



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000511349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126339-33.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CELSO APARECIDO GONÇALVES, é agravado FORTALEZA EMPREENDIMENTOS AGRICOLAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ANTONIO RIGOLIN (Presidente) E PAULO AYROSA.

São Paulo, 10 de junho de 2024.

ROSANGELA TELLES

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 29890

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2126339-33.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: CELSO APARECIDO GONÇALVES

AGRAVADA: FORTALEZA EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS LTDA

INTERESSADOS: MARIA CECÍLIA DA CONCEIÇÃO LOPES, WANDA LUCIA VILCINSKAS, JOÃO LOPES FILHO, ROBERTO VILCINSKAS, ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES, JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES E FABIANI DE ABREU GONÇALVES

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE

JUIZ: OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão de primeiro grau que indeferiu pedido do executado de reconhecimento ao seu direito real de habitação sobre o imóvel penhorado e determinou a realização de leilão judicial. Inconformismo. MÁXIMA EFETIVIDADE. Embora a execução deva se realizar da maneira menos gravosa para o devedor (art. 805 do CPC/15), não se pode olvidar que deve preponderar o princípio da máxima efetividade (art. 797 do CPC/15). Imóveis indicados pelo devedor não bastam para satisfazer a dívida. DIREITO REAL DE HABILITAÇÃO. Instituto exclusivo do direito das sucessões, não podendo ser oposto a terceiros com quem o devedor possui vínculo obrigacional, sobretudo na hipótese em que o executado atuou como fiador em contrato de locação. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1510/1512 da origem que, em sede de execução de título extrajudicial, indeferiu pedido do executado para que seja reconhecido seu direito real de habitação sobre o imóvel penhorado e determinou a realização de leilão judicial.

Recorre o executado alegando, em síntese, que é idoso, viúvo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e sempre residiu no imóvel em questão. Há outros imóveis passíveis de penhora. Busca a reforma da r. decisão.

O recurso foi processado, com apresentação de contraminuta a fls. 46/54.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de r. decisão proferida em sede de execução de título extrajudicial iniciada por FORTALEZA EMPREENDIMENTOS AGRICOLAS LTDA em face de CELSO APARECIDO GONÇALVES, e demais executados.

Em suma, o agravante CELSO APARECIDO GONÇALVES figurou como fiador em contrato de locação comercial. Inadimplido o pacto, houve a constrição de bem imóvel para satisfação do débito, consistente no apartamento n.º 122, Edifício Antunes, localizado na Rua Tucuna, n.º 812, em São Paulo/SP, objeto da Matrícula n.º 17.636 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 453/456), com a lavratura do termo de penhora a fls. 464.

O agravante apresentou impugnação, alegando tratar-se bem de família, a qual fora rejeitada pelo juízo da origem (fls. 898/900). Contra esta, sobreveio a interposição do Agravo de Instrumento n.º 2238360-25.2019.8.26.0000, tendo sido improvido (fls. 927/933), sob a relatoria do Des. José Augusto Genofre Martins, mantendo-se a penhora sobre o referido imóvel.

O imóvel foi avaliado em R\$ 734.000,00 (outubro/2021), conforme laudo pericial a fls. 996/1019, com homologação a fls. 1219.

Realizada a averbação da penhora (fls. 1247/1254), o exequente requereu a alienação do bem em hasta pública, restando deferido a fls. 1394.

Adveio manifestação do executado a fls. 1430/1433, arguindo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a execução deve seguir de maneira menos gravosa, possuindo outros imóveis de sua titularidade que podem servir para o pagamento da dívida. Reside no imóvel penhorado. É pessoa idosa. Deve lhe ser assegurado o direito real de habitação, a fim de levantar a penhora ou, subsidiariamente, autorizar a imissão na posse de eventual arrematante somente em caso de seu falecimento.

Por intermédio da r. decisão de fls. 1510/1512, os pedidos foram rejeitados, contra a qual se volta o agravante.

Não se trata este recurso de alegação de impenhorabilidade de bem de família, questão aliás já decidida noutra ocasião (Agravo de Instrumento n.º 2238360-25.2019.8.26.0000).

Versa o presente recurso sobre direito real de habilitação sobre o bem penhorado, bem como de a execução seguir por meios menos gravosos ao devedor, após ele indicar outros imóveis de sua titularidade, que não aquele que serve como de sua moradia.

Com efeito, embora a execução deva se realizar da maneira menos gravosa para o devedor (art. 805 do CPC/15), não se pode olvidar que deve preponderar o princípio da máxima efetividade (art. 797 do CPC/15).

Noto que a ação teve início em 1996, tramitando há quase três décadas. O princípio da execução menos gravosa, não pode servir de impedimento à satisfação do crédito, sob pena de se violar outro princípio do processo executivo, qual seja, o de que a execução deve se realizar em benefício do credor, não se lhe impondo custos ou delongas desnecessárias.

Com efeito, o agravante é proprietário de pequena fração ideal dos seguintes bens: matrícula 9.599 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP (fls. 1449/1463) e matrícula 26.277 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP (fls. 1480/1492). Ademais, há cláusula de reserva de usufruto sobre o bem objeto de Matrícula 20.670 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras/SP (fls. 1464/1469), além de registro de penhora anterior referente ao imóvel objeto da matrícula 18.593 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP (fls. 1493/1495).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse cenário, os imóveis indicados pelo devedor não bastam para satisfazer a dívida, que totaliza R\$ 1.382.476,85 (fls. 1403/1406), devendo ser mantida a penhora do imóvel objeto da Matrícula n.º 17.636 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Acerca do direito real de habitação, a alegação não prospera. Trata-se de instituto exclusivo do direito das sucessões, não podendo ser oposto a terceiros com quem o devedor possui vínculo obrigacional, sobretudo na hipótese em que o executado atuou como fiador em contrato de locação.

Oportuno consignar, ademais, que por se tratar de negócio jurídico bilateral, a fiança decorre da livre manifestação de vontade, de modo que a constrição do imóvel em pagamento de dívida prestigia os princípios da liberdade contratual e boa-fé, e expressa um dos aspectos inerentes ao direito de propriedade, qual seja, o de dispor da coisa.

Assim, é caso de se manter a r. decisão de primeiro grau.

Por fim, alerta que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado
Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 9º andar - Sala 907 - Sé -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO

Processo nº: **2126339-33.2024.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Cobrança de Aluguéis - Sem Despejo**
Agravante: **Celso Aparecido Gonçalves**
Agravado: **Fortaleza Empreendimentos Agrícolas Ltda**
Relator(a): **ROSANGELA TELLES**
Órgão Julgador: **31ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.
Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Claudia Maria Carvalho do Amaral Vieira (OAB: 86890/SP) - Paula de Souza Gomes (OAB: 182860/SP) - Renan Bispo dos Santos (OAB: 397227/SP)

São Paulo, 13 de junho de 2024.

Erika Morgana Bernardo - Matrícula M319542
Escrevente Técnico Judiciário