, embora seja a regra, não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada, em atenção às particularidades do caso concreto, sopesando-se, necessariamente, a potencialidade de satisfação do crédito, na medida em que a execução se processa segundo os interesses do credor - art. 797 -, bem como a forma menos gravosa ao devedor - art. 805" (AgInt no AREsp n. 1.401.034/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/3/2019, DJe 28/3/2019). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.060.484/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de

16/9/2022.) (g.n.).

In casu, o próprio credor requereu, antes de quaisquer outras pesquisas de bens, a penhora dos imóveis matriculados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP sob os números 7020 e 7021, os quais são de propriedade do executado, conforme matrículas de fls. 33/36 dos autos principais.

Justificou o seu pedido no fato de que o executado “*conta com 741 processos distribuídos em seu nome, sendo boa parte deles execuções de título extrajudicial, demonstrando de pronto que dificilmente serão encontrados valores em suas contas correntes para garantir a execução com dinheiro (primeiro na ordem de gradação), títulos públicos ou privados também se mostram de difícil comercialização e veículos trariam a mesma onerosidade para a execução necessitando de hasta para a alienação, não se podendo nenhum deles preferir aos imóveis lá apontados.*” (fls. 09).

Cabe ressaltar que o credor tem autonomia e interesse em ver resolvida a questão da forma mais célere e eficaz, e assim, não havendo qualquer impedimento na realização de atos possíveis para satisfazer a execução, poderá ele requerê-los, desde que guardadas as cautelas legais.

Entendimento em sentido contrário representaria considerável obstáculo à efetividade do processo e aos resultados justos que dele se espera.

Como o fim da execução é a satisfação do crédito perseguido, o credor deve buscar todos os meios legais possíveis para vê-lo satisfeito e o pedido mencionado contribui para se atender aos objetivos visados com a execução conferindo à dinâmica processual meios mais céleres e com maior eficiência e eficácia.

Nesse sentido, colacionam-se entendimentos desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Insurgência do agravante quanto ao deferimento do pedido de penhora sobre bens móveis de sua propriedade, sob o fundamento de que não houve a finalização da transação comercial que ensejaria o pagamento dos cheques, por culpa do agravado - Cheques que circulam - Autonomia do direito de crédito em relação à causa originária - Possibilidade da penhora nos termos do artigo 835, do Código de Processo Civil - Ordem de

preferência legal que não tem caráter rígido - Decisão mantida —
Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2201114-92.2019.8.26.0000; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2019; Data de Registro: 02/12/2019) (g.n.).

AGRAVO INTERNO. Interposição contra o indeferimento do efeito suspensivo ativo ao agravo de instrumento. Apreciação prejudicada. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR SUSCITADA EM CONTRAMINUTA. Afastamento. Decisão agravada que enseja a interposição do presente agravo de instrumento, nos termos do artigo 1.015, do Código de Processo Civil. MÉRITO RECURSAL. Indeferimento de penhora das quotas sociais de titularidade do recorrente. Possibilidade. Exegese dos artigos 789 e 835, inciso IX, do Código de Processo Civil. A ordem de preferência do artigo 835, do Código de Processo Civil não é absoluta. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido. Agravo interno prejudicado.

(TJSP; Agravo Interno Cível 2228381-97.2023.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/01/2024; Data de Registro: 17/01/2024) (g.n.).

Por tais razões, a r. decisão objurgada deve ser reformada a fim de deferir o pedido de penhora dos imóveis nos termos pretendidos pelos agravantes.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA

Relator