



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100352-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, é agravado CAMILA PEREIRA DA COSTA.

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) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 26 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2100352-58.2025.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 0004095-88.2023.8.26.0286

Comarca: Itu (3ª Vara Cível)

Agravante: Jardim Monte Rei Empreendimento Imobiliário Ltda.

Agravada: Camila Pereira da Costa

Juiz: Fernando França Viana

Voto n. 37.919

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. NEGADO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a substituição de penhora e a liberação de valores bloqueados em cumprimento de sentença de ação de rescisão de contrato com restituição de valores pagos. A agravante alega que a execução nos moldes atuais compromete o fluxo de caixa da empresa, propondo a substituição da penhora por um lote de terreno.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é cabível a substituição da penhora por bem imóvel, em observância ao princípio da menor onerosidade da execução, e se é possível limitar o valor bloqueado via Sisbajud.

III. Razões de Decidir

3. O princípio da menor onerosidade não pode comprometer a efetividade da execução, conforme art. 797 do CPC, que prioriza o interesse do exequente.

4. A ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC não é absoluta e pode ser flexibilizada, mas a substituição por bem imóvel não foi aceita pela exequente, que prefere a penhora em dinheiro.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao agravo de instrumento.

Tese de julgamento: 1. A substituição de penhora deve respeitar o interesse do exequente e a efetividade da execução. 2. A ordem de penhora pode ser flexibilizada, mas não em prejuízo do credor.

Legislação Citada:

CPC, arts. 797, 805, 835.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1805289/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 25.10.2021.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos do cumprimento de sentença da ação de rescisão de contrato c.c. restituição de valores pagos, da decisão reproduzida, nestes autos, às fls. 21/24, que indeferiu o oferecimento à penhora do lote nº 27 da quadra 30 do loteamento Jardim Monte Rei, ante a expressa recusa pela exequente, e também rejeitou a impugnação ofertada, por ausência de documentos suficientes para demonstrar a impenhorabilidade das quantias bloqueadas, determinando a conversão da indisponibilidade em penhora.

Sustenta o recorrente que sofre mais de 200 cumprimentos de sentença em decorrência da desistência do negócio por atraso na entrega das obras, além de 400 processos ainda em fase de conhecimento, o que se traduz, na prática, em um imenso passivo judicial e, caso não seja respeitada a via menos onerosa de execução, poderá resultar em prejuízo irreversível à empresa, informando, por exemplo, que, nos meses de agosto-setembro/2024, esses bloqueios alcançaram uma média de mais de R\$ 500.000,00 ao mês, o que prejudica o fluxo de caixa da empresa, que não possui outra fonte de faturamento além dos pagamentos recebidos dos adquirentes do Jd. Monte Rei, por ser uma simples SPE, não costuma passar dos R\$ 600.000,00 ao mês, de modo que a empresa terá suas atividades completamente inviabilizadas, inclusive em relação ao pagamento de impostos e mesmo de acordos homologados em favor de outros adquirentes. Diante disso, afirma que devem ser aplicados o princípio da menor onerosidade da execução e a Súmula 417 do STJ, não podendo as regras do Sisbajud incidir de maneira assistemática, sem qualquer atenção à possibilidade de flexibilizar a ordem preferencial de penhora,

sobretudo quando existem outros bens que podem ser objeto de penhora, como o lote 27/30, avaliado pelo setor comercial em quase R\$ 160.000,00, e o fato de ser lote do próprio Id. Monte Rei, por si só, não implica qualquer redução no valor do loteamento, muito menos iliquidez ou ausência de interessados na arrematação, visto que, no cumprimento de sentença n. 0002969-03.2023.8.26.0286, o lote n. 14/30 foi arrematado por quase R\$ 100.000,00 em janeiro/2025 e, caso assim não se entenda, deve ser aplicada a jurisprudência do TJSP que tem estabelecido um limite de 20% do bloqueio Sisbajud em casos análogos, em respeito à função social da empresa e ao princípio da menor onerosidade da execução.

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão para que sejam liberados os valores bloqueados e, subsidiariamente, para que a penhora não alcance mais de 20% do depósito de fls. 338 (R\$ 18.945,19).

A liminar foi indeferida.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

Insurge-se a agravante contra a decisão que, em cumprimento de sentença instaurado pela agravada, visando o recebimento dos valores pagos em ação de rescisão de contrato, indeferiu os pedidos de substituição da penhora e de liberação da quantia bloqueada de R\$ 94.725,95, via Sisbajud.

A agravante pretende a substituição da penhora pelo lote 27/30 do próprio Jardim Monte Rei, sob o fundamento de que atende à menor onerosidade à parte executada, além de não acarretar prejuízos à exequente, uma vez que é possível sua arrematação, como já ocorreu em outro cumprimento de sentença.

A agravada, exequente nos autos de origem, contudo, não concordou com o pedido.

Não se olvida que, em conformidade com o art. 805 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". Porém, como alerta Daniel Amorim Assumpção Neves¹, "o estrito respeito ao princípio da *menor onerosidade* não pode sacrificar a *efetividade da tutela executiva*", dispondo o art. 797 do CPC que "realiza-se a execução no interesse do exequente", tanto que o parágrafo único daquele dispositivo estabelece que: "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", autorizando que não se observe a ordem do rol do art. 835 do CPC.

A exequente não está obrigada a aceitar a nomeação de bem pelo devedor, em especial para que recaia sobre lote integrante do próprio empreendimento, havendo riscos de novos entraves para satisfação do seu crédito, ainda mais que lhe convém a manutenção da penhora sobre dinheiro, o que não importa em violação à Súmula 417 do STJ.

¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p.1276.

É assente perante o STJ que: "a ordem prevista no art. 835 do NCPC não ostenta caráter absoluto, podendo ser mitigada em razão das peculiaridades do caso concreto, assim como também não se mostra absoluto o princípio da menor onerosidade da execução, a ser cotejado com o princípio da efetividade da execução, garantindo-se a satisfação do interesse do credor" (AgInt no AREsp 1805289/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 28/10/2021).

Pelos mesmos motivos, é inviável a limitação do valor apurado no Sisbajud, considerando a complicada situação financeira relatada pela própria agravante que colocaria em risco a satisfação do débito pela credora.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica