



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096988-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDRÉ PEREIRA LIMA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JASMIM.

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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43889.

Agravo de instrumento nº 2096988-78.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: André Pereira Lima.

Agravado: Condomínio Edifício Jasmim.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Pedido de substituição da penhora. Agravante que não declinou motivos indicativos de que a substituição da penhora seria menos gravosa e não traria prejuízos ao exequente. Inobservância do disposto no art. 805, p. único, e no § 2º do art. 829, do CPC. Avaliação do imóvel penhorado. Laudo elaborado por perito judicial pelo método comparativo direto. Impugnação do executado que não abala a avaliação realizada. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 296/298, dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, entre outras determinações, afastou a alegação de executado, ora agravante, de avaliação equivocada do bem imóvel penhorado, e determinou a sua alienação por meio de leiloeiro oficial.

Sustenta o agravante, em síntese, que o modo pelo qual o agravado está buscando satisfazer a sua dívida é deveras gravoso; que não deve haver hasta pública do imóvel, seja pela gravosidade, seja pelo ínfimo valor da dívida perante a avaliação do apartamento; que a pesquisa realizada via Renajud retornou com dois automóveis, bens cujo valor é suficiente para saldar a dívida; que o imóvel possui penhora anterior; que a audiência para tentativa de conciliação somente pode ser dispensada se ambas as partes forem contra a audiência; que o leilão trará risco consideráveis ao agravante que é pessoa com deficiência; e que o mesmo imóvel, em outro processo, foi avaliado por oficial de justiça em valor muito

superior à avaliação realizada por perito judicial. Requer a baixa da penhora no imóvel, sendo substituída pelos veículos; que seja determinada audiência para tentativa de conciliação e que seja considerada a avaliação realizada nos outros autos, por oficial de justiça, em montante superior.

A liminar foi indeferida (fls.332/333).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

O agravado move execução de título extrajudicial (processo nº 1006487-88.2023.8.26.0704) no qual busca o recebimento de débitos condominiais em aberto no valor de R\$8.045,14 em julho de 2023.

Decorrido o prazo para o pagamento voluntário da dívida, foram iniciadas pesquisa de bens e ativos em nome do devedor que não retornaram dados satisfatórios (fls. 97/99, 105 e 106). Nesse contexto, foi então formulado pedido de penhora do imóvel gerador do débito, deferido por meio da decisão de fls. 121/122, integrada por fls. 126.

Realizada a avaliação do imóvel por meio de perícia técnica (fls. 184/224), determinou-se que fosse expedida nova carta de intimação do executado acerca da avaliação do imóvel penhorado, com

informação de que o bem seria levado a leilão (fls. 229).

Por meio da petição de fls. 245/249, manifestou-se o executado, sustentando a onerosidade da penhora, indicando a diferença entre as avaliações realizadas e requerendo fosse determinada audiência de conciliação.

Após a manifestação do exequente em resposta (fls. 295), sobreveio a decisão agravada, motivando a interposição do recurso.

E, em que pese a irresignação manifestada, a respeitável decisão não comporta reforma.

De início, importante ponderar que o agravante foi devidamente citado para responder ao procedimento executivo (fls. 70), bem como foi intimado da decisão que deferiu a penhora do imóvel (fls. 173), mas optou por se manifestar somente depois do bem ter sido avaliado, quando informado que o imóvel seria levado à hasta pública.

Observa-se, portanto, que a impugnação à penhora foi oposta em momento inoportuno, pois trata-se de questão já preclusa.

No entanto, ainda que assim não fosse, as alegações apresentadas não teriam o condão de alterar o ato executivo.

O parágrafo único do artigo 805 do Código de Processo Civil estabelece que: *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.*

Na mesma linha o §2º do artigo 829 do Código de Processo Civil dispõe: *A penhora recairá sobre os bens indicados pelo*

exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, **mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente** (realces não originais).

Acerca de referido dispositivo legal, pertinente a lição de **ANDRE VASCONCELOS ROQUE**: *Para que tal requerimento seja aceito, contudo, o executado deverá demonstrar que a alternativa proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízos ao exequente em termos de efetividade da tutela executiva, o que significa que o bem indicado: (i) deverá ter valor suficiente para garantir a execução; (ii) deverá apresentar igual ou maior liquidez que o bem sobre o qual havia anteriormente sido determinada a penhora; (iii) **não poderá estar onerado (ou, caso esteja, não poderá estar mais onerado que o bem sobre o qual havia sido deferida a constrição)**. Trata-se de evidente decorrência do princípio da menor onerosidade da execução (art. 805) (in **Fernando da Fonseca Gajardoni [et. al.], Execução e Recursos: Comentários ao CPC de 2015, 1ª ed., São Paulo, Método, 2017, p. 226**).*

No caso em apreço, aduz o agravante que a alienação do imóvel lhe trará grandes dificuldades, pois é pessoa com deficiência e será privado de sua moradia; que a penhora do imóvel poderia ser substituída pela penhora dos automóveis localizados na pesquisa Renajud; e que o valor da dívida é ínfimo perto do valor do bem penhorado.

Ainda que se compadeça da situação do recorrente, nota-se que **há restrição de transferência incidente sobre veículos de sua propriedade** (fls. 105) e, a despeito da alegação de que também haveria penhora sobre o apartamento, ao tempo do pedido formulado pelo exequente, foi apresentada matrícula atualizada do imóvel, indicando que o bem estava livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame (fls. 111/120).

Neste contexto, não se tratando mais de débito diminuto, já somando o valor de R\$50.033,75, conforme planilha de fls. 300, na hipótese de todos os bens do agravante possuírem restrições, por certo que o imóvel, dado seu valor, proporciona maior garantia ao exequente de quitação da dívida.

Frisa-se que o ônus de demonstrar que a substituição será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente, competia exclusivamente ao agravante, ônus do qual ele não se desincumbiu.

Desse modo, realmente o pedido não merecia prosperar.

Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que manteve a penhora do imóvel de titularidade do executado e sua esposa, sob o fundamento de que não houve concordância do exequente com o pedido de substituição da penhora. Insurgência. Inadmissibilidade. **Na ausência de demonstração neste momento processual de que a substituição requerida será menos onerosa ao devedor e não trará prejuízo ao credor, o pedido deve ser indeferido. É importante mencionar que o princípio da menor onerosidade insculpido no art. 805 do CPC não é absoluto, realizando-se a execução no interesse do credor (art. 797).** Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2181288-75.2022.8.26.0000; Rel. Helio Faria; 18ª Câmara de Direito Privado; j. 21/11/2022) (realces não originais)*

Despesas condominiais – Execução de título extrajudicial - Substituição da penhora – Não comprovação dos requisitos legais – Agravo improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento

**2185082-12.2019.8.26.0000; Rel. Vianna Cotrim; 26ª Câmara de
Direito Privado; j. 13/01/2020)**

Do que se observa do **laudo de perícia** de fls. 184/224, o valor do Imóvel foi alcançado com a aplicação do método comparativo direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no mesmo edifício e seu entorno, chegando ao valor unitário de R\$5.076,09/m² para a área construída privativa do apartamento, em novembro de 2024.

Embora o agravante alegue que o laudo do perito está discrepante com o valor encontrado pelo oficial de justiça que realizou a avaliação do mesmo imóvel em outro processo, é certo que em nenhum momento o agravante impugnou de forma específica o estudo realizado, tampouco as amostrar elencadas pelo perito, que constam do anexo II do laudo ou os fatores estabelecidos que foram considerados na análise comparativa, quais sejam, fator obsolescência, fator padrão construtivo, fator localização, vagas de garagem, fator de redução das ofertas e influência do terreno e da benfeitoria (fls. 212/224).

Ademais, de acordo com o artigo 156, § 5º, do Código de Processo Civil, a perícia, à falta de profissional habilitado e qualificado, deve, ao menos, ser levada a efeito por quem detenha conhecimento técnico suficiente sobre a matéria.

No caso em exame, não há informação sobre a qualificação e habilitação do oficial de justiça para a avaliação do bem imóvel. No mais, da certidão apresentada (fls. 11 deste instrumento), verifica-se que o oficial não descreve os parâmetros levados em consideração para realizar a avaliação do bem, de modo que, em razão da superficialidade das conclusões apresentadas, a avaliação do perito, fundamentada em elementos seguros de convicção, deve prevalecer.

Por fim, cumpre pontuar que a composição do litígio pode ser feita a qualquer tempo, inclusive extrajudicialmente, se for da vontade das partes, constituindo, pois, mera faculdade a designação da audiência de conciliação, em observância aos princípios da celeridade e economia processuais.

Confira-se:

APELAÇÃO EMBARGOS À EXECUÇÃO CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA RECURSO DO EMBARGANTE. NULIDADE DE SENTENÇA Cerceamento de defesa - Inocorrência Suficiência das provas produzidas Designação de audiência de conciliação que não é obrigatória, podendo as partes, a qualquer tempo, celebrarem acordo extrajudicial Preliminares rejeitadas. (...) (TJSP; Apelação Cível 1003087-72.2022.8.26.0196; Rel. Sergio Gomes; 18ª Câmara de Direito Privado; j. 18/09/2023) (grifo não original)

Nota-se, aliás, que apesar do agravante manifestar seu desinteresse na realização da audiência, consignou que, caso o executado tenha uma proposta de pagamento, deverá apresentá-la nos autos do processo.

Assim, por ter dado adequada solução à causa, a respeitável decisão recorrida merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator