



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000425752**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120204-68.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ASSOCIACAO DOS SERVIDORES DO TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO - ASSETJ, é agravado JUINA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRADORA LTDA.

**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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**SILVIA ROCHA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2120204-68.2025.8.26.0000

40ª Vara Cível Central da Capital de São Paulo (proc. nº 0064152-24.2018.8.26.0100)

Agravante: Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - ASSETJ

Agravada: Juína Agropecuária e Administradora Ltda.

Juiz de 1ª Instância: Fernando José Cúnico

Voto nº 38589.

- DIREITO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE ACORDO JUDICIAL DESCUMPRIDO. 1. Afastada a alegação de que houve substituição de penhora, porque a própria executada pediu a manutenção da penhora do imóvel como garantia. 2. Pedido de parcelamento do débito e de suspensão do praxeamento. O parcelamento do débito não pode ser imposto ao exequente nem mesmo judicialmente. 3. Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial ao caso. 4. Como a executada não efetuou o pagamento da diferença apurada, apesar de intimada, não há causa para impedir o praxeamento do bem penhorado. Agravo não provido.

Ré em ação de despejo por falta de pagamento, em fase de cumprimento de sentença, a agravante rebela-se contra a r. decisão de fls. 917, que indeferiu pedido de parcelamento do débito e determinou, uma vez decorrido o prazo de quinze dias sem pagamento, a intimação do leiloeiro, nos termos da decisão de fls. 590/591.

A agravante sustenta que: a) a agravada recusou a substituição da penhora, mas “o juízo de origem, em decisão de fl. 647 homologou o pagamento sobre o percentual do faturamento da empresa, tendo em vista a manutenção da sede da agravante” (sic, fl. 9 do agravo); b) a agravada não se opôs à substituição da penhora sobre a sede da agravante, tendo havido “preclusão consumativa e temporal, uma vez que, além de não recorrer da decisão de fl. 647, a agravada anuiu com a proposta de acordo da agravante de efetuar o pagamento do débito em 17 (dezesete) parcelas de R\$38.476,35, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, mais multa de 20% sobre o inadimplemento da parcela” (sic, fl. 9/10 do agravo); c) “a decisão que determinou a manutenção da sede da agravante e que o pagamento incidisse

tão somente sobre o percentual do faturamento da mesma está acobertada pela coisa julgada material, uma vez que não houve interposição de recurso em tempo hábil por parte da agravada” (sic, fl. 11 do agravo); d) “a alienação do imóvel sede da agravante, para a hasta pública, nesta fase processual configura um excesso de execução”, já que “o imóvel constrito foi avaliado em R\$6.985.000,00” e o saldo devedor corresponde a R\$103.175,31 (sic, fl. 13 do agravo); e) houve adimplemento substancial da obrigação, porque foi feito o pagamento de mais de 86,55% do débito atualizado; f) não houve inadimplemento no pagamento das parcelas do acordo, “mas, tão somente, interpretação diversa do tribunal sobre a incidência dos juros de mora”, e “honrou rigorosamente com o pagamento das 17 parcelas do acordo e pretende quitar o saldo fixado em laudo pericial” (sic, fl. 14 do acordo); g) não entende “por qual razão não pode continuar a pagar o saldo devedor em forma parcelada, uma vez que essa foi a forma consentida para a quitação de seu débito até a presente data” (sic, fl. 14 do agravo). Pede a reforma da decisão agravada, para “cassar a decisão de fl. 917, no sentido de afastar a hasta pública do imóvel sede da agravante, mantendo-se o pagamento sobre o percentual do faturamento mensal da agravante, bem como que reforme a decisão de fl. 917, para autorizar a agravante a quitar o saldo devedor em parcelas mensais conforme vinha fazendo”, e que “seja fixados os honorários sucumbenciais em favor da agravante” (sic, fl. 16 do agravo).

Recurso tempestivo e preparado.

Não foi concedido efeito suspensivo ao recurso.

Sem resposta, por não haver prejuízo.

É o relatório.

Para análise da questão posta nos autos, transcrevo o v. acórdão proferido no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2207528-33.2024.8.26.0000, em 27.8.24, por esta 29ª Câmara, interposto também pela exequente, contra a r. decisão de fls. 741, integrada pela decisão de fl. 747, que determinou a incidência de juros e atualização, mas não até o depósito, e sim a partir do levantamento pela exequente, com

acréscimo da multa de 20%”

“(…) Trata-se de agravo tirado de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, em fase de cumprimento de sentença.

Em 30.5.16, a autora e a ré Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo celebraram acordo, tendo esta confessado a dívida de R\$214.935,58, atualizada até o mês de maio de 2016, já incluídas as custas processuais, IPTU e verba honorária de 10% do valor do débito (fls. 83/85 do processo).

Antes, porém, de ser homologado o acordo, a exequente noticiou o seu descumprimento em 11.8.16, alegando que a executada não o cumpriu e deixou de pagar os aluguéis dos meses de junho e julho de 2016, além das parcelas de IPTU (fl. 86 do processo).

Sentença de 1º de setembro de 2016 homologou o acordo e extinguiu o processo, nos termos do art. 487, inciso III, alínea “b”, do CPC (fl. 30 do processo digital), homologando também a desistência do prazo recursal, tendo o trânsito em julgado ocorrido em 5.9.16. Diante da notícia do descumprimento, foi determinada a expedição do mandado de notificação para desocupação voluntária do imóvel (fl. 89 do processo).

Em 25.11.16, as partes noticiaram a entrega das chaves e a desocupação do imóvel (fls. 98/99 do processo).

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, sem pagamento voluntário da dívida, foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula 33213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 163 do cumprimento de sentença).

O imóvel foi avaliado em R\$6.985.000,00 (fl. 585 do cumprimento de sentença).

Em 11.10.22, foi deferido o praxeamento do imóvel penhorado (fls. 590/591 do cumprimento de sentença).

A executada pediu a substituição da penhora pela de 10% do seu faturamento mensal líquido, suspendendo-se o leilão, ou, que se mantenha a penhora até a satisfação do crédito da exequente, com a penhora de 10% do faturamento (fls. 594/601 do cumprimento de sentença).

Em 20.10.22, foi suspenso o processo por dez dias, para tentativa de conciliação entre as partes (fl. 602 do cumprimento de sentença).

A exequente discordou do pedido de substituição da penhora e pediu o prosseguimento do feito, com o praxeamento do imóvel penhorado (fls. 605/608 do cumprimento de sentença).

Em 25.11.22, a executada reiterou o pedido de penhora do seu faturamento,

com manutenção da penhora do imóvel como garantia (fls. 632/639 do cumprimento de sentença). Efetuou depósito judicial no valor de R\$30.000,00 (fls. 645/646 do cumprimento de sentença).

Em 28.11.22, visando a manutenção da sede da executada, bem como o valor da dívida e do bem, o MM. Juiz de 1º grau deferiu o pagamento por meio de penhora de faturamento e autorizou o depósito do valor informado, mantida a penhora sobre o imóvel, até extinção da dívida (fl. 647 do cumprimento de sentença).

A exequente opôs embargos de declaração, afirmando que deve ser mantido o poder aquisitivo da moeda, e por analogia ao artigo 916 do CPC, pediu o acolhimento dos embargos para que a embargada liquide o seu débito de R\$654.098,04, correspondente ao valor da dívida menos o depósito de R\$30.000,00, em 17 parcelas, todas elas acrescidas de juros de 1% ao mês e correção monetária pela tabela prática do TJ, e, no caso de inadimplência, o pagamento de multa e honorários advocatícios de 20% do total do saldo devedor (fls. 650/652 do cumprimento de sentença).

Em 30.11.22, foram acolhidos os embargos para determinar a atualização das parcelas pela tabela do TJ, acrescidos de juros de 1% ao mês, e, no caso de mora, a incidência de multa de 20% do débito, determinando, por fim, que a exequente indicasse a conta para os próximos depósitos (fl. 654 do cumprimento de sentença).

Em 5.12.22, a exequente pediu o levantamento do depósito de R\$30.000,00 (fl. 658 do cumprimento de sentença), o que foi deferido (fl. 660 do cumprimento de sentença).

Em 10.5.24, a executada pediu a extinção do cumprimento de sentença (fls. 694/695 do cumprimento de sentença), juntando os comprovantes dos pagamentos das 17 parcelas (fls. 696/712 do cumprimento de sentença).

A exequente afirmou que a executada não atualizou o saldo devedor e somente abateu as parcelas pagas, duas pagas com atraso, devendo incidir a multa de 20%, havendo necessidade de complementação da diferença de R\$100.901,66 (fl. 716/725 do cumprimento de sentença).

Após manifestação da executada (fls. 729/731 do cumprimento de sentença), e nova manifestação da exequente (fls. 738/740 do cumprimento de sentença), sobreveio a decisão agravada (fl. 741 do cumprimento de sentença).

A exequente opôs embargos de declaração (fls. 745/746 do cumprimento de sentença), que foram acolhidos para inclusão da multa de 20% (fl. 747 do cumprimento de sentença).

Pois bem. A executada efetuou o primeiro depósito judicial de R\$30.000,00 em 8.11.23 (fl. 645/646 do cumprimento de sentença), que já foi levantado pela exequente.

A executada também comprovou os seguintes depósitos: - R\$39.008,80 (15.12.22, fl. 696 do cumprimento de sentença) R\$39.129,27 (13.1.23, fl. 697 do cumprimento de sentença); - R\$40.000,00 (13.2.23, fl. 698 do cumprimento de sentença); R\$39.160,35 (14.3.23, fl. 699 do cumprimento de sentença); R\$39.109,83 (14.4.23, fl. 700 do cumprimento de sentença); R\$39.067,09 (15.5.23, fl. 701 do cumprimento de sentença); R\$39.001,02 (14.6.23, fl. 702 do cumprimento de sentença); R\$38.822,26 (17.7.23, fl. 703 do cumprimento de sentença); R\$38.826,15 (15.8.23, fl. 704 do cumprimento de sentença); R\$38.938,85 (15.9.23, fl. 705 do cumprimento de sentença); R\$38.903,87 (16.10.23, fl. 706 do cumprimento de sentença); R\$38.907,76 (17.11.23, fl. 707 do cumprimento de sentença); R\$38.899,98 (14.12.23, fl. 708 do cumprimento de sentença); R\$39.074,86 (11.1.24, fl. 709 do cumprimento de sentença); R\$39.082,63 (15.2.24, fl. 710 do cumprimento de sentença); R\$39.175,90 (28.3.24, fl. 711 do cumprimento de sentença); R\$38.934,96 (9.5.24, fl. 712 do cumprimento de sentença).

Ocorre que, preservada a convicção do D. Magistrado de 1º grau, como se verá, não se aplica ao caso o decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.820.963/SP, por sua Corte Especial, em 19.10.22, que alterou a tese no Tema 677 para a seguinte redação: “na execução, o depósito efetuado a título de garantia do juízo ou decorrente da penhora de ativos financeiros não isenta o devedor do pagamento dos consectários de sua mora, conforme previstos no título executivo, devendo-se, quando da efetiva entrega do dinheiro ao credor, deduzir do montante final devido o saldo da conta judicial”. (g.n.)

A executada apresentou proposta de penhora de 10% do seu faturamento mensal, afirmando que “demonstrará através de declaração mensal qual foi o faturamento do mês e efetuará a transferência do valor penhorado para a conta corrente da exequente” (fl. 637 do cumprimento de sentença).

Constou da decisão que acolheu o parcelamento proposto pela executada: “Vistos. Visando a manutenção da sede da executada, bem como o valor da dívida e do bem, defiro o pagamento através da penhora de faturamento. Fica autorizada a depositar o valor informado. A exequente deverá informar conta para fins de depósito das demais prestações pois ficarão, os autos, em arquivo, aguardando-se pagamento integral ou eventual mora. Mantenho a penhora sobre o imóvel até a extinção da dívida. Após o trânsito desta, apresente a exequente formulário para fins de mle, que fica, desde já determinado. Int.” (fl. 647 do cumprimento de sentença).

Ocorre que a exequente opôs embargos de declaração e pediu expressamente “para que seja mantido o poder aquisitivo da moeda, somado ao princípio básico de direito, que veda o enriquecimento sem causa (pagamento da dívida em 18 parcelas fixas), bem como termina, por analogia, o **art. 916 do CPC.**, sejam os mesmos acolhidos para os fins da Embargada liquidar seu saldo devedor que é de **R\$ 654.098,04** (R\$ 684.098,04 valor atual da dívida - R\$ 30.000,00 depósito fl. 646 ), em 17 (dezessete) parcelas, todas elas acrescidas

juros de 1% a.m., tomando-se como base o saldo remanescente e correção monetária de acordo com a tabela de atualização do TJ. Deverá ainda, no caso de inadimplência, pagar multa e honorários advocatícios, os quais Ficam sugeridos em 20% do total do saldo devedor” (sic, fl. 651 do cumprimento de sentença). (grifei)

E, na decisão que acolheu os embargos da exequente, constou que: “Vistos. Recebo os embargos pois tempestivos. No mais, merecem provimento, pois no caso, após todo o tempo de trâmites, a executada materializou proposta de acordo. Embora não aceito pela executada, acabou sendo homologada, visando a manutenção da sede da executada, ou seja, menor ônus à mesma. Porém, necessário assegurar a exequente o integral recebimento do débito, de sorte que, as parcelas deverão ser atualizadas conforme tabela do Tj, e juros de 01% ao mês. No caso de mora, incidirá multa de 20% do débito. No mais, aguarde-se indicação da conta para próximos depósitos, e formulário para expedição de mle, que fica já deferido. Após, ao arquivo” (fl. 654 do cumprimento de sentença).

Assim, nos exatos termos do pedido da exequente, foi deferido o parcelamento do débito de R\$654.098,04 em 17 parcelas, correspondendo cada parcela a R\$38.476,35, com determinação apenas de atualização das parcelas que deveriam ser acrescidas de juros e correção monetária e, no caso de inadimplemento, incidência de multa de 20%, conforme a decisão de fls. 654.

Deste modo, os cálculos da exequente estão incorretos, porque ela considerou a atualização do saldo remanescente até a data das transferências, descontando o valor transferido e atualizando o saldo remanescente (fls. 719/725 do cumprimento de sentença), e não a atualização de cada parcela, como expressamente havia pedido e como foi deferido pelo D. Magistrado de 1º grau à fl. 654 do cumprimento de sentença.

Ora, se a exequente tivesse concordado com a penhora do percentual de 10% como proposto pela executada, aí sim o débito seria atualizado conforme previsto no título executivo e, quando do efetivo pagamento ao credor, se deduziria o valor transferido do débito atualizado e assim por diante, mas como com isso ela não concordou, deve ser feito o cálculo tal como ela pediu e como, repito, foi deferido.

Por outro lado, os cálculos da executada também estão incorretos, já que consideraram apenas a atualização do valor da parcela de R\$38.476,36 a cada mês (fls. 88/90 do agravo), ou seja, do mês anterior ao pagamento até o mês do pagamento seguinte, mas a atualização de cada parcela deve ser feita considerando sempre o índice do mês de novembro de 2022 até o mês do efetivo pagamento, porque o valor da parcela de R\$38.476,36 correspondia ao mês de novembro de 2022.

Assim, o que deve prevalecer é a atualização de cada parcela desde novembro de 2022 até o mês do seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de

1% ao mês.

Não se vislumbra, por outro lado, causa para incidência de mais 1% de juros de mora por eventual atraso na transferência para a conta da exequente, como constou dos seus cálculos (fls. 719/725 do cumprimento de sentença), porque já incidiram em cada parcela os juros de 1%, devidos pela mora, bem como pelo fato de que não foi fixada pela exequente ou pelo MM. Juiz de 1º grau, data para o depósito ou transferência das parcelas, de modo que, tendo sido efetuado dentro do mês devido, não há que se falar em atraso nem em incidência de novos juros, como pretende a exequente.

Não, porém, em relação à parcela de abril de 2024, paga apenas em maio de 2024 (9.5.24, fl. 712 do cumprimento de sentença), sobre o qual deve incidir juros de mora desde o mês de abril de 2024 e a multa de 20%.

A diferença dos valores devidos pela executada, inclusive do mês de abril/2024, deve ser calculada entre o valor pago de cada parcela e o correspondente à atualização de cada uma desde novembro de 2022 e até o mês do seu efetivo pagamento, com incidência de juros de 1% sobre a diferença.

Depois, a diferença encontrada deverá ser corrigida pela tabela do TJ/SP e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, desde o momento em que era devida, ou seja, mês em foi realizada a transferência a menor até o mês em que for elaborado o cálculo.

Em suma, a exequente deverá apresentar novos cálculos, com base no que aqui foi decidido e no constante da decisão que deferiu o parcelamento da dívida (fl. 654 do cumprimento de sentença).

Por fim, não se acolhe o pedido de fixação de honorários para a fase recursal, porque em agravo de instrumento não se delibera sobre honorários advocatícios, salvo se seu pronunciamento for fundado nos artigos 485 e 487 do Código de Processo Civil <sup>(1)</sup>, dos quais não cuidou o caso em tela.

Diante do exposto e para os fins mencionados, dou parcial provimento ao agravo.” (fls. 776/777 do cumprimento de sentença).

A exequente apresentou novo demonstrativo de débito, apurando o débito de R\$102.838,89 (fls. 792/829 do cumprimento de sentença).

A executada impugnou os cálculos da exequente, afirmando que o valor devido correspondia a R\$88.887,33 e pediu o parcelamento do débito em dez parcelas de R\$8.888,73 (fls. 833/835 do cumprimento de sentença).

Em 30.10.24, foi determinada a realização de perícia (fl. 852 do cumprimento de sentença).

O perito contábil apurou o débito de R\$103.175,31, para janeiro de 2025 (fls. 866/899 do cumprimento de sentença), o que foi homologado, em 5.3.25 (fl. 913 do cumprimento de sentença).

A exequente pediu o indeferimento do pedido de parcelamento do débito (fl. 916 do cumprimento de sentença).

Sobreveio, em seguida, a decisão agravada (fl. 917 do cumprimento de sentença).

A executada opôs embargos de declaração, (fls. 920/923 do cumprimento de sentença), que foram rejeitados (fl. 924 do cumprimento de sentença).

Em primeiro lugar, não houve substituição da penhora. Ora, a própria executada pediu expressamente que fosse “deferido o pedido de fls. 594/601, autorizando a penhora de 10% sobre o faturamento mensal da executada como forma de pagamento do débito exequendo, com a manutenção da penhora do imóvel como garantia do pagamento, suspendendo, porém, o seu praxeamento ou leilão, até a quitação integral do débito exequendo” (sic, fl. 639 do cumprimento de sentença), o que foi deferido à fl. 647, constando da decisão que estava mantida a “penhora sobre o imóvel ate a extinção da dívida”, beirando, portanto, a má-fé a alegação de ter havido substituição da penhora. (grifei)

Assim sendo, sem pagamento da diferença do débito apurado, não há causa para impedir o praxeamento do bem penhorado.

Aliás, é necessário observar que a exequente se opôs à penhora do faturamento (fls. 605/608 do cumprimento de sentença) que, porém, veio a ser determinada pelo MM. Juiz de 1º grau “visando a

manutenção da sede da executada, bem como o valor da dívida e do bem” (sic, fl. 647 do cumprimento de sentença).

De todo o modo, o parcelamento do débito não pode ser imposto à exequente nem mesmo judicialmente <sup>(1)</sup>, porque, como se sabe, ninguém é obrigado a fazer acordo e a autora já informou que não tem interesse em parcelamento, diante do acordo judicial descumprido e tendo em vista já ter sido dada oportunidade para a agravante efetuar o pagamento do valor devido de forma parcelada, com a penhora do faturamento, o que fez a menor e resultou no saldo ora cobrado.

A agravante alega que houve adimplemento substancial da dívida, afirmando ter pago mais de 86,55% do débito atualizado (fl. 14 do agravo).

Por meio da teoria do adimplemento substancial ou do inadimplemento mínimo, o direito do credor de resolver o contrato é limitado, em observância à função social do contrato e à boa fé objetiva, pilares da nova teoria contratual (arts. 421 e 422, do Código Civil), hipótese diversa da dos autos, que se refere a cumprimento de sentença de título judicial, não havendo contrato a ser preservado.

Não se nega a discrepância entre o valor do débito, em relação ao do imóvel penhorado, mas parece não haver outro meio de pagamento e o parcelamento, como dito, não se admite, diante da discordância da exequente.

Ademais, é necessário observar que a agravante efetuou o pagamento do valor médio mensal de R\$38.000,00, em razão da penhora de 10% do faturamento e reconheceu o valor incontroverso de R\$88.887,33, em setembro de 2024 (fl. 842 do cumprimento de sentença), de modo que ela poderia ter guardado mensalmente o valor equivalente a R\$38.000,00, o que, em tese, totalizaria até a data do laudo pericial (janeiro de 2025), cerca de R\$114.000,00, ou seja, já poderia ter quitado o seu

débito (R\$103.175,31, para janeiro de 2025, fls. 866/899 do cumprimento de sentença).

Assim, se o único imóvel da agravante está sendo levado a leilão, a responsabilidade é dela próprio, já que tinha condições de ter quitado o débito apurado pelo perito judicial, tivesse se organizado administrativamente para tanto.

Não há, portanto, nada a alterar na decisão agravada.

A regra da execução pelo meio menos gravoso não significa complacência com devedor inadimplente.

Aliás, princípio por princípio, prevalece o de que à devedora incumbe pagar e, levando em conta as circunstâncias do caso, no qual a executada foi intimada para complementar a diferença, mas deixou decorrer o prazo sem pagamento, sem se abalar em pagar a exequente, nada impede que o imóvel penhorado seja levado a leilão, levando em conta os interesses do credor, como está expresso no art. 797 do CPC.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA  
Relatora

Nota:

<sup>1</sup> Nesse sentido, Ap. s/ Rev. 1.080.655-0/1, 28ª Câmara, rel. Celso Pimentel, j.10.04.07 e Ap. s/ Rev. 677.593-0/4, 12ª Câmara, rel. Romeu Ricupero, j. 26.09.02.