



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034541-54.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDSON FRANCISCO FURTADO, Interessados ESPÓLIO DE EDSON FRANCISCO FURTADO, ZUK LEILÕES, MARIZA ROSA SILVA DE ANDRADE e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é agravado ESPÓLIO DE IVONE GANEM JORGE (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2034541-54.2025.8.26.0000

Agravante : Edson Francisco Furtado.
Advogado : Marcio Lamonica Bovino.
Interessado : Espólio de Edson Francisco Furtado.
Advogados : Antonio Francisco Furtado e outro.
Interessado : zuk leilões.
Advogados : Kayan Lourenço e outro.
Interessada : Mariza Rosa Silva de Andrade.
Advogada : Marissol Gomez Rodrigues.
Interessado : Município de São Paulo.
Advogada : Fabiana Torres de Aguiar Araújo.
Agravado : Espólio de Ivone Ganem Jorge (Espólio).
Advogada : Daniele Fernandes Reis.

Comarca: São Paulo

Voto nº 22191

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA C.C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Recurso interposto pelo executado contra decisão que deferiu a penhora de locativos recebidos como fruto da locação de um de seus imóveis. **Inconformismo do executado.** Não acolhimento. **1.** Alegação de excesso. Decisão agravada que já cuidou de determinar a produção de perícia contábil para averiguar eventual excesso. Valor controverso, ademais, que é ínfimo em comparação ao montante reconhecidamente devido. **2.** Alegação de que a penhora dos aluguéis não observa o instituto da menor onerosidade ao devedor, pugnando para que se aguarde a futura venda de outro imóvel que possui. Descabimento. Expectativa de venda de outro imóvel ainda pendente. Princípio da efetividade da execução. Penhora legítima. Ausência de comprovação de que a constrição comprometeria a subsistência do devedor. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão copiada às fls. 113/114 que – em *ação de cobrança c.c pedido de indenização* referente a valores levantados indevidamente pelo advogado réu, movida, após sucessão processual, por **Espólio de Ivone Ganem Jorge** contra **Espólio de Edson Francisco Furtado**, em sede de cumprimento de sentença – deferiu a penhora de

locativos recebidos pelo executado como fruto do imóvel localizado na Rua Germaine Burchard, 491, Água Branca, nos seguintes termos:

“(…)

Fls. 722/724: Não há disponibilidade do serviço de contabilidade judicial, que foi extinto.

Assim, mantida a divergência quanto ao valor do débito, será nomeado perito contábil para verificação.

Defiro a penhora de locativos recebidos pelo executado como fruto do imóvel localizado na Rua Germaine Burchard, 491, Água Branca.

Ainda que divergentes quanto ao valor do débito, certo é que o excesso de débito invocado pelos executados é de R\$ 56.446,75, do total de R\$ 716.626,29.

Assim, não se cogita excesso de penhora e, ainda que oportunamente se constate a suficiência do valor do imóvel para quitação do débito, admitida será a devida compensação e restituição de valores pelo exequente, se o caso.

Recolhidas as custas necessárias, expeça-se mandado para intimação dos locatários para que providenciem o depósito judicial dos locativos em conta vinculada ao presente processo, até o limite de R\$716.626,29.

Int.”

Irresignado, **recorre o executado ESPÓLIO DE EDSON FRANCISCO FURTADO**, alegando que já informou ao Juízo que um outro imóvel que possui, situado na Rua Nhu-Guaçu, está em vias de ser vendido, o que possivelmente possibilitará a quitação integral do débito, sendo desnecessária a penhora de alugueres do imóvel da Rua Germaine Burchard, como determinado na decisão recorrida. Sustenta que, nesse momento processual, a penhora de frutos de outro imóvel de sua propriedade seria prematura, já que o débito exequendo será possivelmente quitado com a venda do imóvel de Nhu-Guaçu. Defende que uma nova penhora de bens, antes de alienado imóvel passível de quitar o débito, violaria o artigo 805 do CPC, que prevê que a execução deve ser feita pelo meio menos gravoso ao devedor, bem como poderia caracterizar excesso de penhora. Aliás, repisa que é manifesto o excesso de execução no valor de R\$ 56.446,75, o que será devidamente demonstrado por perícia contábil, já determinada pelo Juízo *a quo*. Requer a concessão do efeito suspensivo, suspendendo-se a ordem de penhora de aluguéis do imóvel da Rua Germaine Burchard e, ao final, pede o provimento do recurso, reformando-se integralmente a r. decisão agravada para indeferir a penhora de alugueres do imóvel acima mencionado.

Foi concedido parcialmente o efeito suspensivo ao recurso,

suspendendo apenas eventual levantamento dos valores pelo exequente, até pronunciamento definitivo desta Colenda Câmara (fls. 129/131).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de cumprimento de sentença instaurado pelo Agravado em 6/12/2016, para execução da sentença proferida nos autos nº 0202243-51.2005.8.26.0100, que deu parcial provimento aos pedidos formulados pela ora exequente, condenando o réu a devolver a quantia de R\$ 149.262,14, quantia levantada indevidamente na ação em que EDSON APARECIDO FURTADO foi constituído para representar a falecida Ivone, quantia a ser atualizada a partir de outubro de 2.012, com incidência de juros moratórios a partir da citação, ocorrida em 02/02/2006, que, em janeiro de 2025, totalizava R\$ 716.626,29

Em 10/09/2019, o exequente/agravado logrou êxito na penhora da metade ideal de dois imóveis de propriedade do agravante, quais sejam: **(i)** Apartamento nº 94, localizado na Rua Nhu-Guaçu, Ibirapuera, São Paulo, SP, registrado na matrícula nº 89.756, perante o 15º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, SP (fls. 23/28); e **(ii)** Escritório nº 113, localizado à Avenida Bem-te-vi nº 327 e 333, Indianápolis, São Paulo, SP, registrado na matrícula nº 96.113, perante o 14º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, SP (fls. 29/31)

O imóvel localizado à Avenida Bem-te-vi foi alienado judicialmente, com o pagamento parcial do valor exequendo pelo Agravado (fls. 33/41). Já o imóvel localizado à Rua Nhu-Guaçu, está em fase de avaliação para, em seguida, ser também alienado judicialmente. Assim, segundo o recorrente, o valor exequendo atualizado, descontando-se o *quantum* já recebido pelo agravado pela venda do imóvel da Avenida Bem-te-vi, soma R\$ 725.505,97, conforme memória de cálculo às fls. 72/72.

Nesse cenário, alega o executado que, embora o imóvel da Rua Nhu-Guaçu esteja em vias de ser vendido, o que possivelmente possibilitará a quitação

integral do débito, o agravado requereu a penhora de alugueres de outro imóvel de propriedade do agravante, localizado à Rua Germaine Burchard nº 491, Perdizes, São Paulo/SP, registrado na matrícula nº 14.679, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O Agravado impugnou tal pedido de penhora, defendendo que, nesse momento processual, a penhora de frutos de outro imóvel de sua propriedade seria prematura, já que o débito exequendo será possivelmente quitado com a venda do imóvel de Nhu-Guaçu, ressaltando a parte que a execução deve ser feita pelo meio menos gravoso ao devedor.

Pois bem.

Analisando os autos, observa-se que a r. decisão agravada agiu com acerto ao autorizar a penhora dos frutos do bem imóvel localizado à Rua Germaine Burchard nº 491, Perdizes, São Paulo/SP, especialmente diante da inexistência de pagamento do débito, da pendência da alienação do outro imóvel e da necessidade de efetividade do processo executivo.

O art. 797 do CPC é claro ao dispor que “*a execução deve ser promovida no interesse do exequente*”. Embora o art. 805 estabeleça que a execução deve ocorrer pelo modo menos gravoso ao devedor, tal regra não é absoluta e não pode ser utilizada para frustrar a satisfação do crédito.

O agravante alega que o bem que “está em vias de ser vendido” (localizado na Rua Nhu-Guaçu), tem valor estimado para a futura venda que será suficiente para quitar o débito.

Todavia, a simples expectativa de alienação futura é insuficiente para afastar a adoção de outras medidas expropriatórias. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a menor onerosidade não pode inviabilizar a efetividade da execução:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA DE DINHEIRO. PRINCÍPIOS DA MENOR ONEROSIDADE E DA EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. INUTILIDADE/INEFICÁCIA DA PENHORA. IMPENHORABILIDADE DO VALOR BLOQUEADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. O princípio da menor onerosidade não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o interesse da parte credora. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.020.462/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022.) - grifamos

Ademais, mesmo que futuramente reste comprovado excesso de penhora – o que será apurado através de perícia contábil, já determinada na decisão de fls. 726 – a decisão agravada expressamente ressalva a possibilidade de restituição dos valores ao devedor, caso se verifique que o produto da alienação dos bens inicialmente constritos foi suficiente para a quitação integral da obrigação.

Ademais, cumpre repisar que o suposto excesso de débito, invocado pelo executado, perfaz a quantia de R\$ 56.446,75, diminuta frente ao valor total do débito incontroverso, que ultrapassa 700 mil reais.

E a jurisprudência deste Tribunal entende pela legitimidade da penhora de aluguéis, inclusive como forma prioritária de constrição, por se equiparar à penhora em dinheiro:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. PENHORA SOBRE ALUGUEL. POSSIBILIDADE. EQUIVALÊNCIA A DINHEIRO. ORDEM PREFERENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. **No caso, a alegação do princípio da menor onerosidade não pode ser fator impeditivo da execução, que é realizada no interesse do credor. A penhora de aluguel ora autorizada, equivale a dinheiro, que prefere à de qualquer outro bem, sem ofensa ao citado princípio.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2047286-37.2023.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2023; Data de Registro: 20/03/2023) – grifado*

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de indenização em fase de cumprimento de sentença - Ordem de penhora de alugueis recebidos pela devedora - Cabimento - Aplicável o decidido no acórdão prolatado por esta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Câmara no Agravo de Instrumento nº 2032531-18.2017.8.26.0000, que também apreciou a possibilidade de penhora de alugueis nos autos originários - Condições antes deferidas não se mostraram efetivas à garantia da execução, em razão da indisponibilidade dos bens dos devedores decretada judicialmente - Medida que atende ao disposto nos artigos 789 e 835, do Código de Processo Civil e parece eficaz para a satisfação do crédito - Dinheiro é o primeiro na ordem de graduação dos bens penhoráveis - Ausente indicação pelo exequente de meio menos gravoso para satisfação do crédito, em desatenção ao artigo 805, parágrafo único, do Código de Processo Civil - Agravo desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2183461-77.2019.8.26.0000; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2021; Data de Registro: 23/03/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução Fiscal. Rancharia. Decisão que deferiu a penhora de créditos decorrentes de aluguel de complexo industrial referente ao mês de janeiro de 2025. Irresignação da parte executada. Descabimento. Viabilidade da penhora, pois a execução de créditos trabalhistas indicada pela devedora já restará garantida em referida data. Penhora de aluguel, ademais, que se equipara à penhora em dinheiro, preferindo aos demais bens penhoráveis. Inteligência do art. 11 da LEF e do art. 835 do CPC. Hipótese em que a devedora não se desincumbiu do ônus de demonstrar a imperiosa necessidade de afastamento da ordem legal (Tema nº578 do C. STJ). Inocorrência de violação ao princípio da menor onerosidade. Precedentes envolvendo as mesmas partes e discussão semelhante. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2002569-66.2025.8.26.0000; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Foro de Rancharia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

No caso concreto, o agravante não demonstrou que os aluguéis penhorados seriam sua única fonte de subsistência ou que a medida comprometeria sua dignidade ou sobrevivência, razão pela qual não há que se falar em violência ao art. 805 do CPC.

Ademais, cumpre ressaltar que a execução se arrasta há 9 anos, não tendo a parte agravante efetuado o pagamento voluntário da dívida, tampouco foi promovida a venda efetiva de seus bens, de modo que segue até hoje sem satisfação integral, devendo ser privilegiado o meio disponível no momento para que o Espólio exequente possa ver, ainda que parcialmente, o crédito satisfeito.

Para além, o princípio da menor onerosidade na execução não deve ser compreendido como um privilégio ao devedor, mas sim como um mecanismo de equilíbrio entre a satisfação do crédito e a preservação de sua dignidade patrimonial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, é perfeitamente razoável que se mantenha a penhora dos aluguéis para garantir o crédito exequendo, com a ressalva de posterior compensação, caso se mostre necessária.

Por fim, o efeito suspensivo inicialmente deferido para suspender o levantamento dos valores também deve ser revogado, uma vez que a constrição se mostrou justificada e proporcional.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, revogando a liminar deferida inicialmente neste recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora