



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382933

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2282703-33.2024.8.26.0000, da Comarca de Votuporanga, em que são agravantes FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA- FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CRUZ, GREGOLIN E AMARAL SOCIEDADE DE ADVOGADOS e BETACRUX SECURITIZADORA LTDA, é agravado FAZENDA SERRADINHO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E FERNÃO BORBA FRANCO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2282703-33.2024.8.26.0000

FORO DE VOTUPORANGA

AGRAVANTE: BETACRUX SECURITIZADORA LTDA.

AGRAVADA: FAZENDA SERRADINHO S/A

VOTO N. 24.147

CUMPRIMENTO DA SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL E DE SEUS FRUTOS (ALUGUÉIS). DETERMINAÇÃO DE PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO PARA APROPRIAÇÃO DOS FRUTOS. INSURGÊNCIA DA CREDORA VISANDO À EXPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL. Pedido cumulado de penhoras foi apresentado pela própria exequente, que, inclusive, alegou a utilidade da penhora dos frutos, pois que conversíveis em dinheiro tão logo depositados judicialmente. Constatação de que o valor de mercado do bem excede significativamente o valor atualizado do débito. Bem que se encontra, atualmente, locado a terceiro para atividade empresária (estacionamento particular). Reconhecimento, pela própria credora, de que essa exploração se dá com base em locação comercial, e não ao abrigo de comodato. Tempo necessário à liquidação do crédito não se mostra expressivo em comparação com o tempo razoavelmente estimado à consumação por alienação judicial. Penhora de frutos que se revela mais eficiente para o recebimento do crédito e menos gravosa ao executado. Aplicação da regra prevista no art. 867 do CPC. Possibilidade, por fim, de redirecionamento da execução para a alienação judicial do imóvel, caso o exequente se depare com entraves relevantes à satisfação de seu crédito valendo-se exclusivamente dos aluguéis. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Fundo de Liquidação Financeira- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, substituído no curso da tramitação por Betacrux Securitizadora Ltda., contra a r. decisão de fl. 209 dos autos de origem, em que o douto Juízo *a quo*, nos autos de cumprimento da sentença, determinou o prosseguimento da execução

sobre os frutos auferidos pela executada Fazenda Serradinho S/A ao abrigo da locação do imóvel de matrícula n. 56.075 do 1º CRI de Guarulhos.

A agravante sustenta que: (i) a execução deve avançar sobre o próprio imóvel de matrícula n. 56.075; (ii) a executada cedeu a posse a título gratuito, por comodato, e não mediante locação; (iii) o princípio da menor onerosidade da execução não se dá à custa do credor; (iv) referido princípio deve ser compatibilizado com o direito à satisfação do crédito em prazo razoável; (v) o crédito exequendo tem natureza alimentar. Requer a reforma da r. decisão a fim de que seja deferida imediatamente a alienação judicial do imóvel de matrícula n. 56.075 do 1º CRI de Guarulhos.

O recurso foi processado à fl. 29 sem efeito ativo.

Apesar de intimada, a parte contrária não respondeu (fl. 74).

Manifestação da agravante às fls. 47/50 informando que a posse direta por terceiro é exercida com fundamento em contrato de locação, e não em contrato de comodato. A recorrente também noticiou que a executada fraudou a execução ao ceder a outrem os direitos resultantes dessa mesma locação.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso é desprovido.

De fato, o princípio da menor onerosidade da execução, analisada em cenário de coexistência de mais de um bem penhorável, não pode resultar na escolha de bem que ponha em risco a eficácia da atividade satisfativa. A regra protetiva prevista no art. 805, *caput*, do CPC (*“Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”*) jamais poderá sacrificar a finalidade do processo executivo, que é proporcionar ao exequente o recebimento de sua prestação, em prazo razoável. Não por outra razão, aliás, o mesmo dispositivo traz relevante ressalva em seu

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”.*

No caso, o direcionamento da execução para a penhora dos aluguéis do imóvel, em preferência à expropriação imediata do bem, esteve bem justificada à luz da ponderação entre as normas acima descritas.

Em primeiro lugar, porque a agravante reconheceu, em manifestação superveniente nos autos deste agravo, que a posse do terceiro Serv Parking Estacionamento LTDA. deriva de locação de imóvel não residencial (fls. 47/50), e não de comodato, como alegado inicialmente na peça recursal. Em segundo, porque a parte exequente indicou o interesse preferencial na penhora dos locativos, argumentando que os aluguéis se equiparam ao dinheiro quando depositados nos autos (fls. 83/89 dos autos de origem). Em terceiro, porque o imóvel foi avaliado em R\$ 10.971.500,00 (fl. 181 dos autos de origem), muito acima do valor do crédito exequendo, no importe de R\$ 680.355,37, em fevereiro deste ano (fls. 420/425 dos autos de origem). Em quarto, porque a penhora dos frutos possibilita a preservação da posse direta pelo terceiro Serv Parking Estacionamento, que explora um estacionamento privado no local, resguardando a esfera jurídica de quem não é parte na execução, ao mesmo tempo em que mitiga o risco de novo litígio e favorece a preservação de atividade empresária. Em quinto, porque o valor do aluguel mensal, aparentemente convencionado em R\$ 50.000,00 (fls. 294/296 dos autos de origem), favorecerá a satisfação da execução em aproximadamente um ano e meio, período razoável e que parece não destoar do prazo necessário à consumação por expropriação judicial. Em sexto, por fim, porque eventuais entraves relevantes ao recebimento dos frutos não tolherão do credor a possibilidade de alienar o próprio bem, máxime ao considerar que há notificação premonitória averbada em matrícula.

No mais, em consulta aos dos autos de origem, constata-se que a executada Fazenda Serradinho S/A teria fraudado a execução, ao repassar ao

terceiro BMQ Mirage Comercial Exportadora e Importadora LTDA., em ato aparentemente gratuito, os direitos de locador que mantinha em face da locatária Serv Parking Estacionamento. Por força da ineficácia da cessão, BMQ Mirage foi intimada a depositar em juízo a relevante quantia de R\$ 450.000,00, sem prejuízo da intimação de Serv Parking Estacionamento para o depósito judicial dos aluguéis vincendos.

Conforme o art. 867 do CPC, *“O juiz pode ordenar a penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel quando a considerar mais eficiente para o recebimento do crédito e menos gravosa ao executado”*.

Nessa perspectiva, em vista da existência de frutos penhoráveis e observada a intimação já proferida para que Serve Parking Estacionamento e BMQ Mirage depositem judicialmente quantia expressiva desencadeada desse bem, forçoso aplicar a regra prevista no art. 867 do CPC, em sintonia com a regra do art. 805, *caput*, do mesmo diploma, sem prejuízo da alienação ulterior do imóvel, caso sobrevenham entraves relevantes à liquidação da dívida apenas com os locativos.

Não procede, então, o sentimento de inconformismo.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

Jonize Sacchi de Oliveira

Relatora