



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423489

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2323926-63.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante SÉRGIO GARRIDO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELPIDIO VIEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.886

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2323926-63.2024.8.26.0000

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO (2ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: SÉRGIO GARRIDO

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELPIDIO VIEIRA

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: BENEDITO SÉRGIO DE OLIVEIRA

CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial - Penhora do imóvel - Decisão de primeiro grau que indefere substituição da penhora por outros imóveis - Agravo interposto pelo executado - Execução que se rege pelo interesse do credor - Ausência de comprovação de que a substituição da penhora se trata de meio mais eficaz (artigo 805, parágrafo único, do Código de Processo Civil) - Indeferimento da substituição mantido - Agravo desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 299/301 dos autos de origem.

O executado pede a reforma alegando, em síntese, que “Analisando os documentos constantes nos autos, constata-se que o exequente protocolou, às folhas 246/247, a planilha do débito atualizado, a qual totaliza a quantia de R\$ 184.856,38 (cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta e oito centavos). Vejam-se, que a impugnação apresentada pelo executado foi devidamente fundamentada, oportunidade em que o agravante demonstra que o imóvel objeto da presente demanda, foi avaliado no âmbito da ação do inventário que tramita perante a 3ª Vara de Família e Sucessões de Ribeirão Preto, sob nº 1000900-68.2021.8.26.0506, no valor médio de mercado de R\$ 564.000,00. Este montante revela-se três vezes superior ao débito em execução, restando caracterizado o excesso de penhora na quantia de R\$ 379.143,62 (trezentos e setenta e nove mil, cento e quarenta e três reais e sessenta e dois centavos). Diante disso, considerada a discrepância havida entre o valor apurado em sede de execução e aquele relativo do bem imóvel objeto da constrição, requereu-se à substituição do bem penhorado, em prestígio ao princípio da razoabilidade e à norma consagrada no art. 874, inciso I, do NCPC., bem como, ao excesso da execução, ora constatada”, que a “substituição não causará nenhum prejuízo ao exequente” e que “Embora a execução deva ocorrer em observância ao interesse do credor, tal postulado não se revela absoluto. A constrição judicial de imóvel em virtude de dívida que perfaz aproximadamente um terço do valor do bem, ao que consta, contraria o princípio da menor onerosidade do devedor, pelo que devida a substituição do bem penhorado”.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido.

O agravado apresentou contraminuta.

É o relatório.

A decisão agravada está assim proferida: “Vistos. Fls. 266/269: SÉRGIO GARRIDO apresentou impugnação à penhora do bem imóvel mencionado na inicial alegando, em síntese, que há excesso de penhora, já que o valor do referido bem é maior que o valor do débito, motivo pelo qual ofereceu em substituição os imóveis registrados sob matrículas nºs 139.954 e 153.674. O exequente manifestou-se pela rejeição da impugnação (fls. 292/293). Sobreveio manifestação do executado a fls. 297/298. É o relatório. DECIDO. Inicialmente, deve-se ter presente que é irrelevante o fato de o valor do imóvel ser superior ao montante da dívida, tendo em vista que

“o produto da arrematação que exceder o valor total do débito em execução deverá ser restituído ao executado, nos termos do artigo 907 do Código de Processo Civil, razão pela qual fica rejeitada a alegação de excesso de penhora” (TJSP, AI nº 2108046-25.2018.8.26.0000, sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado, des. rel. Carmen Lucia da Silva, j. 05.09.2018). Ademais, como já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão relatado pelo eminente desembargador Paulo Ayrosa, “Considerando o disposto no art. 874, I, do novo CPC, o momento apropriado para o juiz, a requerimento do executado, proceder à redução ou transferência da penhora aos bens suficientes à satisfação do crédito exequendo é após a avaliação” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2039531-06.2016.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 17.05.2016). Nesse sentido: “ AGRADO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCESSO DE PENHORA. REJEIÇÃO. Recurso tirado de decisão que manteve a penhora de direitos da sociedade empresária coexecutada sobre imóveis fiduciariamente alienados. Direitos sobre imóveis que são passíveis de avaliação e alienação. Alegação de excesso de penhora. Descabimento. Impossibilidade do reconhecimento de eventual excesso de penhora, antes da avaliação (art. 874, I, do CPC) e de limitar o direito de credor de indicar todos os bens para a satisfação de seu crédito. Execução que se realiza no interesse do credor, observado o princípio da menor onerosidade. Possibilidade de penhora de bens fora da ordem legalmente prevista. Ônus da devedora de indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos. Condições mantidas. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2345384-73.2023.8.26.0000, sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado, des. rel. Alexandre David Malfatti, j. 08.01.2024). Note-se que apesar de alegar que “o imóvel objeto da presente demanda, foi avaliado no âmbito da ação do inventário que tramita perante a 3ª Vara de Família e Sucessões de Ribeirão Preto, sob nº 1000900-68.2021.8.26.0506” (sic, fls. 297), nada o executado provou em tal sentido, sabido que a tanto não se presta os documentos a fls. 270/271. Ainda que assim não fosse, deve-se ter presente que o exequente discordou expressamente da substituição oferecida pelo executado, de modo que tal pedido não pode ser acolhido. Posto isso, rejeito o presente incidente e determino o prosseguimento da execução. Cumpra-se a decisão a fls. 230. Int.”.

O inconformismo não comporta acolhimento, devendo os fundamentos da decisão serem adotados como razões de decidir e incorporados ao presente voto, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”).

Não se desconhece que, se por um lado o artigo 805 do Código de Processo Civil dispõe em linhas gerais que a execução deve ocorrer *pelo modo menos gravoso*, por outro o artigo 797 do mesmo diploma legal dispõe que, por regra geral, realiza-se a execução no *interesse do exequente*, conforme, aliás, precedentes deste Tribunal de Justiça:

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou a pesquisa de outros bens previamente ao deferimento do pleito de penhora de imóvel. Inconformismo do exequente. Se, de um lado, a execução deve se dar pelo modo menos gravoso para o executado (805 CPC), é certo que, de outro, deve se dar no interesse do exequente (797 CPC). Devedores vem flagrantemente dificultando a satisfação do crédito, evidenciando a necessária primazia que deve ser dada ao interesse do credor. Recurso provido para deferir o pedido de penhora do imóvel (Agravo de Instrumento nº 2208086-15.2018.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Piva

Rodrigues, 08.5.2019)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. SUBSTITUIÇÃO. Decisão que indeferiu o pedido de substituição da penhora formulado pela executada. Execução que deve atender ao interesse do credor (art. 797, CPC). Bens indicados que possuem outras penhoras. Executada que deve indicar bens livres e desimpedidos, aptos a satisfazer o crédito do exequente. Decisão mantida. Recurso não provido (Agravado de Instrumento nº 2053212-38.2019.8.26.0000, 5ª Câmara de Direito Privado, Relatora Desembargadora Fernanda Gomes Camacho, 05.5.2019)

O exequente fundamenta a recusa ao argumento de que “Os bens ofertados são BOXES comerciais localizados na Rodoviária Central de Ribeirão Preto/SP, cujo público de compra e venda é bem específico em relação ao apartamento objeto da penhora ao qual é localizado em um Condomínio tradicional do Centro de Ribeirão Preto/SP” (fls. 292/293 de origem).

Os motivos que levaram o exequente à recusa dos bens ofertados se mostram justificados e, nesses termos, se por um lado vigora o princípio da menor onerosidade à parte executada, pelo qual a execução deve prosseguir pelo meio menos gravoso ao devedor (artigo 805 do Código de Processo Civil), por outro deve ser atendido também o princípio da máxima efetividade da execução, que visa à satisfação do crédito exequendo.

Nem por isso, todavia, é possível obrigar o credor, sobretudo no caso concreto, a aceitar a penhora dos imóveis oferecidos, pois, além de somente um dos condôminos ter ofertado referidos bens, partes desses imóveis já estão indisponíveis em virtude de decisão judicial proferida em processo trabalhista contra o executado Márcio Garrido.

A pretensão do agravante, de impor que a constrição assim seja realizada, afigura-se inadequada uma vez que resulta em nítido prejuízo ao credor, pois a circunstância de os demais condôminos proprietários dos imóveis não terem se manifestado a favor da penhora tem o potencial de gerar percalços ao agravado considerando que é possível, ao menos em tese, que tomem a iniciativa de questionar a validade da constrição.

Não há comprovação de que a substituição pleiteada se trata de meio mais eficaz, à luz do que dispõe o parágrafo único do artigo 805 do Código de Processo Civil, mesmo porque as matrículas apresentadas estão datadas de janeiro de 2024, podendo haver outras restrições.

Não está suficientemente demonstrado que os imóveis são livres e desembaraçados de dívidas e ônus, tampouco há indicação oficial quanto ao seu valor de mercado. Além disso, não há possibilidade, diga-se novamente, de obrigar o credor a aceitar a substituição.

A simples alegação de execução mais onerosa para o executado, sem a devida comprovação por qualquer documento que indique a existência de outros bens em ordem anterior de penhora conforme o rol do artigo 835 do Código de Processo Civil, impossibilita autorizar o levantamento da penhora sobre valor.

Enfim, a execução deve ocorrer da forma menos gravosa para o devedor, mas se desenvolve em benefício do credor, devendo ser buscada a penhora mais eficiente. Tal benefício só pode ser invocado quando o devedor indicar outros meios menos gravosos e igualmente eficazes para o prosseguimento da execução, o que não ocorre no caso em exame.

Nesse sentido, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DO DEVEDOR. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA À EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. DESCABIMENTO. CONCLUSÃO ESTADUAL FUNDADA EM FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "o princípio da menor onerosidade não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o interesse do credor" (AgInt no REsp n. 1.596.683/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 15/6/2023). 2. Não há como desconstituir o entendimento delineado no acórdão impugnado (a substituição não seria mais adequada para o adimplemento do crédito executado), sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno desprovido (AgInt no AREsp nº 2.358.690/RN, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEFICÁCIA DA PENHORA. DESISTÊNCIA DA CONSTRIÇÃO SOBRE IMÓVEIS. PENHORA EM DINHEIRO. PRINCÍPIOS DA MENOR ONEROSIDADE E

DA EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. O princípio da menor onerosidade da execução não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o interesse do credor. Precedentes. 2. O art. 835 do CPC/2015 estabelece a ordem de preferência da penhora, sendo que o dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira, ocupa o primeiro lugar, justamente pelo fato de conferir maior liquidez ao processo de execução. 3. Tendo em vista estar o presente processo tramitando há mais de 20 anos e não ter sido eficaz a penhora de bens imóveis, para promover a efetividade da execução e o interesse do credor deve ser admitida a penhora on-line de valores depositados em nome dos executados em instituições financeiras, bloqueados pelo sistema Bacen-Jud, liberados da ineficaz constrição os imóveis. 4. Agravo interno e recurso especial providos (AgInt no REsp nº 1.596.683/MT, Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 15/6/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AGRAVANTES. 1. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que o objetivo primordial da execução é a satisfação do credor, admitindo-se excepcionalmente a substituição da penhora somente nas hipóteses em que efetivamente demonstrada a necessidade de aplicação do princípio da menor onerosidade ao executado. 2. Para rever o entendimento do Tribunal de origem quanto a tese de substituição da penhora, tal como pretendem os recorrentes, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial pelo óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido (AgInt no AREsp nº 1.667.194/PR, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020)

Por fim, fica observado ser irrelevante a circunstância de o imóvel penhorado ter valor superior ao crédito em execução.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator