



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000365677**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021921-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapeva, em que são agravantes DJALMA FERNANDO POZITELI, MARIA SILVIA RODRIGUES MORAIS TURELLI POZITELI e CHICO BRAMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA, é agravado REDI E REDI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**DÉBORA BRANDÃO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 004277**

**Agravo de Instrumento 2021921-10.2025.8.26.0000**

**COMARCA: Itapeva**

**Agravantes: Djalma Fernando Poziteli, Maria Silvia Rodrigues Moraes Turelli Poziteli e Chico Brama Administração de Bens Imóveis Ltda**

**Agravado: Redi e Redi Administradora de Imóveis Ltda**

**Interessados: Carlos Shigueo Arie, Norma Minako Takabateke, American**

**Tower do Brasil Cessão de Infraestruturas Ltda., New Trade Fundo**

**Investimento Em Direitos Creditórios Multissetorial, Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Itai, Paranapanema, Avaré - Sicoob Crediceripa, Singulare Cvtm S.a., Davi Borges de Aquino, Fundo de Investimento Em Direitos**

**Creditorios Nao Padronizados Valecred e Venture FI Administração de Bens e Participações Ltda**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.** Ação de restituição de quantia paga c.c. indenização por perdas e danos, ora em fase de cumprimento de sentença. Imóveis penhorados para satisfação do crédito. Insurgência dos executados. Alegação de excesso de execução e desproporcionalidade da penhora. Inocorrência. Penhora justificada pela necessidade de satisfazer o crédito (art. 789 do CPC) e garantir a efetividade da execução. Constrição que não importa, neste momento, em alienação do bem. Outros imóveis penhorados sobre os quais pendem gravames a limitar o valor que eventualmente restara disponível para satisfação do débito. Imóveis passíveis de avaliação. Ausência, por ora, de evidências do alegado excesso e dos requisitos do art. 300 do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, contra a r. decisão de fls. 1372/1373 que, em cumprimento de sentença (processo nº 0002511-68.2022.8.26.0270), deferiu a penhora dos imóveis de Matrículas nº 9.247 do CRI de Guiratinga – MT; 70.083 do CRI de Barra do Garças – MT e 74.616 e 74.617 do CRI de Barra do Garças – MT.

Sustentam, em síntese, os executados que há excesso de execução e que a penhora dos imóveis foi deferida, mesmo após a agravada já ter penhorado diversos bens e direitos no cumprimento de sentença. Dizem que a exequente busca a satisfação do crédito atualizado de aproximadamente R\$ 6.244.394,13, conforme última planilha de cálculo apresentada e que deve ser considerado o valor de cada imóvel/direito penhorado, para que se possa caracterizar o excesso de penhora. Argumentam que apenas por uma breve visualização das avaliações dos imóveis penhorados, seja as juntadas pelos agravantes, seja as juntadas pela agravada, ou, seja as feita por Oficial de Justiça, é totalmente nítido que todos possuem alto valor, e apenas algumas matrículas já são capazes de garantir o cumprimento de sentença pretendido, por mais que haja outras averbações de ônus anteriores ao agravado. Dizem que mesmo com a pendência de homologação de avaliações de alguns imóveis, apenas as avaliações que foram homologadas já ultrapassam o valor pretendido pela agravada no cumprimento de sentença. Acrescenta que a penhora do imóvel denominado Fazenda Bandeirantes, registrada nas matrículas nº 9.247 do CRI de Guiratinga – MT e 70.083 do CRI de Barra do Garças – MT, e do imóvel denominado Fazenda Água Bonita, registrada nas Matrículas 74.616 e 74.617 do CRI de Barra do Garças – MT deferida na r. decisão agravada se mostra totalmente onerosa, resultando em excesso de execução e não respeitando o princípio da menor onerosidade, devendo, portanto, ser indeferida a penhora destes imóveis, pelo fato de a execução já estar garantida pelas diversas penhoras anteriores. Requer a concessão do efeito suspensivo para suspender a determinação de penhora do imóvel denominado Fazenda Bandeirantes, registrada nas matrículas nº 9.247 do CRI de Guiratinga – MT e 70.083 do CRI de Barra do Garças – MT, e do imóvel denominado Fazenda Água Bonita, registrada nas matrículas 74.616 e 74.617 do CRI de Barra do Garças – MT, por ser medida de direito. Pleiteiam a reforma da decisão recorrida, sendo determinada a realização de nova avaliação, por profissional capacitado, ficando impedida a realização de novas constrições até que seja demonstrada a insuficiência da garantia para satisfação do crédito executado, o que se dará com a realização de todas as avaliações judiciais dos

bens penhorados.

Efeito suspensivo indeferido às fls. 225/227.

Contraminuta às fls. 230/247.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 224 e objeção da agravada à fl. 418.

**É o relatório.**

Inicialmente, cumpre destacar que, cuidando-se de agravo de instrumento no qual não cabe sustentação oral no julgamento (vide, art. 937, VIII, do Código de Processo Civil, além do § 4º do art. 146 do RITJSP), inexistente prejuízo na imediata adoção do julgamento virtual.

No mais, o recurso não comporta provimento.

As partes litigam, desde 2021, em ação de restituição de quantia paga c.c. indenização por perdas e danos (por lucros cessantes), multa e tutela de urgência (processo nº 1001797-28.2021.8.26.0270), julgada parcialmente procedente para declarar a nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes; condenar os réus a restituírem ao comprador o valor de R\$ 3.100.000,00, devidamente corrigido. Fixou-se, ainda, sucumbência recíproca, com rateio igualitário das custas e despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Esta Colenda Câmara manteve essencialmente a condenação, consoante acórdão assim ementado:

Direito das Coisas. Venda e compra de imóvel rural. Ação de restituição

de quantia paga c/c indenização por perdas e danos na modalidade lucros cessantes, multa e tutela de urgência. O mesmo imóvel rural foi compromissado à venda para diferentes promitentes compradores. Acervo probatório com suficiente robustez apta a favorecer as pretensões da autora. Sentença de parcial procedência. Alteração na distribuição do ônus sucumbencial. Necessidade. Gratuidade de justiça aos réus. Descabimento, porquanto não demonstrada sua hipossuficiência econômico-financeira. Deserção decretada. Provido em parte o recurso da autora tão somente para alterar a distribuição do ônus sucumbencial. Não conhecido o recurso dos réus. Ausência de majoração dos honorários advocatícios.

O acórdão transitou em julgado em 9/2/2023 (fl. 415) e os credores iniciaram o presente cumprimento de sentença, no qual foi deferida a penhora dos imóveis em apreço, pela r. decisão agravada, assim consubstanciada:

A escritura de fls. 1363/1370 não deixa dúvidas quanto à aquisição, pela executada supra, do imóvel ainda registrado em nome de terceiro, sendo certo que lhe cabia providenciar a transferência em tempo hábil, o que não ocorreu ainda que transcorridos 07 anos da formalização do negócio.

Assim, DEFIRO a PENHORA dos imóveis descritos nas matrículas nº 9.247 e e70.083 do Cartório de Registro de Imóveis de Guiratinga/MT, em nome da executada supra (fls.1303/1312 e 1313/1324), e 74.616 e 74.617 do Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Garças/MT (fls. 1326/1328 e 1329/1331), em nome de Romildo Luis Fadanelli, porém alienado à executada. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como TERMO DECONSTRIÇÃO.

Com efeito, trata-se de se verificar se estão preenchidos os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência pretendida, nos autos principais. Conforme leciona Marcus Vinicius Rios Gonçalves acerca da concessão das tutelas de urgência:

O que é fundamental para o juiz conceder a medida, seja satisfativa ou cautelar, é que se convença de que as alegações são plausíveis, verossímeis, prováveis. É preciso que o requerente aparente ser o titular do direito que está sob ameaça, e que esse direito aparente merecer proteção. A cognição é sempre sumária, feita com base em mera probabilidade, plausibilidade. A efetiva existência do direito sob ameaça

será decidida ao final, em cognição exauriente.<sup>1</sup>

Não se descarta que, havendo vários meios, a execução deve ser feita da forma menos onerosa ao devedor (art. 805 do CPC), mas também é evidente que ela deve ser feita no interesse do credor (art. 797 do mesmo Código). Há que se considerar, ainda, a efetividade da execução.

Como aludido na decisão que indeferiu o pleito de feito suspensivo aos agravantes, os imóveis não possuem liquidez e não há certeza quanto à alienação em eventual hasta pública (que, ademais, não se evidencia, por ora), pois não se sabe se haverá interessados na aquisição dos bens que, como apontado pelos próprios agravantes, estão localizados na zona rural.

Ressalte-se que os outros imóveis de propriedade dos executados, indicados nas razões recursais, e sobre os quais recaíram penhoras, possuem gravames decorrentes de dívidas cobradas em outros processos dos quais são partes, de modo que há limitação nos valores que ficarão à disposição para a satisfação do débito em apreço. É de cautela, portanto, que se mantenha a penhora em discussão, necessário, ainda, que seja feita avaliação dos bens tal qual determina a r. decisão de fl. 1535 dos autos do cumprimento de sentença.

Neste contexto, a alentada desproporcionalidade entre a constrição e o débito não está comprovada e não se verifica outra possibilidade de satisfação do crédito, de modo que a r. decisão agravada afigura-se correta. Não estão presentes, pois, os requisitos do art. 300 do CPC.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025

<sup>1</sup> Gonçalves, Marcus Vinicius. Curso de direito processual civil - v. 1 - teoria geral. 21 ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2024, p. 156.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

Ante o exposto, por meu voto, nego provimento ao agravo.

**DÉBORA BRANDÃO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica