



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409219

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2058859-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Presidente Epitácio, em que são agravantes JOANNA PINTO DE SOUZA, MARIANNA DE SOUZA FERRO e JOÃO PAULO DE SOUZA FERRO, é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente 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 Excelentíssimos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E PAULO AYROSA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 49034

Agravo de Instrumento nº 2058859-04.2025.8.26.0000

Comarca de Presidente Epitácio

Agravantes: **JOANNA PINTO DE SOUZA E OUTROS**

Agravado: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Juiz(a) de Direito: Carolina Estrela de Oliveira Sacchi Molina

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA SOBRE 100% DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu penhora sobre 100% do imóvel do executado, com área de 94,3974 hectares, valor superior ao da ação. Agravantes alegaram excesso de penhora e pleiteiam suspensão. Recurso processado sem efeito suspensivo e parecer da Procuradoria Geral de Justiça por não provimento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a penhora de 100% do imóvel, cujo valor excede o da execução, configura excesso de penhora e se deve ser suspenso.

III. Razões de Decidir

3. A penhora visa à anotação na matrícula do imóvel, não implicando expropriação imediata, mas garantindo a anterioridade em eventual concurso de credores.

4. Sem avaliação oficial do imóvel, não se pode limitar a penhora ou alegar excesso. A alegação dos agravantes carece de suporte técnico. A execução se realiza no interesse do credor, e não foram indicados outros bens para penhora.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A penhora não implica expropriação imediata, mas garante a anterioridade. 2. A avaliação oficial é necessária para verificar o excesso de penhora.

Legislação Citada:

- CPC, art. 845, § 1º; arte. 874; arte. 797.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 12, que deferiu o pedido de penhora sobre 100% do imóvel do executado.

Sustentam os agravantes que a penhora foi determinada em 100% da área, cujo montante perfaz uma área de 94,3974 hectares, ou seja 39,0072 alqueires, que totaliza aproximadamente o valor de R\$ 5.851.080,00 (cinco milhões e oitocentos e cinquenta e um mil e oitenta reais), valor este bem superior ao valor da ação. Tais circunstâncias conferem o direito aos Agravantes em ter a suspensão da penhora, conforme precedentes sobre o tema. Dizem que mantendo a penhora na íntegra está havendo excesso de penhora de 27,0072 alqueires a mais do que o oferecido cujo valor é bem superior ao valor em execução.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso recebido e processado sem efeito suspensivo (fls. 27/28) e respondido (fls. 39/44), manifestando-se o agravado pela manutenção da decisão recorrida.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça (fls. 49/53), pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

“Considerando que o imóvel, objeto da matrícula nº 9.979 foi objeto doação pela proprietária/executada, Joanna Pinto de Souza, em 29/01/2003, conforme averbação R.1 (fl. 464), corrijo o erro material constante na decisão proferida a fl. 494, 1º parágrafo, a qual passa ter o seguinte teor: "Apresentada(s) a(s) certidão(ões) da(s) matrícula(s) nº(s) 9.979, do Serviço de Registros de Imóveis de Presidente Epitácio (fls. 463/466), com fundamento no art. 845, § 1º, do Código de Processo Civil, lavre a serventia termo de penhora nos autos, concernente à porção ideal (100%) pertencente ao(à,s) executado(a,s) João Paulo de Souza Ferro e Mariana de Souza Ferro". Mantém-se os demais termos daquela decisão. Cumpra-se. Ciência ao MP. Int.”.

O recurso não comporta provimento.

A penhora não configura ato expropriatório, mas sim medida que tem por finalidade a anotação na matrícula do imóvel para ciência de terceiros acerca da constrição judicial.

Assim, o registro da penhora não implica a imediata expropriação do bem, mas apenas garante a anterioridade da penhora em eventual concurso de credores.

Nesse contexto, e enquanto não houver avaliação oficial do imóvel penhorado, ato técnico que identificará todas as características do bem, inclusive os reflexos patrimoniais, prematura é eventual limitação da penhora ou alegação de excesso de penhora.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dispõe o art. 874 do Novo CPC:

Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar: I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios; II - ampliar a penhora ou transferi-la para outros bens mais valiosos, se o valor dos bens penhorados for inferior ao crédito do exequente.

A mera menção, desacompanhada de laudo de avaliação ou qualquer elemento objetivo de valoração do bem, não se presta à aferição da suficiência da garantia. A assertiva unilateral dos agravantes, nesse contexto, carece de força persuasiva e não pode substituir a necessária aferição técnica, cuja realização se mostra imprescindível para eventual verificação de excesso de penhora.

Ademais, cumpre destacar que a execução se realiza no interesse do credor, nos termos do art. 797 do Código de Processo Civil, e que os devedores não indicaram outros bens passíveis de penhora.

Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator