



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395786

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013459-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante MANOEL PIPEROPOULOS, é agravada ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA.

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, 24 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004502

Agravo de Instrumento 2013459-64.2025.8.26.0000

COMARCA: Araraquara

Agravante: Manoel Piperopoulos

Agravado: Associação de Moradores do Residencial Alto da Boa Vista

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO INDEFERIDO. I. Caso em Exame. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu penhora sobre direitos aquisitivos derivados de imóvel alienado fiduciariamente em execução de título extrajudicial. O executado alega cumprimento parcial de acordo e requer suspensão da penhora ou parcelamento da dívida. **II. Questão em Discussão.** 2. A questão em discussão consiste em verificar se estão preenchidos os requisitos para concessão da tutela de urgência pretendida pelo executado, visando à suspensão da penhora ou ao parcelamento da dívida. **III. Razões de Decidir.** 3. O parcelamento da dívida sem anuência do credor é possível no prazo de oposição dos embargos à execução, já superado no caso em tela. 4. A penhora dos direitos aquisitivos não implica alienação imediata do imóvel, não havendo requisitos para acolhimento do agravo conforme art. 300 do CPC. **IV. Dispositivo e Tese.** 5. **Recurso desprovido.** *Tese de julgamento:* 1. O parcelamento da dívida em execução de título extrajudicial requer anuência do credor ou cumprimento de requisitos legais específicos. 2. A penhora de direitos aquisitivos não implica alienação imediata, não configurando urgência para suspensão.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, contra a r. decisão de fl. 396, que em execução de título extrajudicial (processo nº 1008913-76.2019.8.26.0037), deferiu o pedido de penhora sobre direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC) e determinou a expedição de termo de penhora sobre os direitos do executado quanto ao imóvel: lote 5, quadra 9, com área de 230,10m² integrante da área maior registrada na matrícula 68.770 do 3º CRI de Araraquara.

Irresignado, recorre o executado. Sustenta, em síntese, que é parte executada na Execução de Taxas Condominiais tendo firmado um acordo entre as partes, o qual, infelizmente, não foi cumprido integralmente pelo executado. Diz que a execução foi retomada e os depósitos mensais judiciais começaram a ser realizados para demonstrar a boa-fé do executado em adimplir sua obrigação. Narra que requereu o parcelamento da dívida, mas que a decisão atacada determinou a penhora dos direitos sobre terreno financiado, apesar de ter adotado postura cooperativa no processo e ter demonstrado seu intento de cumprir com as obrigações. Acrescenta que vem realizando os depósitos mensais e demonstrando seu intento de regularizar a dívida e que não há evidências de que a penhora sobre os direitos relativos ao bem financiado se mostre mais eficaz para a satisfação do crédito, já que a dívida está sendo controlada pelos depósitos judiciais. Pontua que a penhora de direitos sobre o financiamento do terreno poderá comprometer ainda mais sua capacidade de adimplir as obrigações. Pleiteia a reforma da decisão reformada a decisão agravada, para que seja suspensa a penhora dos direitos sobre o financiamento do terreno. Subsidiariamente, requer que seja apreciado o pedido de parcelamento da dívida formulado pelo agravante nos autos da execução, com a devida consideração dos cálculos apresentados, possibilitando a regularização do débito por meio de parcelas mensais.

Efeito suspensivo indeferido às fls. 517/518.

Manifestação da agravada às fls. 521.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

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.¹

Consoante art. 916 do CPC:

No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês. (grifei.).

Deste modo, o parcelamento da dívida sem a anuência do credor, em execução de título executivo extrajudicial, é possível no prazo de oposição dos embargos à execução. Todavia, no caso vertente, a etapa está superada em face do avanço da execução. O aviso de recebimento consta a fl. 136 e o decurso de prazo foi certificado a fl. 139, com deferimento de penhora *on line* e pesquisas de bens às fls. 140.

Recorde-se que em julho de 2024 a r. decisão de fl. 352 já havia rejeitado manifestação discordante do executado, pois “*Sem proveito o inconformismo do executado na medida em que não veio lastreado em demonstrativo atualizado e discriminado do débito*”.

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

Aplicando-se analogicamente o art. 525, §5º do CPC, não prospera a defesa do executado porque nem mesmo demonstra o valor que entende devido por intermédio de demonstrativo discriminado. Desta forma, sua defesa apenas apresenta alegações que não confrontam convincentemente os cálculos do credor (fls. 344/345).

Fica o executado intimado, na pessoa de seu procurador, para pagamento do saldo devedor no valor de R\$10.977,93 (valor de 06/2024) em quinze dias, sob pena de prosseguimento da execução”.

Suas insurgências não são atuais e, ademais, o deferimento da penhora dos direitos que tenha adquirido sobre o imóvel em tela, não significa imediata alienação do mesmo, de modo que não estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC capazes de ensejar o acolhimento do agravo.

Destarte, fica mantida a r. decisão agravada, que deferiu a penhora sobre os direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciárias e determinou a lavratura de termos de penhora sobre os direitos do executado sobre o imóvel descrito nos autos.

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

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica