



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096023-03.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes BRUNO LUIZ DASILVA FREIRE e ELANE CRISTINA DA SILVA FREIRE, é agravado BANCO SOFISA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), RODOLFO PELLIZARI E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ELÓI ESTEVÃO TROLY

Relator

Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2096023-03.2025.8.26.0000

Agravantes: Bruno Luiz Dasilva Freire e Elane Cristina da Silva Freire

Agravado: Banco Sofisa S/A

Interessado: Rio Drogs Distribuidora de Produtos Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Voto nº 21541.

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação à penhora. Ordem do art. 835 do CPC é preferencial e flexível. Possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária. Penhora recai sobre os direitos dos devedores sobre os imóveis, sem prejuízo aos interesses de terceiros nem violação ao princípio da continuidade registrária. Juízo de origem determinou a intimação dos credores fiduciários a respeito da constrição, o que preserva o direito de eventual impugnação. Pretensão de execução por meio menos oneroso depende da indicação dos bens específicos para tanto. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos coexecutados contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- na parte que rejeitou a impugnação à penhora (fls. 1815/1816 da ação). Sustentam, em resumo: não tem condições financeiras de arcar com o preparo do recurso; a penhora de imóveis fere a ordem do artigo 835 do Código de Processo Civil, pois houve apenas uma tentativa de bloqueio de dinheiro, sem pesquisa alguma da existência de veículos; o exequente não pode pular etapas e descumprir a ordem preferencial; a execução deve ser dar da forma menos gravosa ao devedor; os imóveis das matrículas nº 4.040 e 132.252

estão gravados com alienação fiduciária e é inviável a averbação das penhoras em razão do princípio da continuidade; os credores fiduciários são os proprietários dos imóveis e terceiros estranhos à lide; há risco de prejuízo. Com base nisso, pleiteiam a gratuidade da justiça para o recurso, a atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão agravada, para afastamento das penhoras dos direitos sobre os imóveis das matrículas 4.040 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araruama/RJ e 132.252 do 11º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Facultou-se aos agravantes a apresentação de documentos para apreciação do pedido de gratuidade da justiça para o recurso ou o recolhimento do preparo; eles optaram pelo pagamento, que está demonstrado a fls. 33/35.

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Apesar da oposição manifestada, julga-se este recurso virtualmente, nos termos do art. 1º, §2º, da Res. 549/2011 com nova redação pela Resolução 903/2023, tendo em vista o não cabimento de sustentação oral.

2. Dispensa-se a intimação do agravado para contraminuta, pois o desfecho do recurso não prejudica os interesses dele.

3. A decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

"Os executados apresentaram impugnação às penhoras de imóveis determinadas nos autos às fls. 1748/1760, alegando a não observância da ordem prevista no art. 835 do CPC, a impossibilidade da penhora de imóveis alienados fiduciariamente e o excesso da execução.

Resposta da exequente às fls. 1806/1810.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC não é obrigatória. Ademais, a exequente tentou obter a satisfação da execução por meio do bloqueio de dinheiro em contas bancárias dos executados, sem sucesso.

O fato de parte dos imóveis penhorados ter sido alienada fiduciariamente não impede a sua penhora, que deverá recair sobre os direitos aquisitivos do imóvel, observando as particularidade desse tipo de medida.

Além disso, não há que se falar em excesso da penhora, pois os executados

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possuem outras execuções em seu desfavor e se recusam a quitar o débito de forma voluntária.

Sendo assim, rejeito a impugnação de fls. 1748/1760 e, por ausência de previsão legal, deixo de condenar os executados em ônus da sucumbência.

Cumpra-se a decisão de fls. 1742/1745.

Expeçam-se as cartas de intimação requeridas às fls. 1806/1810, desde que recolhidas as custas.

Serve a presente decisão de ofício a ser enviado pela exequente para os credores fiduciários dos executados, Itaú Unibanco S/A e Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado CF, para que prestem informações nos autos sobre os contratos que recaem sobre os imóveis de matrículas 132.252, do 11º CRI do Rio de Janeiro/RJ, e 4.040, do 2º CRI de Araruama/RJ, respectivamente.

Indefiro, por ora, o pedido de expedição de mandados de constatação, pois sem utilidade para a efetivação da penhora." -- **fls. 1815/1816 da ação.**

4. A menção do termo "preferencial" no artigo 835 do Código de Processo Civil indica o caráter flexível do rol, o que afasta a necessidade da estrita observação da ordem.

Ademais, o §1º do artigo acima indicado 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 caso dos autos, houve pesquisa de ativos pelo Sisbajud, -- que foi insuficiente e resultou no desbloqueio (fls. 1594/1600 e 1678/1679 da ação), -- bem como a busca de veículos pelo Renajud, que não trouxe resultados (fls. 1801/1802 da ação), o que afasta a alegação de que não houve a busca por outros bens penhoráveis.

Em relação ao imóvel da matrícula 132.252, do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (matrícula a fls. 1724/1728 da ação), o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, dispõe sobre a possibilidade de penhora dos *direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia*.

O imóvel da matrícula nº 4.040 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araruama/RJ (matrícula a fls. 1719/1721 da ação) que era de propriedade dos executados foi alienado fiduciariamente para a garantia das obrigações junto a outra

instituição financeira (fls. 1761/1787 da ação) e, depois do pagamento das parcelas, retornará ao patrimônio dos devedores, assim, também não há impedimento para a penhora dos direitos sobre tal bem.

Salienta-se que as penhoras recaem sobre os direitos dos executados sobre os imóveis, portanto, não prejudica interesse de terceiros nem acarretam violação ao princípio da continuidade registrária.

Ademais, o juízo de origem determinou a intimação das instituições financeiras a respeito da penhora e, portanto, está resguardado o direito delas a eventual impugnação.

Não bastasse isso, se os devedores entendem que existem meios menos onerosos de execução, devem fazer a indicação específica dos bens para tanto.

A jurisprudência tem reafirmado esse entendimento, a exemplo do seguinte julgado que, ressalvadas as peculiaridades, aproveita ao presente caso pela essência de seus fundamentos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Decisão que indeferiu pedido de retificação de termo de penhora sobre imóvel - Recurso do exequente que impugnou os fundamentos da decisão recorrida, apresentando seus requisitos de admissibilidade (artigo 1.016 do CPC) - Bem dado em garantia de alienação fiduciária que é de propriedade do Banco Santander (Brasil) S/A., de maneira que a constrição deve recair apenas sobre direitos que a parte executada possui em relação ao imóvel indicado e objeto de contrato de alienação fiduciária - Possibilidade - Exegese do art. 835, inciso XII, do CPC - Precedentes - Recurso provido a fim de determinar a retificação do termo de penhora para que ela recaia apenas sobre 50% dos direitos que a parte agravada tem sobre o contrato de alienação fiduciária a envolver o imóvel. **(Agravado de Instrumento 2371432-35.2024.8.26.0000, TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mendes Pereira, j. 28/04/2025).**

5. Portanto, a decisão agravada não merece reparo algum e deve ser integralmente mantida.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. Por fim, destaca-se que a eventual oposição de embargos de declaração protelatórios pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, do que ele não se isenta mesmo se for beneficiário da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

E, para interposição de recursos aos Tribunais Superiores, o que se prequestiona é a matéria e não o preceito legal ou constitucional, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: *"A nulidade do julgamento por omissão tem por pressuposto a necessidade de a Câmara pronunciar-se sobre o ponto. Se a fundamentação da conclusão a que chegou independe do enfrentamento dos dispositivos legais citados pela parte, inexistente omissão sanável através de embargos de declaração"* (REsp nº 88.365/SP, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14.5.1996).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator