



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415274

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2103472-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que são agravantes IVETE BOLOS COMERCIO DE DOCES LTDA, IVETE BARBARINI MORANDINI e ARCENIO MORANDINI, é agravado JOSÉ ROBERTO SAVIETTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2103472-12.2025.8.26.0000

Comarca: Jundiaí

Agravantes: Ivete Bolos Comercio de Doces Ltda, Ivete Barbarini Morandini e Arcenio Morandini

Agravado: José Roberto Savietto

Interessado: Ines Pessim Silva

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50298)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação – Ação de cobrança – Cumprimento de sentença – Penhora imóvel de propriedade dos fiadores, garantidores do contrato de locação – Requerimento de que o imóvel fosse adjudicado em favor do credor – Alegação de impenhorabilidade rejeitada pelo MM. Juízo a quo, não só porque intempestiva, mas porque os executados não comprovaram a destinação do imóvel constricto – Preclusão – Imóvel de propriedade dos fiadores e concedido como garantia do contrato de locação – Imóvel que não se confunde com o imóvel onde estabelecida a empresa executada, muito embora tenha sido reformado e integrado a ele para atender ao comércio instalado no local – Execução que se processa no interesse do credor.

Agravo de instrumento não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por IVETE BOLOS COMÉRCIO DE DOCES LTDA., ARCENIO MORANDINI e IVETE BARBARINI MORANDINI contra r. decisão de fls. 20, integrada às fls. 21, proferida pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, Dra. Daniela Martins Filippini, que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida por JOSE ROBERTO SAVIETTO, ora em fase de cumprimento de sentença, deferiu a adjudicação do bem penhorado, pelo valor da avaliação atualizada em favor da parte exequente.

Os agravantes alegam que o pedido de penhora

foi deferido em nítido descumprimento ao artigo 835 do Código de Processo Civil, que estabelece a ordem preferencial de penhora a ser adotada, o qual deveria ser aplicado a todos os integrantes do polo passivo, nesse caso, aos três Agravantes. Afirmam que a penhora foi realizada no imóvel em que está localizada a produção de sua empresa, local necessário e imprescindível ao exercício das atividades, já que se trata de empresa de pequeno porte e familiar que produz doces e salgados para comércio local. Informam que a impugnação foi indeferida de forma genérica, sob o argumento de que a impugnação era intempestiva, deixando de considerar a impenhorabilidade do imóvel sede de produção, a qual pode ser arguida a qualquer tempo de jurisdição. Pontuam que constou do laudo pericial que o imóvel não possui divisões físicas com os vizinhos laterais, visto que foi integrado para atender o comércio no local, ou seja, o local nada mais é do que a cozinha responsável pela produção da empresa. Frisam que o espaço penhorado é imprescindível para a continuidade da produção e por consequência da sua própria existência. Ressaltam que a impenhorabilidade do imóvel é matéria de ordem pública, possível de ser alegada em qualquer tempo e grau de jurisdição, na medida em que não há decisão explícita sobre a matéria. Postulam a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, com a anulação da decisão, para que outra seja proferida, com o enfrentamento das questões relevantes postas para solução, e com a reforma da reformada a respeitável decisão, para que a impenhorabilidade seja desde logo reconhecida e aplicada, tornando-se o efeito concedido definitivo.

Negado o efeito suspensivo.

Dispensada a contraminuta, pois sem prejuízo.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de cumprimento de sentença que julgou procedente a ação de cobrança de aluguéis e acessórios da locação movida

pelo agravado para condenar os agravantes, solidariamente, ao pagamento das importâncias discriminadas na inicial, e dos valores vencidos e que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil.

A r. sentença transitou em julgado em 15/02/2018.

Em 28/09/18 foi dado início à fase de cumprimento de sentença.

Os agravantes foram intimados para pagar o valor do débito apresentado pelo agravado, e não o fizeram. Tampouco apresentaram impugnação.

Foi deferida a ordem de bloqueio “on line” pelo BacenJud em contas e aplicações bancárias em nome dos três executados, com resultado infrutífero.

Então, foi deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 97.162 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (fls. 73/75 dos autos principais), em nome de Arcenio Morandini, casado com Ivete Barbarini Morandini, fiadores e garantidores do contrato de locação.

O agravado requereu que o imóvel fosse adjudicado em favor dos credores.

Os agravantes alegaram que o bem é impenhorável, pois o imóvel está intrinsecamente relacionado à atividade da executada e de seus familiares, que são os sócios da EPP (conforme contrato social), que o utilizam para preparar e comercializar os doces e salgados da loja e que sem atividade empresarial, a executada e seus familiares estarão impossibilitados de produzir e consequentemente de honrarem suas dívidas, podendo ensejar a extinção da pessoa jurídica.

A alegação de impenhorabilidade foi rejeitada pelo MM. Juízo *a quo*, não só porque intempestiva, mas porque deixaram os agravantes de comprovar a destinação do imóvel constricto, conforme decisão de fls. 146 dos autos principais.

E dessa decisão não houve impugnação, então, preclusa a questão.

Por outro lado, observo que o imóvel é de propriedade dos fiadores Arcenio Morandini e Ivete Barbarini Morandini e foi concedido como garantia do contrato de locação.

Do laudo de avaliação de fls. 186/227 dos autos principais consta que o imóvel avaliando localiza-se à Rua Pitangueiras, 307 – Bairro de Pitangueiras I, Cidade de Jundiaí e Estado de São Paulo, que não se confunde com o imóvel onde estabelecida a empresa executada, muito embora tenha sido reformado e integrado a ele para atender ao comércio instalado no local.

Assim, correta a decisão que deferiu a adjudicação do bem penhorado ao agravado.

É certo que a execução deve correr da forma menos onerosa para o devedor. Contudo, também não é demais destacar que a execução é realizada no interesse do credor, conforme dispunha o artigo 797 do Código de Processo Civil.

E, nesse sentido, também não cabe a alegação de impenhorabilidade quando não manifestado o interesse na satisfação da dívida e nem indicadas outras formas de satisfação da execução.

Nesse sentido, e em situações correlatas:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO DE BENS MÓVEIS CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DOS RECEBÍVEIS. ALEGAÇÃO DA DEVEDORA QUE A MEDIDA INVIABILIZARÁ SUA ATIVIDADE EMPRESÁRIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. A regra é a submissão do patrimônio do devedor à execução. A impenhorabilidade é exceção, de modo que deve ser interpretada restritivamente. Ainda que o art. 805 do Código de Processo Civil (CPC) estabeleça que a execução deva se dar da forma menos gravosa para o executado, esta regra não pode instituir óbice para a efetividade da tutela jurisdicional. Como já consignado em outras oportunidades, é ônus da parte executada indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos para satisfação da obrigação. Sem indicação específica, a penhora deve ser mantida. No caso, infrutíferas as tentativas anteriores para adimplemento do débito e constringências de bens, não restou

demonstrada a alegação da agravante de que a constrição inviabilizará a continuidade da empresa. Sequer indicou outros bens para penhora. E, ainda que tivesse sido demonstrada, a hipótese poderia eventualmente ensejar pedido de recuperação judicial ou de falência, mas não reconhecimento de impossibilidade da penhora. Por falta de documentação pertinentes, o pleito alternativo de redução da penhora a 10% dos valores a receber deve ser afastado. (TJSP; Agravo de Instrumento 2200581-31.2022.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2022; Data de Registro: 09/09/2022)

EMBARGOS À EXECUÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - CONTRATO POR ESCRITO - Extinção da execução, sem resolução do mérito, por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, afastada - As obrigações do locador (art. 22 da Lei de Locação) atinentes ao estado do imóvel e o uso do bem, já foram resolvidas na ação de despejo e estão cobertas pela coisa julgada - Propriedade do bem não é condição essencial para a formação do contrato, dada a existência de uma relação obrigacional - Impenhorabilidade do bem constricto - Incabível - Inteligência do art. 3º, inc. VII da Lei nº 8.009/90 - Bem de família de fiador do contrato de locação pode ser penhorado - Sentença mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso desprovido, nos termos do acórdão. (TJSP; Apelação Cível 1004181-42.2020.8.26.0223; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/01/2022; Data de Registro: 11/01/2022)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator