



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399309

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053994-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MAXCASA S.A, é agravado PEDRO CESAR JAGUARIBE EKMAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 2025/50719
AGRV.N° : 2053994-35.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO
AGTE. : MAXCASA S.A.
AGDO. : PEDRO CÉSAR JAGUARIBE EKMAN

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão que deferiu a penhora de 40% das quotas da sociedade Max Casa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda., pertencentes à MaxCasa S.A. – Insurgência desta última, alegando que ofereceu à penhora imóvel de valor superior à dívida e que os bens imóveis estão à frente das cotas sociais na ordem de preferência do art. 835 do CPC – Desacolhimento – O imóvel oferecido à penhora não pertence à agravante, mas à sociedade MaxCasa XVIII, não sendo possível compelir o exequente a aceitá-lo – A ordem de preferência para penhora, prevista no art. 835 do CPC, não é absoluta, podendo ser alterada conforme as circunstâncias do caso concreto – O princípio da menor onerosidade não pode comprometer o pagamento da dívida – AGRAVO IMPROVIDO.

Agravo de instrumento tirado, com pedido de efeito suspensivo, do cumprimento de sentença oriundo de ação declaratória c.c. indenização por danos materiais e morais promovida pelo agravado em face da agravante, em que, pela decisão de fls. 11.394, foi deferida a penhora de 40% das quotas/ações da sociedade Max Casa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 10.439.129/0001-54, pertencentes a MaxCasa S.A.

Alega a executada, MaxCasa S.A., que havia oferecido à penhora um imóvel, matrícula nº 32.115 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, avaliado em R\$ 39.245.801,00, suficiente para a satisfação do débito e que o agravado deixou de juntar a matrícula e pleitear a carta de anuência.

Refere que o oferecimento do imóvel está em

conformidade com a ordem de preferência prevista no art. 835 do CPC, na qual os bens imóveis precedem as ações e quotas de sociedades simples e empresárias.

Além disso, argumenta que a penhora das quotas sociais deve respeitar o princípio da menor onerosidade do devedor, uma vez que existem bens e foram indicados pela executada, não há mais motivos para que as quotas sociais permaneçam penhoradas.

Menciona que a titular do imóvel é sociedade empresária que visava a incorporação de empreendimento imobiliário que restou frustrado e que é obvio que ela, MAXCASA XVIII não aufera lucro e o seu balanço especial, muito provavelmente terá apenas o imóvel de ativo.

Tece considerações acerca do desrespeito ao art. 805, caput e parágrafo único do CPC e pede a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão.

Despacho inicial determinando o processamento com efeito suspensivo (fls. 24).

Resposta apresentada às fls. 30/38.

Nova conclusão em 26/03 (fls. 40). Caso estudado e voto concluído no dia 31.

É o Relatório.

Não cabendo sustentação oral (art. 937, inciso VIII, do Código de Processo Civil), remeto o caso a Julgamento Virtual.

O recurso não merece prosperar.

A ação na origem trata-se de cumprimento de sentença ajuizado, em 16/08/2018, pelo agravado contra MaxCasa XVII Empreendimentos Imobiliários Ltda., para satisfação de crédito

decorrente de ação de indenizatória.

Verifica-se, no curso da execução, que já conta com quase 12.000 folhas, que a devedora teve sua personalidade jurídica desconsiderada por ocasião do julgamento de procedência do incidente nº 0063672- 12.2019.8.26.0100, que resultou na inclusão da Agravante MaxCasa e das pessoas físicas José Paim de Andrade Júnior e Luiz Henrique de Vasconcellos no polo passivo da execução.

O imóvel oferecido à penhora pela agravante, objeto da matrícula nº 32.115, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí-SC, não pertence a ela e sim a MAXCASA XVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ Nº 10.439.129/0001/54 (fls. 11379/11390), assim não vejo como compelir o exequente a aceitar esse bem.

Por outro lado, apurou o agravado que a agravante, MaxCasa S.A. é acionista de 40% da sociedade, MaxCasa XVIII, proprietária do imóvel, requerendo a penhora das cotas sociais, nos termos do art. 835, IX, do CPC.

O art. 835, do Código de Processo Civil, assim dispõe:

“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 - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos.

§ 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.

No caso em análise, a agravante insiste em oferecer à penhora imóvel que não lhe pertence, o que não é admitido e o princípio da menor gravosidade possível, estampado no art. 805 do CPC, como se sabe, não pode comprometer o pagamento da dívida e/ou cumprimento da obrigação.

Além disso, a ordem preferencial estabelecida no artigo 835, do CPC, não é absoluta, eis que o próprio *caput* do dispositivo ressalta que ela é preferencial.

Mais não é preciso dizer para a solução do caso.

Em face do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MIGUEL BRANDI

Relator