



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032437-89.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são agravados JANIO JOSE BARBOSA e MONICA CASTRO SAMPAIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032437-89.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - F. R. BUTANTÃ

AGRAVANTE: SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.

AGRAVADOS: JANIO JOSE BARBOSA E MONICA CASTRO SAMPAIO

VOTO Nº 55.170

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação declaratória de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em regime de multipropriedade – Penhora de imóvel – Não comprovação da alegação da devedora de que se trata de imóvel onde exerce sua atividade empresarial – Ausência de indicação de outro bem em substituição – Manutenção da decisão de rejeição da impugnação à penhora – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, em sede de ação declaratória de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel, na fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação à penhora.

Afirma a agravante que a manutenção da constrição sobre o imóvel objeto da matrícula nº 91.129 revela-se prejudicial e onerosa ao seu patrimônio. Alega que referido imóvel não foi por ela indicado porque corresponde ao acervo utilizado para atividade empresarial, fato que deve justificar a substituição do bem penhorado. Acrescenta que informou nos autos que a cota penhorada corresponde a área comercial necessária para a atividade empresarial e, portanto, não poderá ser levada a leilão judicial. Argumenta que o prosseguimento da constrição sobre uma unidade que faz parte da atividade empresarial não deixa dúvidas quanto aos prejuízos que suportará, considerando que será necessário paralisar a atividade que é

realizada naquele local. Acentua que a penhora do imóvel onde se localiza o estabelecimento da empresa é, excepcionalmente, permitida, conforme Súmula nº 451, do STJ, quando não existem outros bens passíveis de garantir a execução, entendimento que reflete a necessidade de assegurar a efetividade da execução, desde que não haja outros bens que possam cumprir essa função. Ressalta que indicou outra unidade que estaria apta para penhora, mostrando-se descabido, portanto, alegar “ausência de bens para penhora” como justificativa para a continuidade da penhora do imóvel onde se localiza o estabelecimento comercial. Afirma que o artigo 805, do Código de Processo Civil, estabelece que, quando o exequente puder promover a execução por vários meios, o juiz deverá optar pelo meio menos gravoso para o executado, sendo certo que, no presente caso, a observância desse dispositivo foi negligenciada, resultando na penhora da área onde é realizada a sua atividade empresarial. Salaria que a situação atual demonstra a não observância do princípio da razoabilidade, implícito na Constituição Federal por meio da garantia do devido processo legal e com base na sua acepção substantiva ou material. Requer o provimento do recurso para o fim de afastar a penhora determinada pelo D. Juízo “a quo”.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido, seguindo-se contraminuta.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

Com efeito, embora tenha alegado que o imóvel penhorado é utilizado para o exercício da sua atividade empresarial, a agravante nada apresentou de relevante para infirmar o entendimento do D. Juízo “a quo”, manifestado na decisão agravada, no seguinte sentido:

“O imóvel penhorado está descrito na certidão da matrícula como “uma unidade comercial não habitacional, com

características hoteleiras, tipo Apart-Hotel". Trata-se de uma das unidades do empreendimento Solar das Águas Quentes Park Resort, comercializada "para exploração dos diversos sistemas de ocupação que se adaptem ao conceito flat-service". É inverossímil que a penhora de apenas uma das unidades comercializadas inviabilize a continuidade das operações da ré."

Vale dizer, pelo que é possível extrair da descrição do imóvel constante da matrícula (fls. 36/37, do processo principal), trata-se de unidade não habitacional comercializada pela agravante para aqueles que têm interesse em exercer algum tipo de atividade comercial no resort "Solar da Águas Park Resort", certo que a agravante não fez qualquer prova da alegação de que utiliza referido imóvel para o exercício da sua atividade empresarial.

Segue que a agravante se insurge contra a penhora, mas, ao contrário do que alega, não indicou nenhum outro bem em substituição, destacando-se que, como demonstrado pelo agravado no processo principal, a busca de bens em nome da agravante tem se mostrado sistematicamente infrutífera em outros processos, situação na qual, ainda que se tratasse, o imóvel, do seu estabelecimento comercial, seria possível a penhora, conforme orientação da Súmula nº 451, do STJ.

De resto, as insurgências da agravante acerca da penhora de imóveis que comercializa, têm sido rechaçadas neste Tribunal por razões semelhantes às aqui adotadas, de como são exemplos os seguintes precedentes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução – Penhora de imóveis – Alegação de que os bens são essenciais para o funcionamento e continuidade das atividades da empresa – Sem comprovação nos autos – Ônus da executada – Impenhorabilidade de bens necessários ou úteis para o exercício de profissão ou atividade que, em princípio, somente se aplica às pessoas físicas – Sem demonstração de

existência de outros bens – Penhora legítima – Execução que deve ser feita da forma menos gravosa ao devedor, mas sempre no interesse do exequente – Decisão mantida. Agravo de instrumento não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2032440-44.2025.8.26.0000; Relator: Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

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.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2066030-12.2025.8.26.0000; Relator: Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Empreendimento Olímpia Park Resort. Exceção de pré-executividade rejeitada. Mantida penhora sobre imóvel, conforme requerido pela exequente. Inconformismo da executada. Substituição de penhora não aceita pelo juízo. Imóvel indicado que está em nome de terceiro. Alegação de que o bem penhorado é indispensável para a atividade empresarial que não foi demonstrada. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2079000-44.2025.8.26.0000; Relator: Marrone Sampaio; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

De rigor, dessa forma, a manutenção da decisão agravada.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo de e instrumento.

SÁ DUARTE, Relator