



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445782

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074868-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é parte recorrente Nelson Alaite Junior, Construtora Alaite Ltda, é a parte recorrida Jose Carlos Chiscone.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de maio de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23274

Agravo de instrumento nº: 2074868-41.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Campinas

Foro de origem: Foro de Campinas

Vara de origem: 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Anderson Pestana de Abreu

Agravante: Nelson Alaite Junior, Construtora Alaite Ltda

Agravado(a): Jose Carlos Chiscone

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Pretendida substituição de penhora sobre bem imóvel por outro de menor valor. Reforma descabida. Aceitação indiscriminada de todo e qualquer bem ofertado em garantia que não vinga (tanto mais quando o bem oferecido é de valor inferior ao *quantum* a executar e quando o executado, aparentemente, dispõe de meios mais do que suficientes para adimplir o valor em aberto independentemente de ingresso à fase expropriatória). Titularidade sobre o bem reclamado bem delineada e extraída da leitura da declaração de IR da parte exequente.

Decisão mantida. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls.630/632 a qual, dentre outras deliberações, rejeitou à impugnação à penhora.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento sustentando que: i) houve excesso de execução; ii) a penhora do imóvel inscrito sob o nº 13.199 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

não deve prosperar; iii) o imóvel inscrito sob o nº 13.199 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP não está registrado em nome dos Agravantes, conforme se verifica da matrícula acostada aos autos às fls. 586/592 dos autos originários; iv) denota-se de fls. 588 dos autos originários que o imóvel está registrado em nome de Ivo Diniz Quattrucci, de modo que não há como haver a penhora do telado imóvel, tendo em vista que há apenas averbação de compromisso de compra e venda em prol dos Agravantes; v) ainda que não prevaleça o último argumento, verifica-se que o imóvel em referência possui valor venal de R\$ 3.758.233,00 e valor venal de referência de R\$ 4.830.872,00, ou seja, valores muito superiores à dívida ora excutida, o que denota claro excesso de penhora eis que a dívida, atualmente, alcança a monta de R\$ 742.487,64, enquanto o valor do imóvel é de, ao menos, R\$ 4.830.872,00; vi) a substituição da penhora (por uma unidade habitacional residencial “tipo”, localizada no Condomínio Residencial The Garden, o qual é objeto da demanda originária), não trará quaisquer prejuízos ao Exequente, ora Agravado, posto que o imóvel ofertado possui liquidez e valor condizente com o montante excutido, de maneira que deve ser acolhida; vii) os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e da menor onerosidade ao devedor comportam observância.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 119). Recolhido o preparo às fls. 18/19.

Contraminuta em fls. 123/130 em que defende a parte recorrida que: i) a declaração da aquisição do imóvel no IR do executado (fl.543) somado ao registro (R.11/13.199) da promessa de aquisição do imóvel, comprovam a propriedade do executado sobre o bem que almeja desconstituição da penhora; ii) não há excesso de execução; iii) a substituição do bem, pelo imóvel ofertado pela executada (The Garden – Página 221/22), diferente do alegado, traz prejuízos a todos os envolvidos no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processo, posto o bem ter o valor menor do que da dívida, e sua penhora traria ônus ao executado e ao erário, posto que a execução continuaria trazendo maiores prejuízos a todos os envolvidos; iv) ainda não existe excesso de execução, uma vez que o bem penhorado não representa nem 10% das propriedades do executado, o que não lhe trará prejuízos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. 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.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. Decisão interlocutória, em que demonstra-se suficientemente motivada:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Aduz o executado que não é possível a penhora do imóvel inscrito sob o nº 13.199 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP pois o mesmo está registrado em nome de terceiro, Ivo Diniz Quattrucci, havendo apenas a averbação de compromisso de compra e venda em prol dos Impugnantes. E que há excesso de penhora pois o imóvel em referência possui valor venal de R\$ 3.758.233,00 e valor venal de referência de 4.830.872,00, valores muito superiores à dívida ora excutida, o que denotaria excesso de execução. Requereu a substituição da penhora lavrada às fls. 594/596, pelo bem imóvel descrito pelos Impugnantes às fls. 221/222, qual seja: uma unidade residencial tipo, localizada no Condomínio Residencial The Garden. Tal impugnação deve ser rejeitada. A declaração da aquisição do imóvel no IR do executado (fl. 543) somado ao registro (R.11/13.199) da promessa de aquisição do imóvel, comprovam a propriedade do executado sob referido bem. Ademais, deve observar o executado que a decisão de fls. 594/596 deferiu expressamente a penhora dos direitos sobre o imóvel descrito na matrícula nº 13.199 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 586/592), pertencentes a Nelson Alaite Júnior. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora sobre direitos de aquisição de bem imóvel. Indeferimento . Irresignação da exequente. Cabimento. A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes de compra e venda de imóvel (Art. 1.225, VII, CC). Ainda que o executado não seja o proprietário registral do bem, é cabível a penhora de seus direitos sobre o imóvel, oriundos do contrato de promessa de compra e venda. Inteligência do art. 835, XII, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NCPC . Precedentes do A. STJ e deste E. Tribunal. Penhora deferida . RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20038710420238260000 Pindamonhangaba, Relator.: Rodolfo Pellizari, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/04/2023) A lei processual civil dispõe que a execução deve se desenvolver no interesse do credor sem, contudo, deixar de eleger o meio menos gravoso ao devedor. Contudo, isso também não impossibilita a penhora realizada, cabendo ao executado a quitação do débito. Realizada a tentativa de bloqueio de ativos financeiros, que resultou infrutífera, correta a indicação de bem passível de penhora, como feito. Ademais o bem indicado a substituição da penhora, não paga a dívida. É o entendimento: Agravo de Instrumento - Compra e Venda de Imóvel - Cumprimento de Sentença - Impugnação rejeitada - Penhora de imóvel, segundo a agravante, que possui valor muito superior ao do crédito - Excesso de penhora não reconhecido - Fato que não obsta a penhora - Na eventual alienação do bem, quitado o débito, o saldo remanescente poderá ser levantado pelo devedor - Agravo não provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2249114-21.2022.8 .26.0000 São Paulo, Relator.: A.C.Mathias Coltro, Data de Julgamento: 23/01/2023, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/01/2023) Assim, não vislumbro excesso de penhora, pois ainda que o valor do imóvel penhorado seja superior ao débito exequendo, eventual excedente será revertido em favor do devedor, após a quitação integral da dívida. Ante o exposto, rejeito à impugnação à penhora. ”.

Em complemento à fundamentação externada pelo Juízo de origem, tem-

se que retoque algum comporta a agravada decisão.

É dizer que eventual valor excedente decorrente da penhora do bem reclamado será revertido em prol da parte ora agravante, de forma que prejuízo concreto algum terá caso avance a fase expropriatória sobre aludido bem.

Cenário reforçado pelo fato de que o outro bem que a parte agravante ofertou a penhora, goza de valor aparentemente inferior ao *quantum* a executar (a potencialmente culminar no direcionamento a hasta pública de mais de um bem: em prolongamento desnecessário do rito expropriatório), bem como pela aparente constatação de que a parte ora agravante dispõe de condições mais do que suficientes para adimplir voluntariamente a dívida em aberto (extraído seu vulto patrimonial das declarações de IR que instruem a lide – Fls. 519 e seguintes da origem), importando a acolhida de sua irresignação em prestígio à própria torpeza.

DESPROVIDO o agravo sob tais fundamentos.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)