



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000347931

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2375849-31.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CLEIDE DE FATIMA MARTINS BOSCARATTO, DENNER CHRISTIAN BOSCARATTO e DEISY CHRISTINE BOSCARATTO, são agravados EUNICE ARANTES e EDNICE BOSCARATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 32381

Agravo de Instrumento nº 2375849-31.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível)

Juiz(a): Luis Fernando Nardelli

Agravantes: Cleide de Fatima Martins Boscaratto, Denner Christian Boscaratto e Deisy Christine Boscaratto

Agravados: Eunice Arantes e Ednice Boscaratto

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. NEGADO PROVIMENTO.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de substituição de penhora de diversos imóveis por um único bem, ante a recusa da exequente. Os agravantes alegam que o imóvel penhorado é utilizado como moradia e pleiteiam a substituição por outro bem de valor suficiente para garantir o débito.
2. O bem indicado para substituição possui óbice à sua constrição, conforme demonstrado nos autos.
3. Não há comprovação de que o imóvel penhorado seja utilizado como residência principal da agravante, sendo utilizado para locação de eventos, conforme evidências nos autos.
4. R. decisão que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido.

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 715 dos originais que indeferiu o pedido de substituição dos bens ante a recusa da exequente à fl. 315, nos seguintes termos:

- Fls. 715 da origem:

“Vistos.

Fls. 296/298: indefiro o pedido de substituição dos bens ante a recusa da exequente a fls. 315. Aguarde-se pela conclusão do laudo.

Int.”

Insurge-se a parte agravante requerendo, preliminarmente, o deferimento da liminar recursal para evitar que sejam praticados atos de expropriação.

Em relação ao mérito, sustenta em síntese, que: a) os agravantes

tiveram diversos imóveis penhorados no processo de origem, incluindo o situado na Avenida Walter Busnelo, nº 37, antiga Avenida Alvorada, Chácara Alvorada, Água do Palmitalzinho, onde a Sra. Cleide exerce direito de moradia, como residência principal e permanente; b) os demais bens constritos são os imóveis de matrículas nº 2.499, 24.491, 23.788 e 13.886, registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Assis. Esses bens possuem valor substancial e apresentam evidente excesso de garantia em relação ao débito exequendo; c) a parte Agravante pleiteou a substituição da penhora por um único bem, de matrícula nº 41.552, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bertioga. Tal imóvel foi avaliado em R\$ 2.208.606,00, mais que suficiente para garantir o débito; d) deve ser priorizado o direito à moradia e a dignidade humana da Sra. Cleide; e) a penhora do imóvel residencial da Sra. Cleide configura medida desproporcional e desnecessária, especialmente diante da existência de bens suficientes para garantir a execução, sem afetar sua subsistência. A constrição do imóvel destinado à moradia compromete a estabilidade e a dignidade da executada, devendo ser substituída conforme pleiteado; f) a substituição por outro bem oferecido pelos Agravantes é medida que assegura a proporcionalidade e respeita os direitos fundamentais, conciliando os interesses das partes envolvidas; g) o artigo 847 do CPC também reforça essa possibilidade, estabelecendo que o executado pode requerer a substituição dos bens penhorados, desde que o bem oferecido em substituição possua valor suficiente para garantir o débito e não comprometa o interesse do credor; h) na hipótese, o imóvel indicado pelos Agravantes, de matrícula nº 41.552, avaliado em R\$ 2.208.606,00, demonstra aptidão suficiente para garantir a dívida exequenda, com ampla margem de segurança; i) o princípio da menor onerosidade não constitui um privilégio ao devedor, mas um instrumento de harmonização entre os direitos das partes; j) a substituição do bem penhorado preserva o direito à moradia da Sra. Cleide, ao mesmo tempo em que mantém a garantia suficiente para o crédito exequendo.

Requer, por fim, a reforma da r. decisão agravada para determinar a substituição da penhora incidente sobre os imóveis de matrículas nº 2.499, 24.491, 23.788 e 13.886, todos registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Assis, pelo imóvel de matrícula nº 41.552, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bertioga.

Despacho de processamento recursal indeferindo o pedido de efeito suspensivo (fls. 732).

Contraminuta apresentada às fls. 736/751.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Em que pese o inconformismo ora aduzido, é caso de integral manutenção da r. decisão ora agravada.

De início cumpre destacar que às fls. 296/298 da origem, os agravantes Cleide De Fátima Martins Boscaratto, Deisy Christine Boscaratto e Denner Christian Boscaratto, requereram substituição da penhora com a indicação do imóvel de matrícula nº 41.552, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bertioga, descrito como Lote de Terreno nº 04, da quadra "C", do módulo Recanto da Riviera, situado no perímetro urbano do Município de Bertioga.

Tal imóvel havia sido anteriormente indicado à penhora pela agravada (fls. 136/138 da origem), o que foi deferido (fl. 152 dos originais).

Todavia, a penhora não se concretizou em razão de divergências no nome da executada, conforme certidão do 1º RI de Santos (fl. 158).

Às fls. 207/208 dos originais, a agravada indicou as terras de Assis como bens à penhora.

O pedido foi deferido pelo juízo de origem (fl. 223), com certidão de publicação em 07.02.2024.

Lavrado termo de penhora às fls. 226/227, com certidão de publicação em 14.02.2024 e constando as penhoras nas matrículas, documentos de fls. 247/265 da origem (13.05.2024).

Às fls. 296/298 os agravantes requereram a substituição da penhora oferecendo o mesmo bem, ou seja, o imóvel de matrícula nº 41.552, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bertioga, descrito como Lote de Terreno nº 04, da quadra "C", do módulo Recanto da Riviera, situado no perímetro urbano do Município de Bertioga.

II) O bem indicado, pelos agravantes, portanto, possui óbice à sua constrição, conforme já demonstrado nos autos de origem (fl. 158).

Assim, inviável a substituição dos bens penhorados na origem por um bem em que já se verificou não ser possível que recaia a penhora, eis que haveria grave prejuízo ao direito da parte exequente.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Destaca-se que não foram apresentados outros bens.

III) Ainda que não houvesse a restrição à constrição sobre o bem indicado pela parte agravante, deve-se destacar que, conforme bem salientado em sede de contraminuta às fls. 736/751, ao que tudo indica, os agravantes não residem no local.

Nos autos, de nº 1011154-51.2023.8.26.0047, da 2ª Vara de Assis, que tratam sobre fruição dessas terras, fl. 1177, todos os agravantes relatam que as respectivas terras estariam sob posse de terceiro (no caso seu irmão – Sr. José Carlos Martins).

Dito isso, percebe-se existir grandes controvérsias sobre a posse dos respectivos terrenos e, portanto, sobre o uso do imóvel como residência da agravante Cleide.

IV) Além do mais, conforme fls. 315/433 da origem e fls. 740/741, há indícios de que os bens são usados para locação de eventos, fazendo prova da vocação comercial do bem.

Nos termos das fotografias acostadas às fls. 743/744, o local continua a realizar eventos de maneira contínua, sob a denominação: “Chácara Alvorada”, conforme se verifica:

- Fl. 346 da origem:

MATRICULAS OBJETO DE AVALIAÇÃO: ANEXO VI DESTE LAUDO:

23788:13886:24491:2499

ÁREAS CONTIGUAS: TOTAL: 652095 M² (ANEXO I – RFVG1 A RFVG6)

Vocação do Imóvel Objeto de Avaliação Locação para Eventos¹

1- CHACARA PARAÍSO, Assis, SP.

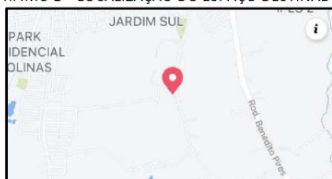
Rua Sebastiao Leite do Canto Final.

Ref: 5 minutos da Chacara Bela Vista.10 minutos do centro.

R\$ 750,00 / dia ↔ 2 dias R\$ 1500,00 (fim de semana)

REGISTRO FOTOGRAFICO:

RFIMC-1 – LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO DESTINADO A EVENTOS - 1





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Deve-se ainda salientar que não houve apresentação de qualquer impugnação à alegação da parte agravada sobre o estudo apresentado que dispunha sobre o uso comercial do bem.

Ainda que parte dos imóveis penhorados fosse usada para moradia, era ônus da agravante indicar em qual dos terrenos a residência da agravante Cleide estaria localizada, o que não foi realizado.

V) Acerca do argumento de excesso de execução, deve-se salientar que tal pedido somente poderá ser apreciado na origem após a apresentação do laudo pericial com estimativa da arrematação dos bens.

VI) Posto isto, é caso de manter na íntegra a r. decisão prolatada.

Nega-se provimento ao agravo de instrumento.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)