



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390079

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018959-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Itatiba, em que é agravante VILLEPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado VALDOIR MOREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto: 10950

Agravo de Instrumento: 2018959-14.2025.8.26.0000

Agravante: Ville-par Empreendimentos e Participações Ltda

Agravado: Valdoir Moreira da Silva

Origem: Itatiba

Juiz singular: Dr(a). Renata Heloisa da Silva Salles

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de substituição de bem indicado à penhora. O agravante indicou à penhora um imóvel em substituição ao bem indicado pelo exequente, alegando menor onerosidade.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de substituição do bem penhorado, considerando a alegação de menor onerosidade e ausência de prejuízo ao exequente.

III. Razões de Decidir. 3. O agravante não comprovou a menor onerosidade da substituição do bem penhorado, uma vez que ambos os imóveis possuem a mesma natureza e o imóvel indicado possui valor de mercado superior. 4. A substituição do bem penhorado depende da ausência de prejuízo ao exequente e da sua concordância, não sendo um direito potestativo do executado.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Decisão mantida. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A substituição do bem penhorado depende da concordância do credor e da ausência de prejuízo, não sendo direito potestativo do executado.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento em razão da decisão de fl. 148 dos autos de origem, que indeferiu o pedido de substituição de bem indicado a penhora.

Sustenta o agravante que a presente execução deve ocorrer de modo menos oneroso ao executado, razão pela qual indicou à penhora o “lote 06, da quadra 65, do Loteamento Residencial San Diego, situado no Município de

Vargem Grande Paulista, na comarca de Cotia/SP, matriculado sob o nº 114.166 no CRI de Cotia/SP” em substituição ao bem indicado pelo exequente, qual seja, “o lote n.º 08, da quadra "S", Matrícula nº 51.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP”.

Afirma que o agravado, de forma absolutamente injustificada, recusou o bem oferecido pela agravante ser ter apresentado um único argumento para tal recusa, sendo evidente que está havendo um abuso do direito, como também violação ao 805 do Código de Processo Civil.

Pugnou pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, com seu posterior provimento e reforma da r. decisão.

O despacho inicial indeferiu o efeito suspensivo (fls. 13/14).

Contraminuta às fls. 17/20.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, cumpra fazer menção à escoreita tramitação do feito em primeira instância, sob a presidência da MM Juíza de Direito Dr(a). Renata Heloisa da Silva Salles, cuja decisão não comporta qualquer reparo.

Em sede de cumprimento de sentença proferida em ação cominatória cumulada com indenizatória, o exequente, ora agravado, pleiteou a penhora do imóvel matriculado perante o Oficial de Registros de Imóveis de Itatiba sob o nº 051706, o que foi deferido pelo juízo *a quo*. Intimada sobre a penhora, a executada, ora agravante, indicou em substituição o bem matriculado sob o nº 114.166 no CRI de Cotia/SP.

Infere-se das matrículas juntadas aos autos de origem (fls. 125 e 136/138) que ambos os imóveis possuem a mesma natureza, ou seja, são lotes

residenciais sem construção.

Pois bem.

Dispõe o art. 847 do Código de Processo Civil que:

Art. 847: O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

§ 1º O juiz só autorizará a substituição se o executado:

I - comprovar as respectivas matrículas e os registros por certidão do correspondente ofício, quanto aos bens imóveis;

II - descrever os bens móveis, com todas as suas propriedades e características, bem como o estado deles e o lugar onde se encontram;

III - descrever os semoventes, com indicação de espécie, de número, de marca ou sinal e do local onde se encontram;

IV - identificar os créditos, indicando quem seja o devedor, qual a origem da dívida, o título que a representa e a data do vencimento; e

V - atribuir, em qualquer caso, valor aos bens indicados à penhora, além de especificar os ônus e os encargos a que estejam sujeitos.

No caso, o agravante não comprovou a suposta menor onerosidade com a substituição do bem penhorado, notadamente por se tratar de imóveis da mesma natureza.

Em contrapartida, constata-se que a substituição trará prejuízos ao agravante, posto que o imóvel penhorado está situado na mesma

comarca da execução. Além disso, o imóvel indicado possui valor de mercado muito superior ao penhorado, conforme avaliações juntadas pelo próprio agravante, o que inviabilizaria a pretensão adjudicatória do agravado.

Com efeito, não se verifica abusividade na recusa da substituição do bem penhorado pelo agravado, que nesse caso é admissível, não havendo qualquer afronta ao quanto disposto no art. 805 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

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. (TJSP; Agravo de Instrumento 2096988-78.2025.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a penhora sobre imóvel supostamente alienado a terceiro de boa-fé e negou a substituição do bem penhorado. Insurgência da parte executada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em (i)

verificar a possibilidade de penhora sobre imóvel alienado a terceiro de boa-fé e (ii) determinar o direito do executado em substituir o bem penhorado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A Agravante não possui legitimidade para questionar a penhora em nome dos terceiros adquirentes, que podem buscar tutela judicial em nome próprio. 4. A substituição do bem penhorado depende da ausência de prejuízo ao Exequente e da sua concordância, não sendo um direito potestativo da Executada. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: "A substituição do bem penhorado depende da concordância do credor e da ausência de prejuízo, não sendo direito potestativo do Executado." Legislação Citada: CPC, art. 835. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Agravo de Instrumento nº 20956388920248260000, Rel. Emílio Migliano Neto, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 26.08.2024; TJ-SP, AI nº 22107438520228260000, Rel. José Aparício Coelho Prado Neto, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 12.12.2022. (TJSP; Agravo de Instrumento 2357402-92.2024.8.26.0000; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025).

Assim, em que pesem os argumentos da agravante, não é possível constatar o alegado abuso de direito ou qualquer teratologia no quanto decidido em primeira instância.

Como consequência, a r. decisão agravada deve ser integralmente mantida.

Com base em tais fundamentos, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica