



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032549-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é agravado M. GONZALES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

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) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032549-58.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVADA: M. GONZALES ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

COMARCA: ESPÍRITO OLÍMPIA – 1ª VARA

MM. JUIZ DE DIREITO: MATHEUS CURSINO VILLELA

VOTO Nº 27.010

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Incidente de cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que deferiu a penhora de bem imóvel de propriedade da agravante. Discordância do agravado quanto à substituição da garantia. Substituição da penhora por unidade de multipropriedade que pode prejudicar sua alienação em eventual leilão, considerando as restrições inerentes ao regime de multipropriedade. Princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC) que não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no art. 797 do CPC, que estabelece que a execução se realiza no interesse do credor. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida a fls. 159/161 dos autos do incidente de cumprimento de sentença, decisão esta que deferiu a penhora de bem imóvel de propriedade da agravante.

A recorrente alega, em síntese, que a penhora se revela prejudicial e onerosa ao seu patrimônio. Argumenta que o imóvel, cuja penhora foi determinada, não foi indicado pela agravante porque corresponde ao acervo utilizado para sua atividade empresarial. Diz que manifestou sua discordância em relação à penhora, pedindo a substituição da cota penhorada para outra unidade apta à constrição. Afirma que a substituição do bem é uma medida necessária, pois será menos onerosa para a devedora e não acarretará prejuízo à agravada.

Ressalta que a penhora do imóvel onde se localiza o estabelecimento da empresa é, excepcionalmente, permitida quando não existem outros bens passíveis de garantir a execução, o que não é o caso dos autos. Pelos motivos expostos, requer a reforma da decisão, para cancelar a penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº 91.123, do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia e determinar a substituição do bem constrito.

O recurso foi recebido com efeito suspensivo e regularmente processado, com informações do MM. Juízo “a quo” e resposta da parte agravada (fls. 21/22 e 24/29).

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

No entanto, o agravo não comporta provimento.

Pretende a recorrente o cancelamento da penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº 91.123, do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, e a substituição do bem constrito, por se tratar de medida menos onerosa à devedora, sem considerar que o bem corresponde ao acervo utilizado para sua atividade empresarial.

Contudo, no caso em apreço, não houve concordância do credor quanto ao pedido de substituição da penhora.

É certo que a substituição do bem penhorado é possível quando o bem oferecido possui liquidez comprovada e é capaz

de garantir de forma mais efetiva a satisfação do crédito. Porém, a substituição do bem penhorado deve ser examinada com cautela.

No caso dos autos, a penhora da unidade de multipropriedade, pode prejudicar sua alienação em eventual leilão, considerando as restrições inerentes ao regime de multipropriedade.

Há que se considerar que, ainda que a execução deva se dar de modo menos gravoso ao devedor, tal princípio, previsto no artigo 805 do Código de Processo Civil, não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no artigo 797 do mesmo diploma legal, que estabelece que a execução se realiza no interesse do exequente, ora agravado.

Fica, portanto, mantida a r. decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora
-assinatura digital-