



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000382503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2046722-87.2025.8.26.0000**, da Comarca de Itu, em que é agravante Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda. e agravados Tamara Machado Guimarães e Leonardo Lincon Souza.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2046722-87.2025.8.26.0000

Agravante: Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda

Agravados: Tamara Machado Guimarães e Leonardo Lincon Souza

Comarca: Itu

Assunto do Processo: Compra e Venda

Voto nº 16.047

AGRAVO DE INSTRUMENTO – INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão interlocutória que determinou o bloqueio de ativos financeiros – Pretensão de que seja aceita a nomeação de bem à penhora – Art. 835 do CPC dispõe sobre a ordem de preferência da penhora, que pode ser alterada em casos excepcionais, não sendo a hipótese em comento – Decisão agravada mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em incidente de cumprimento de sentença, determinou o bloqueio de ativos financeiros do agravante no valor de R\$ 95.583,45, por meio do SISBAJUD.

Alega a agravante ser demandada em diversos processos análogos, mais de 150 cumprimentos de sentença, além de cerca de 400 processos ainda em fase de conhecimento; que deverá ser observada a via menos onerosa ao executado, sob pena de prejuízo irreversível à empresa,

inviabilizando as atividades fundamentais para o direito de moradia em Itu e o recolhimento de impostos municipais; que nos meses de agosto e setembro de 2024 os bloqueios alcançaram mais de R\$ 500.000,00, em cada mês, corroendo o fluxo de caixa da empresa que não possui outra fonte de faturamento além dos pagamentos dos adquirentes; que o faturamento não ultrapassa R\$ 800.000,00 mensal e os bloqueios superam a quantia equivalente a 50% desse valor; que não pretende se esquivar do débito executado, razão pela qual insiste na observância do princípio da menor onerosidade.

Sustenta ainda ter oferecido bens à penhora, como lote de terreno, tendo sido ignorada a possibilidade de alienação de tais bens; que a penhora em dinheiro não é absoluta, e que não se admite bloqueio de mais de 50% do faturamento empresarial.

Recurso processado, tendo sido concedido efeito suspensivo, tão somente, para impedir eventual levantamento de valores, com determinação para que se prossiga com a execução.

A parte agravada apresentou contraminuta.

É o relatório.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença visando a parte agravada o recebimento do crédito oriundo da ação principal, inicialmente no valor de R\$ 73.748,12 (agosto de 2024), e conforme fl. 88/90 do incidente a quantia de R\$ 65.269,83.

A executada, ora agravante, apresentou nomeação de bem à penhora (fl. 94/100), no caso o Lote 07, da Quadra 30, do Jardim monte Rei.

A exequente se manifestou (fl. 121/132) rejeitando a nomeação, ressaltando inclusive que o bem não está livre de ônus, que o empreendimento onde se situa o lote não foi regularizado, razão pela qual não pode ser admitido como garantia, e não observa a ordem de preferência legal. E aponta o débito atualizado de R\$ 95.583,45.

É certo que o artigo 805 do CPC assegura o meio menos gravoso ao executado, nos seguintes termos:

"Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. 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".

Entretanto, a regra do artigo 805 do CPC não é absoluta, devendo ser considerada a potencialidade da satisfação do débito.

Como se sabe, a penhora se realiza não só para a satisfação do crédito executado, mas também para assegurar a efetividade da atividade jurisdicional.

Segundo o disposto no artigo 835 do CPC, sobre a ordem de preferência da penhora, o bem imóvel está disposto após o dinheiro, títulos e veículos:

"Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - [...] XIII - [...].

§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto. [...]"

Ainda que o parágrafo primeiro possibilite a alteração da ordem prevista (*§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto. [...]"*) o Juiz não está obrigado a alterar a ordem prevista no artigo legal citado, devendo prevalecer como prioritários bens de maior liquidez e facilitar a satisfação da execução, que, como dito, se realiza no interesse do credor.

Vale consignar ainda julgados deste Tribunal de Justiça, neste mesmo sentido, inclusive envolvendo a mesma executada em casos similares:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Consumidor. Atraso na obra. Hipótese em que a fornecedora ofereceu imóvel como bem passível de penhora. Execução que se processa no interesse dos credores. Inteligência dos arts. 797 e 805 do CPC. Penhora de dinheiro que prevalece sobre a de bem imóvel. Ordem do art. 835 do CPC que deve ser preferencialmente seguida. Agravados que recusaram justificadamente a substituição. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2041265-74.2025.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de

Registro: 24/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que deferiu a penhora sobre contas da empresa executada. Pretensão de reforma. Requerimento de substituição da penhora por imóvel indicado pela executada. Descabimento. Ordem preferencial estabelecida no artigo 835 do CPC não é absoluta, podendo ser desconsiderada em situações especiais, quando evidenciado que a sua realização não atenderá adequadamente ao princípio do resultado. Ausência de demonstração de qualquer prejuízo. Decisão agravada que conferiu correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2031922-54.2025.8.26.0000; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Recurso interposto contra decisão que deferiu o bloqueio/penhora de ativos da agravante. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o princípio da menor onerosidade para o devedor deve prevalecer sobre a efetividade da execução, considerando a ordem de preferência de penhora estabelecida no CPC. 3. O princípio da menor onerosidade não se sobrepõe à efetividade da execução, conforme artigo 805 do CPC e jurisprudência do STJ. 4. A penhora de numerário segue a ordem preferencial do art. 835 do CPC, sendo mais eficaz para garantir o crédito do exequente. 5. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2014007-89.2025.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão que converteu o bloqueio realizado à conta da executada pelo sistema Sisbajud em penhora – Insurgência da requerida – Alegação de que deve haver, primeiramente, tentativa de leilão de imóvel oferecido em penhora – Não acolhimento – A ordem preferencial estabelecida no artigo 835 do CPC não é absoluta, podendo ser desconsiderada em situações

especiais, quando evidenciado que a sua realização não atenderá adequadamente ao princípio do resultado – Ausência de demonstração de qualquer prejuízo - Decisão mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do RITJSP – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2031938-08.2025.8.26.0000; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

Nestas condições, fica mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator