



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417914

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2371777-98.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO, é agravada ROSANA DOS SANTOS ARAKAKI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.275

Agravo de Instrumento nº 2371777-98.2024.8.26.0000

Comarca: Campinas – 5ª Vara Cível

Agravante: Condomínio Shopping Parque D. Pedro

Agravada: Rosana dos Santos Arakaki

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução por quantia certa. Insurgência da exequente contra o indeferimento do pedido de penhora de imóveis. Irresignação que não prospera. Penhoras almejadas incabíveis a este tempo. Ordem preferencial de penhora, prevista no artigo 835 do Código de Processo Civil, que deve ser observada. Prioritária a penhora em dinheiro, ex vi do § 1º do dispositivo legal retromencionado. Ao que consta, sequer foi tentada a constrição de ativos financeiros da devedora. Penhora de bens imóveis admissível quando inexistirem outros bens penhoráveis ou, havendo-os, forem de difícil alienação ou insuficientes para saldar a dívida, circunstâncias estas não constatadas, por ora, no caso *sub examine*. Decisão combatida que não comporta reparo. **Recurso não provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Shopping Parque D. Pedro contra a decisão de fl. 142 dos autos originários, consistentes em ação de execução por quantia certa, por si ajuizada em desfavor de Rosana dos Santos Arakaki, que indeferiu o pedido de penhora dos imóveis registrados sob matrículas nº 36.825 e 61.484 do 2º Registro de Imóveis de Santos/SP, sob o fundamento de que deve ser observada a ordem preferencial estabelecida no art. 835 do Código de Processo Civil.

Na minuta de fls. 01/09 argumenta, em síntese, que a execução deve seguir no interesse do credor, conforme preceitua o art. 797 do CPC, bem como a ordem de que trata o art. 835 do diploma processual não é absoluta. Defende, ainda, que o débito exequendo ultrapassa o valor de R\$ 81.000,00, quantia que dificilmente será localizada por meio de pesquisas

SISBAJUD.

Desse modo, requer o provimento do recurso, *para adequar a decisão atacada determinando a imediata penhora dos imóveis, uma vez que a ordem preferencial prevista no art. 835, I, do CPC não é absoluta, bem como que a execução deve prosseguir no interesse do credor.*

Recurso tempestivo, recebido apenas no efeito devolutivo.

Sem contraminuta.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

O agravo instrumental não merece prosperar.

A penhora deve seguir, preferencialmente, a ordem estabelecida no artigo 835 do CPC, sendo prioritária a penhora em dinheiro, *ex vi* do § 1º do dispositivo legal supracitado:

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. (grifos nossos).

Verifica-se, nos autos de origem, que, neste momento, sequer foi requerida a penhora on-line de ativos financeiros da executada via Sisbajud.

Portanto, não se afigura cabível, a penhora, a este tempo, de imóveis de propriedade da agravada.

A penhora de bens imóveis deve se orientar pelos princípios gerais de que a execução se realiza em favor do credor (artigo 797 do CPC), todavia, de modo menos gravoso para o executado (artigo 805 do CPC). É



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

admissível quando inexistirem outros bens penhoráveis ou, havendo-os, forem de difícil alienação ou insuficientes para saldar a dívida, circunstâncias estas não constatadas, por ora, no caso *sub examine*.

Desta forma, nenhuma teratologia ou ilegalidade deflui da r. decisão objurgada.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

ISSA AHMED

Relator