



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387517

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2354437-44.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes LINDOLFO ALBERTO PIRES DE OLIVEIRA e ANA MARIA CHARRUA, é agravado IVAN DONIZETI RAMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), MARCO PELEGRINI E ALEXANDRE DAVID Malfatti.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CASTRO FIGLIOLIA

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40135

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 2354437-44.2024.8.26.0000

COMARCA: GUARULHOS – 3ª VARA CÍVEL

JUÍZA: ADRIANA PORTO MENDES

AGTES.: LINDOLFO ALBERTO PIRES DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) E ANA MARIA CHARRUA

AGDO.: IVAN DONIZETI RAMOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DE IMÓVEIS – LEGALIDADE – insurgência em face da decisão pela qual foi acolhida a oferta à penhora de quatro imóveis feita pelo agravado – circunstâncias dos autos que recomendam a manutenção da decisão recorrida, ao menos até que a haja a devida avaliação dos bens no processo de origem – observação no sentido de que houve decisão no agravo de instrumento nº 2043324-69.2024.8.26.0000 quanto à validade da penhora de 30% dos valores recebidos pelo agravado como perito – penhora de numerário que persistirá – ausência de determinação imediata de que a avaliação dos imóveis fique a cargo dos agravantes, a quem foi facultado apresentar estimativa de valor – agravo desprovido, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado dos autos do cumprimento de sentença promovido pelos agravantes contra o agravado. A insurgência refere-se à decisão (fls. 997/998, complementada a fls. 1.017 dos autos de origem) pela qual foi acolhida a oferta à penhora feita pelo agravado, de quatro imóveis de propriedade dele.

Alegaram os agravantes, em suma, que a penhora dos imóveis indicados pelo agravado foi deferida antes que fossem feitas as diligências de busca de outros bens dele. Cabível a busca INFOJUD pelo CPF do agravado, de modo que sejam trazidas aos autos a Declaração de Bens e Rendimentos da Pessoa Física dos últimos 3 anos, busca Registrato/Bacen. Cabível também a penhora do imóvel Mat.

97.941, 2o. R. I. Guarulhos-SP. Apresentaram outros argumentos e pugnaram pelo provimento do recurso para as seguintes finalidades: “6.1.1.1. *Busca INFOJUD no CPF 054.961.588-18, do Agravado Ivan Donizeti Ramos, de modo que sejam trazidas aos autos a Declaração de Bens e Rendimentos da Pessoa Física do Agravado nos últimos 3 anos (custas já recolhidas às fls. 779-781); e 6.1.1.2. Busca Registrato/Bacen no CPF 054.961.588-18, do Agravado Ivan Donizeti Ramos (isento de custas).*” 6.1.1.3. “a PENHORA do imóvel Mat. 97.941, 2o. R. I. Guarulhos-SP, conforme fls. 850, com base em pesquisa e, como cumpridores do dever legal processual, cujo quinhão do Agravado e respectivo valor versam, conforme declaração do próprio Agravado, em R\$81.500,00 com base DOCUMENTAL PÚBLICA (fls. 883-895), conforme os R.05 e R.10, da matrícula juntada às fls. 883-895.” 6.1.2. A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA de forma a reconhecer o ônus de avaliação pelos Agravantes como obrigação não prevista em rito processual executório para o caso (oferta de bem pelo devedor e obrigação dos auxiliares de justiça em fazê-la); e 6.1.3. A REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA de forma a reconhecer o ônus de avaliação pelos Agravantes como obrigação IMPOSSÍVEL pela ausência de documentos e informações obrigatórias de ônus do Agravado, não presentes nos autos. 1.1.1. A determinação de que a avaliação seja realizada por oficial de justiça, acompanhada de laudo técnico elaborado por profissional habilitado; 1.1.2. A determinação de que o exequente apresente os documentos necessários à identificação do bem a ser penhorado”.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, sem a concessão da antecipação da tutela recursal pleiteada. Dispensadas as informações.

É a síntese necessária.

Depreende-se da leitura do instrumento que, neste cumprimento de sentença promovido pelos agravantes contra o agravado, no valor de R\$ 156.159,52, foi acolhida a oferta à penhora de quatro imóveis de propriedade do agravado (matrícula nº 105.075 e matrícula nº 216.853, ambos do Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP e na matrícula nº 431 e matrícula nº 5.701, ambas do Registro de Imóveis da Comarca de Mongaguá/SP, conforme documentos juntados a fls. 907/908, 913/914, 919/920 e 925/926).

Dentre as diversas insurgências manifestadas no presente

recurso, os agravantes reclamam que não chegaram ao fim as buscas por bens penhoráveis, conforme requereram. Por isso, como relatado, insistem na realização das buscas.

Sem razão.

Com a devida vênia, o que se tem é um excesso por busca de bens, mesmo com a execução garantida por conta dos bens imóveis ofertados à penhora que, à primeira vista, parecem ter valor mais do que suficiente para a cobertura integral do crédito perseguido.

O art. 805 do CPC estabelece que *“Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.”*

A norma concretiza o princípio da menor onerosidade da execução ao devedor. No caso dos autos, a regra em referência deve ser aplicada, diante do oferecimento por parte do executado-agravado de quatro bens imóveis à penhora que aparentam ter expressão suficiente para garantir o montante exequendo. Como dito pela i. magistrada "a quo", *“...o juiz tem autonomia para alterar a ordem de preferência de penhora de bens.”*

Nessas circunstâncias e considerando ainda que o valor do débito (R\$156.159,02) muito provavelmente é inferior ao valor dos bens ofertados à penhora, conveniente a manutenção da decisão recorrida, ao menos até que a haja a devida avaliação de todos os imóveis no processo de origem, caso necessária – a ser feita primeiramente por oficial de justiça, o que não implica maior dispêndio.

Quanto os valor dos bens propriamente ditos, a douta juíza “a quo” assim decidiu: *“Determino a intimação das partes para que, no prazo de quinze dias, apresentarem estimativa do valor de venda do imóvel. Com a estimativa, intime-se a parte adversa para que se manifeste no prazo de quinze dias. Em caso de concordância, o valor será homologado. Em caso de discordância, as estimativas serão analisadas e será verificado a possibilidade de homologação do valor médio apresentado pelas parte ou, se o caso, será nomeado perito para avaliação dos imóveis”*.

Como se vê, não foi carreado aos agravantes qualquer ônus quanto à avaliação dos bens imóveis – o que seria possível, diga-se, porque cumpre

ao credor a antecipação das despesas com a execução, dando-se o reembolso quando da venda judicial dos bens. Apenas se abriu prazo para que tanto os agravantes como o agravado apresentem uma estimativa dos valores dos bens, o que se apresenta pleno de razoabilidade.

Diga-se que não é possível o reconhecimento de insuficiência da oferta de bens sem a prévia avaliação – por estimativa das partes, por oficial de justiça ou por perito, conforme a necessidade do caso. Antes de se constatar a insuficiência, é boa medida que não se prossiga com as pesquisas de bem, o que só aumenta o custo do processo. Também reforça esse entendimento a questão de ter havido penhora de numerário destinado ao devedor, o que será abordado mais a frente.

Se não cabe, ao menos por ora, a pesquisa de bens, muito menos é admissível a penhora de outro imóvel.

Quanto ao imóvel de Guarulhos, de matrícula 97.941, assim se manifestou o agravado: *“O executado manifesta-se quanto à penhora da parte ideal equivalente a 16,66% do imóvel de matrícula 97.941, que o exequente, em sua petição, estabelece um valor de R\$81.500,00 (oitenta e um mil e quinhentos reais), o que é totalmente inverídico, pois o valor de mercado do imóvel é de R\$ 17.900.000,00 (dezessete milhões e novecentos mil reais), sendo que 1/6 seria R\$ 2.983.333,00 (dois milhões novecentos e oitenta e três mil trezentos e trinta e três reais), valor totalmente diferente do que foi colocado pelo exequente com o intuito de confundir Vossa Excelência”* (fls. 900 dos autos de origem).

Pela discrepância quanto ao valor do imóvel indicado de lado a lado, não é possível que se determine de pronto a penhora adicional. Há clara possibilidade de excesso, o que implicaria o surgimento de indesejável novo incidente adicional no processo que já se encontra, "data venia", um tanto tumultuado.

Consigne-se que não é usual que haja tamanha discrepância a respeito do valor de um imóvel. Nesse contexto, é medida de cautela que não se defira medida constritiva, repita-se, com forte potencial para ensejar excesso de penhora. Por isso, não se justifica que se determine a penhora também sobre o referido bem, ao menos por ora.

Por derradeiro, como adiantado acima, tem-se ainda penhora sobre dinheiro. Nesse passo, vale a observação de que a penhora de 30% dos recebíveis pelo agravado como perito foi determinada nos autos do agravo de instrumento nº 2043324-69.2024.8.26.0000, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DO VALOR CORRESPONDENTE A 30% DO VALOR RECEBIDO PELO EXECUTADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS PERICIAIS – ADMISSIBILIDADE – obediência à gradação legal prevista no art. 835 do CPC – penhora sobre dinheiro que prefere a qualquer outra hipótese de constrição regra do art. 805 do CPC/2015, a respeito da menor onerosidade da execução para o devedor, que não pode implicar óbice para a satisfação do interesse do credor, bem como para a celeridade da tutela jurisdicional, constitucionalmente assegurada – agravante que atua como perito da Justiça do Trabalho em mais de 200 processos – decisão anterior que determinou a penhora sobre 30% dos vencimentos mensais do agravante que se encontra suspensa em razão de decisão proferida nos autos do agravo de instrumento nº 2265355-36.2023.8.26.0000, ainda não julgado - agravo desprovido”.

Referida penhora, porque versa sobre numerário, é preferencial em relação aos imóveis. Consequentemente, não será afetada pela oferta dos quatro bens dessa espécie em discussão no presente recurso. Se o caso, algum deles será liberado, depois da avaliação. É o que fica igualmente observado.

Nesses moldes, **nega-se provimento** ao agravo, com **observação**.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator