



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101021-14.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GAFISA S/A, é agravado RAFAEL CASAGRANDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2101021-14.2025.8.26.0000
Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº
0003348-27.2022.8.26.0011
Agravante :GAFISA S/A
Agravado :RAFAEL CASAGRANDE

VOTO Nº 52025

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE LEVANTAMENTO DA PENHORA SOBRE IMÓVEL – BEM REGISTRADO EM NOME DA AGRAVANTE - DEFESA QUE, ADEMAIS, COMPETE AO TERCEIRO PREJUDICADO - EXCESSO DE PENHORA NÃO CONFIGURADO - AGRAVANTE QUE DEIXOU DE INDICAR BEM PARA SUBSTITUIÇÃO À PENHORA - DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 523 dos autos de origem que, nos autos do cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 126.073, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Alega a agravante, em suma, que o referido imóvel objeto de penhora foi alienado a terceiro estranho à lide, cuja má-fé não restou comprovada, anteriormente à realização da constrição, motivo pelo qual deve ser levantada. Aduz que é necessária a ciência inequívoca do atual proprietário, a respeito da penhora, o que não houve, a tornando ineficiente. Afirma que a

penhora realizada caracteriza evidente excesso de constrição, uma vez que recai sobre bem imóvel cujo valor de avaliação é substancialmente superior ao montante do débito exequendo. Assevera que o excesso a execução ou penhora, prescinde de demonstração da garantia ou depósito, pois o direito da agravante não está condicionado a garantia da execução, mas da demonstração inequívoca da violação da lei e dos tribunais o que foi devidamente comprovado. Pede a concessão do efeito suspensivo e a reforma da r. decisão.

Recurso formalmente em ordem e ora recebido, dispensando-se as diligências contidas no artigo 1.019 do Código de Processo Civil, uma vez que reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

Insurge-se a executada contra a decisão que deferiu a penhora do imóvel de matrícula nº 126.073, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, para satisfação da dívida.

Pois bem. De acordo com o artigo 831 do Código de Processo Civil “*a penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios*”.

Em regra, o devedor responde com todos os seus bens

presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações (Código de Processo Civil, artigo 789).

A penhora de bens vem disposta no artigo 835 do Código de Processo Civil, que enumerou as diversas possibilidades de penhora em bens da executada. E a execução deve ser efetivada de forma menos onerosa ao executado, mas sempre no interesse do exequente.

Ademais, o juízo *a quo* pode determinar a penhora em bens em nome da agravante, para dar efetividade jurisdicional ao incidente processual, nos termos do artigo 139 do Código de Processo Civil.

Outrossim, não sendo adimplida a dívida pela agravante, apesar de intimada para pagamento, foi localizado o imóvel para garantir a execução.

Consoante o artigo 835, § 1º dispõe que *“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”*.

No presente caso, a penhora sobre o imóvel foi requerida porque a tentativa de localização de ativos financeiros já havia sido infrutífera, além do que encontra-se prevista no rol do artigo 835, do Código de Processo Civil.

Desta forma, não há qualquer ilegalidade na penhora do imóvel em questão, posto que o registro de propriedade está em nome da executada, que não tem legitimidade para defender eventual direito de terceiro adquirente.

Ressalte-se que a penhora recaiu apenas sobre um imóvel, sendo que a agravante foi intimada da constrição e não indicou qualquer outro bem para substituição da penhora.

Tampouco há que se falar em excesso de penhora, o que somente poderá ser verificado após a efetiva avaliação do bem.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão.

Em decorrência do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator