



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000840870

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2175850-29.2026.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante JACIMARA TAVARES PINTO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA MAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 GILSON DELGADO MIRANDA (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 31 de agosto de 2026.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2175850-29.2026.8.26.0000.

35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

AGRAVANTE: JACIMARA TAVARES PINTO.

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA MAR.

MAGISTRADO (A): DR. (A) GLADIS NAIRA CUVERO.

VOTO: 35.459.

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão recorrida determinando que se aguarde a realização das praças.

Justiça gratuita – A mera ausência de decisão, até o momento, sobre o requerimento de gratuidade, não tem qualquer impacto nas praças designadas.

Valor do bem penhorado superior ao do débito – Circunstância que, por si só, não impede a penhora – Anteriores tentativas de penhora que foram infrutíferas – Executada que sequer indicou outro bem – Princípio da menor onerosidade que convive com o princípio da efetividade da execução.

Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão, proferida em execução de título extrajudicial, determinando que se aguarde a realização das praças para alienação de bem imóvel (fls. 462 da origem).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Argumenta a agravante, em síntese, que: i) o juízo *a quo* ainda não analisou o pedido de justiça gratuita, sendo prematura a designação das praças; ii) o valor do bem penhorado é muito superior ao do débito, o que torna cabível, portanto, a adoção de outros meios executivos menos gravosos.

Requeru a concessão da liminar para “sobrestar a realização da 1ª e das 2ª praças designadas para 11/08/2026 a 14/08/2026 e 14/08/2026 a 03/09/2026, respectivamente, até o julgamento final do recurso.” (fls. 07).

Indeferido o pedido de efeito suspensivo (fls. 16/17).
Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A eventual pendência de decisão a respeito do requerimento de justiça gratuita não tem qualquer impacto na designação das praças para alienação do bem imóvel.

Ademais, o fato de o valor do bem penhorado ser superior ao do débito não impede sua constrição e posterior alienação, especialmente porque, embora o agravante aduza que há outros meios executivos menos gravosos, não os indicou de forma específica e as tentativas anteriores de penhora não surtiram o efeito pretendido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, a aplicação do princípio da menor onerosidade não dispensa o executado de indicar bens livres e desembaraçados que se mostrem idôneos à satisfação do crédito, providência que o agravante, em nenhum momento, adotou.

Como já se decidiu:

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de redução da penhora. Recurso da parte executada. Alegação de excesso de penhora. Descabimento. Manutenção da constrição. Recurso desprovido. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto em ação de execução de título extrajudicial contra decisão que indeferiu pedido de redução de penhora por alegado excesso, mantendo integralmente os atos constritivos anteriormente determinados. A agravante sustentou desproporção entre o valor do débito executado, estimado em aproximadamente R\$ 1.061.510,77, e os imóveis rurais penhorados, avaliados em cerca de R\$ 15.642.000,00, requerendo a liberação do imóvel denominado Fazenda São Joaquim e a manutenção da constrição apenas sobre os imóveis Fazenda Eldorado e Fazenda Bom Presente. A parte agravada apresentou contraminuta, pleiteando o desprovido do recurso e aplicação de multa por litigância de má-fé. II. Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a penhora incidente sobre os imóveis rurais configura excesso de constrição apto a justificar sua redução; (ii) estabelecer se a interposição do agravo caracteriza litigância de má-fé passível de aplicação de multa processual. III. Razões de decidir 3. A redução da constrição para imóveis avaliados em aproximadamente R\$ 880.000,00 compromete a garantia integral da execução de origem, como também de outras execuções em curso envolvendo os mesmos executados e os mesmos bens penhorados, violando o disposto no art. 831 do CPC. 4. O princípio da menor onerosidade do devedor, previsto no art. 805 do CPC, não possui caráter absoluto e deve ser harmonizado com o princípio da efetividade da execução, desenvolvida no interesse do credor. 5. A penhora de bem com valor superior ao débito executado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*não configura, por si só, excesso de penhora. 6. A interposição do agravo de instrumento constitui exercício regular do direito de recorrer, inexistindo elementos concretos aptos a caracterizar litigância de má-fé nos termos do art. 80 do CPC. IV. Dispositivo e tese Recurso desprovido. Tese de julgamento: **1. O princípio da menor onerosidade do devedor deve ser compatibilizado com a efetividade da execução e a garantia integral do crédito exequendo. 2. A penhora de bem avaliado em valor superior ao débito executado não configura, por si só, excesso de penhora, devendo ser consideradas as especificidades do caso. 3. A interposição de recurso desprovido, sem demonstração de dolo ou abuso processual, não caracteriza litigância de má-fé. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2065231-32.2026.8.26.0000; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 03/06/2026; Data de Registro: 03/06/2026 – grifo nosso).*

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCESSO DE PENHORA. ILEGITIMIDADE DE DEFENDER EM NOME PRÓPRIO EVENTUAL DIREITO DE TERCEIRO, ART. 18, CPC. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto por Kleber Franco de Oliveira Moraes contra decisão que rejeitou a alegação de excesso de penhora sobre a totalidade de um imóvel. O recorrente argumenta que o débito é de R\$ 9.515,91 e que a penhora integral do imóvel coloca em risco a meação da ex-cônjuge, coproprietária do bem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve excesso de penhora ao autorizar a constrição sobre a totalidade do imóvel, desconsiderando a possibilidade de penhorar bens de maior liquidez e menor onerosidade. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A ordem de preferência de bens passíveis de constrição judicial não é rígida, sendo prerrogativa do credor escolher a garantia. A penhora de imóvel, mesmo em valor superior ao débito, é permitida quando não há alternativas menos gravosas. 4. **O desnível entre os valores do bem penhorado e da execução não onera injustificadamente o devedor, pois a importância remanescente se reintegra ao seu patrimônio após a alienação.** 5. Ilegitimidade do agravante em nome próprio,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

defender eventual interesse de terceiro, art. 18, do CPC IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. A penhora sobre a totalidade do imóvel é válida na ausência de alternativas menos gravosas. 2. O desnível entre o valor do bem penhorado e o débito não justifica a alegação de excesso de penhora." Legislação citada: CPC, art. 835, art. 874, inciso I. Jurisprudência citada: STJ, REsp 254.314-RJ, 4ª Turma; STJ, AgRg no Ag 655.553/RJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJU de 23/05/2005; STJ, AgRg no AREsp 88.983/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 03/08/2015; STJ, Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.495.035/RS, Rel. Min. Assuete Magalhães, DJe de 03/02/2016. (TJSP; Agravo de Instrumento 2365705-61.2025.8.26.0000; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2026; Data de Registro: 01/06/2026 – grifo nosso).

Assim, a r. decisão recorrida merece ser mantida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)