



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348713

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067456-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante UNIPRIME COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MUTUO DOS MÉDICOS PROFISSIONAIS DA AREA DE SAÚDE E EMPRESARIOS DA REG. NORTE, são agravados LUIS ANTONIO RUIZ, LILIAN MARIA DE ALMEIDA e TT TOTUS CORPORATE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS DE APOIO A EDIFÍCIOS E EMPRESAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 43433

AGRV.N°: 2067456-59.2025.8.26.0000

COMARCA: BAURU

AGTE.: SISPRIME DO BRASIL – COOPERATIVA DE CRÉDITO

AGDOS: TT TOTUS CORPORATE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS DE APOIO A EDIFÍCIOS, LILIAN MARIA DE ALMEIDA E LUIZ ANTONIO RUIZ.

Ação de execução de título extrajudicial – Insurgência em face de decisão que indeferiu pedido de penhora de 100% dos direitos de 07 imóveis de propriedade da empresa executada, determinando que o exequente limitasse sua escolha "para evitar excesso de penhora e desnecessária prática de atos processuais" – Procedência do inconformismo - Direitos sobre imóveis que são passíveis de avaliação e alienação - Impossibilidade do reconhecimento de eventual excesso de penhora, antes da avaliação (art. 874, I, do CPC) e de limitar o direito de credor de indicar todos os bens para a satisfação de seu crédito - Execução que se realiza no interesse do credor – Hipótese de reforma da decisão hostilizada – Recurso provido.

1) Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fls. 555/556, complementada pela decisão proferida nos embargos de declaração de flks. 562/563, autos originários, que em ação de execução de título extrajudicial, indeferiu pedido de penhora de 100% dos direitos de 07 imóveis de propriedade da empresa executada, determinando que o exequente limitasse sua escolha "*para evitar excesso de penhora e desnecessária prática de atos processuais*".

Sustenta a agravante que na tentativa de ver seu crédito satisfeito, requereu a penhora de 100% dos direitos imóveis matrícula 108.346; 108.651; 108.652; 108.653; 108.723; 108.722; 108.345 de propriedade dos

executados. No entanto, a decisão de fls. 555-556 entendeu que o valor dos imóveis *"aparentemente, supera o valor da dívida, de forma que o exequente deve restringir o seu pedido para evitar excesso de penhora e desnecessária prática de atos processuais."* Desta forma, a agravante opôs embargos de declaração (fls. 557-558), e requereu o deferimento da penhora sobre 100% dos direitos dos imóveis de matrícula 108.346; 108.651; 108.652; 108.653; 108.723; 108.722; 108.345, a fim de garantir a quitação do débito ora exequendo, inclusive, destacando que penhora não é ato expropriatório e que em todos os imóveis em questão há credores fiduciários, cuja dívida pode inviabilizar o recebimento. Todavia foram rejeitados. Inconformada, alega a agravante que, ao contrário do fundamento da r. decisão de 1º grau, a penhora não é ato expropriatório, tem mero fim de anotação na matrícula para ciência de terceiros, ou seja, a penhora não implica automaticamente que o imóvel será levado à hasta, mas tão somente serve como forma de cientificar terceiros da respectiva constrição, além do que, o excesso de penhora somente pode ser verificado após a avaliação judicial dos bens, portanto, por enquanto, não há como mensurar o valor dos bens. Além disso, como já dito, a penhora recai sobre 100% dos direitos imóveis de matrículas 108.346; 108.651; 108.652; 108.653; 108.723; 108.722; 108.345; 70.280 e 70.281 (estes dois últimos em nome executado Luiz Antonio Ruiz já deferida a penhora), ou seja, há credores fiduciários, cuja dívida pode inviabilizar o recebimento. O valor da dívida é alto, e há que se considerar que os executados possuem outros débitos e credores, onde se respeitará a ordem de preferência dos referidos créditos, que podem ter preferência sobre os débitos ora discutidos. Em

decorrência, poderá não haver saldo suficiente para satisfazer a totalidade do crédito do exequente da presente demanda, razão pela qual requer que seja deferida a penhora sobre todos os bens indicados. Em suma, clama pela reforma da decisão agravada, com o deferimento da penhora de 100% sobre direitos dos imóveis pretendidos (fls. 01/05).

Recurso formalmente em ordem, processado sem qualquer pedido de efeito excepcional, dispensada resposta da empresa executada, sem advogado constituído nos autos.

É o relatório do necessário.

2) Transcreve-se abaixo trecho da decisão hostilizada, na parte que interessa:

"Vistos.

(...).

2 – Em relação ao pedido de penhora dos imóveis, a quantidade de bens indicados à penhora pelo autor, aparentemente, supera o valor da dívida, de forma que o exequente deve restringir o seu pedido para evitar excesso de penhora e desnecessária prática de atos processuais.

Intimem-se" (fls. 555/556, autos principais).

Respeitado o entendimento da magistrada 'a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quo, a presente insurgência merece provimento.

Com efeito, ao contrário do que fundamentou na r. decisão agravada, a penhora não configura ato expropriatório, mas sim medida que tem por finalidade a anotação na matrícula do imóvel para ciência de terceiros acerca da constrição judicial.

Assim, o registro da penhora não implica a imediata expropriação do bem, mas apenas garante a anterioridade da penhora em eventual concurso de credores.

Nesse sentido, eventual excesso de penhora somente poderá ser verificado após a avaliação judicial dos bens, não sendo possível, neste momento processual, mensurar com precisão o valor dos direitos sobre os imóveis indicados pela exequente.

Ademais, cumpre destacar que a execução se realiza no interesse do credor, nos termos do art. 797 do Código de Processo Civil, e que os devedores não indicaram outros bens passíveis de penhora.

Importante ressaltar que os imóveis cujos direitos se pretende penhorar são alienados fiduciariamente, de modo que o valor a ser obtido em eventual leilão estará sujeito ao prévio abatimento do crédito do credor fiduciário, o que pode comprometer significativamente o resultado prático da execução.

Somado a isso, verifica-se que os executados possuem outros credores, com múltiplos processos de execução em curso (fls. 03), o que reforça a necessidade de garantir a posição da exequente mediante o registro da penhora em todas as matrículas indicadas, sob pena de prejuízo em futuro concurso de credores.

O art. 829, § 2º, do Código de Processo Civil dispõe expressamente que "*a penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente*", o que evidencia a legitimidade do pedido formulado pela agravante.

Ademais, os bens já penhorados (matrículas 70.280 e 70.281) são insuficientes para garantir a execução, pois se tratam de meras vagas de garagem (fls. 523/525, autos principais).

Caso a expropriação de um dos imóveis seja suficiente para a quitação integral do débito, as demais penhoras poderão ser levantadas, não havendo qualquer prejuízo aos executados.

Por outro lado, sendo a exequente credora quirografária, corre sério risco de não ter seu crédito satisfeito caso não lhe seja permitido garantir a anterioridade da penhora em relação a todos os imóveis indicados.

Vale destacar que o excesso de execução não se confunde com o excesso de penhora, sendo certo que o devedor poderá, a qualquer tempo, substituir o bem penhorado por dinheiro, nos termos do art. 847 do Código de Processo Civil, além do que eventual saldo remanescente apurado em leilão será restituído ao devedor.

Ora, se o credor pretende penhorar ou arrestar todos os bens de propriedade do executado e, conseqüentemente, assumir os custos que essa conduta lhe acarreta (despesas cartorárias com registro dos atos constitutivos e perito para avaliação dos bens, a título de exemplos), não se pode negar a ele o direito de postular e ter mantida a constrição daqueles, pois todos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

os bens do devedor respondem para com o cumprimento de suas obrigações (art. 789, do CPC).

Diante do exposto, a hipótese é de reforma da decisão hostilizada, para determinar a penhora de 100% dos direitos sobre os imóveis de titularidade da empresa executada, de matrículas 108.346, 108.651, 108.652, 108.653, 108.723, 108.722 e 108.345, a fim de garantir a quitação do débito exequendo.

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo de instrumento interposto, para esse fim.

JACOB VALENTE

Relator