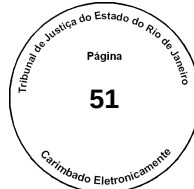




*Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado
Gabinete da Desembargadora Mafalda Lucchese*



AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0039073-66.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: GAFISA S.A.

AGRAVADOS: RODRIGO ALVES DA FONSECA CALDAS e RENATA RODRIGUES CALDAS

JUÍZO DE ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - COMARCA DA CAPITAL/RJ

JUIZ PROLATOR DA DECISÃO: DR. MARIO CUNHA OLINTO FILHO

PROCESSO ORIGINÁRIO: 0010646-05.2012.8.19.0209

RELATORA: DESEMBARGADORA MAFALDA LUCCHESI

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PENHORA PORTAS ADENTRO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO VOLUNTÁRIO. TENTATIVA DE CONSTRIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS INFRUTÍFERA. DILIGÊNCIA REQUERIDA EM EMPREENDIMENTOS VINCULADOS À EXECUTADA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DA ORDEM PREFERENCIAL DO ART. 835 DO CPC. DESCABIMENTO. ORDEM LEGAL QUE NÃO POSSUI CARÁTER ABSOLUTO. SÚMULA N.º 417 DO STJ. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE MEIO ALTERNATIVO IGUALMENTE EFICAZ. ART. 805, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. ALEGADO COMPROMETIMENTO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL NÃO DEMONSTRADO. CONSTRIÇÃO AINDA NÃO MATERIALIZADA. EXCESSO NÃO CONFIGURADO. PENHORA LIMITADA A TANTOS BENS QUANTOS BASTEM À SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. ART. 831, DO CPC. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO.



I - CASO EM EXAME:

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela Executada em razão da decisão que, nos autos da ação indenizatória, em fase de cumprimento de sentença, deferiu a penhora portas adentro, mediante expedição de mandado de penhora e avaliação a ser cumprido nos empreendimentos indicados pelos Exequentes.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Discute-se sobre a proporcionalidade da penhora portas adentro, diante da alegada inobservância da ordem preferencial estabelecida no art. 835 do CPC e do princípio da menor onerosidade da execução.

III - RAZÕES DE DECIDIR:

- 1. A execução realiza-se no interesse do Exequerente, devendo o princípio da menor onerosidade ser harmonizado com a efetividade da tutela executiva, cabendo ao Executado indicar meio simultaneamente menos gravoso e igualmente eficaz para a satisfação do crédito.**
- 2. A ausência de pagamento voluntário, a frustração da tentativa de constrição de ativos financeiros e a falta de indicação de patrimônio alternativo pela Executada justificam a penhora portas adentro, uma vez que a ordem prevista no art. 835 do CPC não possui caráter absoluto.**
- 3. A alegação de comprometimento da atividade empresarial não encontra respaldo nos elementos dos autos, pois a diligência foi requerida em empreendimentos situados em**

endereços distintos daquele informado pela Executada como sua filial, sem demonstração de que os bens eventualmente localizados sejam indispensáveis ao seu funcionamento.

- 4. A penhora deve limitar-se a tantos bens quantos bastem à satisfação do crédito, nos termos do art. 831 do CPC, não sendo possível reconhecer excesso antes da individualização e avaliação do patrimônio efetivamente alcançado.**
- 5. Incabível a fixação de honorários recursais quando a decisão interlocutória agravada não arbitrou verba sucumbencial.**

IV – DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido, mas não provido.

Teses: Frustrada a constrição de ativos financeiros, revela-se cabível a penhora portas adentro quando o Executado não indica meio alternativo igualmente eficaz e menos oneroso, devendo a medida limitar-se aos bens necessários à satisfação do crédito.

Dispositivos relevantes citados: arts. 797, 805, caput e parágrafo único, 831 e 835, caput e § 1º, todos do CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n.º 417; TJRJ, Agravo de Instrumento n.º 0041377-72.2025.8.19.0000, Rel. Des. João Batista Damasceno, Décima Primeira Câmara de Direito Privado, julgado em 25/06/2025; TJRJ, Agravo de Instrumento n.º 0081297-87.2024.8.19.0000, Rel. Des.ª Nádia Maria de Souza Freijanes, Décima

Segunda Câmara de Direito Privado, julgado em
12/12/2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0039073-66.2026.8.19.0000**, em que figura como Agravante, **GAFISA S.A.** e como Agravados **RODRIGO ALVES DA FONSECA CALDAS e RENATA RODRIGUES CALDAS**.

ACORDAM, os Desembargadores que integram a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA MAFALDA LUCCHESI
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **GAFISA S.A.** em razão da decisão proferida nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **RODRIGO ALVES DA FONSECA CALDAS e RENATA RODRIGUES CALDAS** em face da Agravante.

A decisão vergastada foi assim lançada (fls. 662):

“Defiro a penhora portas adentro na forma requerida. Expeça-se o respectivo mandado, devendo o OJA adotar as providências necessárias para o cumprimento da ordem”

A parte Ré, GAFISA S.A., interpôs o presente agravo de instrumento, alegando, em síntese, que a decisão agravada, proferida em fase de cumprimento de sentença, deferiu prematuramente a realização de penhora portas adentro em suas dependências, após o insucesso da tentativa de constrição de ativos via SISBAJUD.

Sustenta que a medida é excessivamente gravosa, desproporcional ao valor executado e capaz de comprometer a continuidade de suas atividades empresariais, em afronta ao princípio da menor onerosidade da execução previsto no art. 805 do CPC.

Aduz que a apreensão de bens móveis essenciais à sua operação poderá acarretar prejuízos irreversíveis à empresa, com reflexos sobre empregados, fornecedores, clientes e terceiros, além de violar o princípio da preservação da empresa.

Argumenta, ainda, que a penhora portas adentro possui caráter excepcional e somente poderia ser autorizada após o esgotamento dos demais meios executivos disponíveis, observando-se a ordem legal de preferência dos bens penhoráveis prevista no art. 835 do CPC.

Afirma que não foram realizadas outras diligências aptas à localização de patrimônio, antes da adoção da medida mais invasiva, razão pela qual requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, a reforma integral da decisão agravada, para que seja indeferida a penhora determinada pelo juízo de origem.

Em decisão de fls. 18/22, **foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.**

Contrarrazões dos Agravados (fls. 27/36), pugnando pelo desprovemento do recurso e pela fixação de honorários advocatícios recursais.

É O RELATÓRIO. PASSA-SE AO VOTO.

O presente agravo de instrumento preenche os requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade, devendo, portanto, ser conhecido.

Cinge-se,, a controvérsia à proporcionalidade da penhora portas adentro determinada pelo Juízo *a quo*, diante da alegada inobservância da ordem preferencial estabelecida no art. 835 do CPC.

No caso concreto, não assiste razão à Agravante.

Nos termos do art. 797 do CPC, a execução realiza-se no interesse do Exequente, a quem compete requerer as medidas necessárias à satisfação do crédito reconhecido judicialmente:

“Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.”

A atividade executiva deve, igualmente, observar princípio da menor onerosidade, previsto no art. 805 do mesmo diploma legal:

“Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado. Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.”

O referido princípio, todavia, não possui caráter absoluto, devendo ser aplicado em harmonia com o direito do credor à efetiva satisfação da obrigação.

Ao Executado, que sustenta a excessiva onerosidade da medida, incumbe, portanto, indicar meio alternativo que seja, simultaneamente, menos gravoso e igualmente eficaz para o pagamento da dívida.

De igual modo, a ordem estabelecida no art. 835 do CPC possui caráter preferencial, e não absoluto, conforme se extrai do § 1º do dispositivo:

“§ 1º 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.”

Nesse sentido, dispõe o Verbete n.º 417 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça:

“Na execução civil, a penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto.”

Na hipótese dos autos, a Executada foi devidamente intimada para efetuar o pagamento voluntário dos valores devidos

(fls. 569/570), tendo apresentado impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 574/579), julgada parcialmente procedente (fls. 609/610).

A obrigação, contudo, não foi satisfeita, motivo pelo qual, posteriormente, foi deferida a tentativa de constrição de ativos financeiros, via SISBAJUD, cujo resultado restou infrutífero (fls. 646).

Decisão

- 1-Determinado o bloqueio de ativos do executado, segue consulta realizada junto ao sistema Sisbajud, cuja ordem de bloqueio restou infrutífera.
- 2- I-se o exequente para que prossiga com a execução apontando bens passíveis de penhora.

Rio de Janeiro, 18/08/2025.

Mario Cunha Olinto Filho - Juiz Titular

Diante da ausência de localização de quantia suficiente à satisfação do crédito, os Exequentes requereram (fls. 657/660) a expedição de mandado de penhora e avaliação nos empreendimentos “Tom Delfim Moreira”, “Forma” e “Igara”, indicados como vinculados à Executada, a fim de que fossem localizados tantos bens quantos necessários à satisfação do crédito.

O Juízo de origem deferiu a penhora portas adentro e determinou a expedição do respectivo mandado.

Pois bem.

A partir do conjunto fático-probatório, constata-se que a providência não se revela prematura, uma vez que, além de não promover o pagamento voluntário, a Executada deixou de indicar bens suficientes à garantia da execução ou outro meio capaz de satisfazer o crédito de forma menos onerosa, mesmo após o resultado infrutífero da pesquisa de ativos financeiros.

Com efeito, a ordem prevista no art. 835 do CPC não exige o esgotamento sucessivo de todas as espécies de bens relacionadas no dispositivo antes da adoção da penhora portas adentro.

A interpretação pretendida pela Recorrente imporia aos Exequentes a realização de diligências potencialmente infrutíferas, retardando a satisfação de crédito reconhecido por decisão transitada em julgado.

Em hipótese análoga, envolvendo a mesma sociedade empresária, este Egrégio Tribunal assim decidiu:

“Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA PORTAS ADENTRO. EXECUÇÃO QUE SE REALIZA NO INTERESSE DO CREDOR. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DOS ARTIGOS 797 E 835 DO CPC. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA SÚMULA 417 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SE I. CASO EM EXAME 1) Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte executada contra decisão que, em fase de cumprimento de sentença, determinou a penhora portas adentro, em desfavor da pessoa jurídica recorrente. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2) A questão em discussão consiste em saber se é possível a constrição de bens móveis da empresa executada, por meio da penhora portas adentro. III. RAZÕES DE DECIDIR 3) A previsão do art. 805 do Código de Processo Civil, de que a execução deve ser feita da forma menos gravosa ao devedor, deve ser aplicada em harmonia com o art. 797 do mesmo diploma legal, que prevê que a execução se realiza no interesse do credor. 4) Nesse sentido, o art. 835, §1º, do CPC, 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. 5) A penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto, consoante o verbete sumular 417 do

Superior Tribunal de Justiça. 6) Foi realizada a tentativa de penhora on-line de ativos financeiros, que foi insuficiente para garantir o débito, e a executada não indicou bens para penhora que assegurem a execução e que se mostrem menos onerosos do que a penhora portas adentro. 7) Não basta ao devedor apenas alegar violação ao princípio da menor onerosidade ou à ordem legal, ele deve apresentar alternativa de penhora e demonstrar que ela é igualmente eficaz na satisfação do crédito e menos onerosa para si. 8) Uma vez esgotados os meios de obtenção de dinheiro para quitação da dívida, é possível a constrição de bens móveis da empresa executada, por meio da penhora portas adentro IV. DISPOSITIVO E TESE 9) RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 797, 805 e 835. Jurisprudência relevante citada: STJ, súmula 417.”
(TJRJ, Agravo de Instrumento n.º 0041377-72.2025.8.19.0000, Rel. Des. João Batista Damasceno, Décima Primeira Câmara de Direito Privado, julgado em 25/06/2025).

Naquele julgamento, reconheceu-se que, frustrada ou insuficiente a tentativa de constrição de ativos financeiros, a mera invocação do princípio da menor onerosidade não basta para afastar a penhora portas adentro, incumbindo à Executada indicar alternativa igualmente eficaz e menos gravosa.

Também não prospera a alegação de que a diligência comprometerá a continuidade das atividades empresariais.

O requerimento acolhido pelo Juízo não foi direcionado ao endereço da filial informado pela própria Executada em sua contestação (fls. 159/188), situado na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 19, lojas 101/102, Barra da Tijuca, mas aos empreendimentos expressamente indicados pelos Exequentes.

GAFISA S/A, sociedade com filial na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 19, lojas 101/102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, por seus advogados, constituídos através do instrumento de procuração em anexo, com endereço na Av. Churchill nº 94, grupo 505, Centro, Rio de Janeiro, RJ (art. 39, I, CPC), nos autos da AÇÃO INDENIZATÓRIA em epígrafe, que lhe movem **RODRIGO ALVES DA FONSECA CALDAS** e **RENATA RODRIGUES GUEDES CALDAS**, vem apresentar

Os endereços em que deverá ser cumprida a diligência são de **empreendimentos de titularidade da Executada**, portanto, distintos daquele apresentado pela Agravante nos autos como estabelecimento da sociedade empresária. A saber:

Desta forma, diante de todos este cenário, requer a Exequente que seja expedido mandado de penhora e avaliação nos **empreendimentos de titularidade da Executada**, a fim de que estes bens sejam capazes de satisfazer o crédito exequendo.

[...]

**Empreendimento Tom Delfim Moreira – Endereço: Avenida Delfim Moreira, 558 -
Leblon - Rio de Janeiro | RJ**

**Empreendimento Forma – Endereço: Rua Adalberto Ferreira, 32 - Leblon - Rio de
Janeiro | RJ**

Empreendimento Igara – Endereço: Rua Igarapava, 21 - Leblon - Rio de Janeiro | RJ

A invocação do princípio da preservação da empresa, desacompanhada da demonstração concreta de que os bens eventualmente localizados sejam indispensáveis ao exercício da atividade empresarial, não afasta a responsabilidade patrimonial da Devedora.

No que se refere à alegada desproporcionalidade da medida, o art. 831 do CPC estabelece:

“Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.”

A decisão agravada não autorizou a constrição indiscriminada de todo o patrimônio existente nos empreendimentos.

Ao deferir a penhora “na forma requerida”, o Juízo acolheu o pedido dos Exequentes para que a diligência alcançasse somente tantos bens quantos necessários à satisfação do crédito.

Ademais, não há notícia de cumprimento do mandado, encontrando-se o procedimento, conforme as movimentações de fls. 666 e 683, ainda relacionado ao recolhimento das despesas necessárias à realização da diligência.

Nenhum bem foi, portanto, individualizado ou avaliado.

Nesse contexto, não há suporte concreto para reconhecer excesso de penhora, pois ainda não é possível comparar o valor do patrimônio eventualmente alcançado com o montante atualizado da execução.

A matéria poderá ser examinada pelo Juízo de origem após a efetiva identificação e avaliação dos bens, caso a constrição ultrapasse o limite estabelecido no art. 831 do CPC.

A propósito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU A PENHORA DE IMÓVEL E DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE AVALIAÇÃO, APÓS O REGISTRO DA PENHORA, NA FORMA DO ARTIGO 844 DO CPC. INCONFORMISMO SOB ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA, AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM, EXCESSO DE EXECUÇÃO E DE PENHORA, ALÉM DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL POR SER O LOCAL ONDE EXERCE SUA PROFISSÃO DE ADVOGADA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO EVIDENCIADA. AGRAVANTE QUE EXERCEU SEU DIREITO AO OFERECER IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA E RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO EM FACE DE DECISÃO QUE LHE FORA DESFAVORÁVEL. MATÉRIA RELATIVA AO EXCESSO DE EXECUÇÃO, COM FUNDAMENTO EM DEDUÇÃO DO VALOR DEPOSITADO, JÁ APRECIADA NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0059447 45.2022.8.19.0000. DECISÃO CONFIRMADA PELO STJ NO ARESP 2.400.102, TRANSITADA EM JULGADO EM 27/09/2023. TENTATIVA DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA COM PROPÓSITO DE RETARDAR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. EXCESSO DE PENHORA NÃO DEMONSTRADO. PENHORA QUE DEVE RECAIR SOBRE TANTOS BENS QUANTOS BASTEM PARA O PAGAMENTO DO DÉBITO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 831 DO CPC. BEM IMÓVEL DE VALOR SUPERIOR AO CRÉDITO QUE PODE SER PENHORADO PARA SATISFAÇÃO DA DÍVIDA, SEM QUE CONFIGURE EXCESSO. PREVISÃO DISPOSTA NO ARTIGO 907 DO CPC ACERCA DO DIREITO DO EXECUTADO AO RECEBIMENTO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO DÉBITO E DA VENDA DO IMÓVEL. DESPROPORCIONALIDADE ENTRE O VALOR DO BEM INDICADO PELA PRÓPRIA AGRAVANTE E O DA DÍVIDA NÃO CONFIGURADA. AVALIAÇÃO DO BEM QUE DEVE OCORRER APÓS A DECRETAÇÃO DA PENHORA E NÃO ANTES. IMPENHORABILIDADE PREVISTA NO INCISO V DO ARTIGO 833 DO CPC QUE NÃO ATINGE O IMÓVEL EM QUE É EXERCIDA A ATIVIDADE PROFISSIONAL, SEQUER Oponível À EXECUÇÃO DE DÍVIDA RELATIVA

**AO PRÓPRIO BEM. MANUTENÇÃO DA DECISÃO
AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”**
(TJRJ, Agravo de Instrumento n.º 0081297-
87.2024.8.19.0000, Rel. Des.ª Nádia Maria de Souza
Freijanes, Décima Segunda Câmara de Direito
Privado, julgado em 12/12/2024).

Embora o referido julgado verse sobre imóvel determinado, sua orientação aplica-se à hipótese quanto à necessidade de individualização e avaliação do bem para a aferição concreta de eventual excesso.

Por fim, não comporta acolhimento o pedido de fixação de honorários recursais formulado nas contrarrazões.

A decisão agravada se limitou a deferir a penhora portas adentro, não havendo fixação de honorários sucumbenciais passível de majoração.

Desse modo, considerando a ausência de pagamento voluntário, a frustração da tentativa de constrição de ativos financeiros e a falta de indicação, pela Recorrente, de meio alternativo igualmente eficaz, não se verifica a alegada violação aos arts. 805 e 835, ambos do CPC.

A decisão agravada deve, portanto, ser mantida.

Ante o exposto, vota-se no sentido de **CONHECER, MAS NEGAR PROVIMENTO ao recurso, mantendo-se a decisão agravada tal como lançada.**

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, conseqüentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade.

Uma vez preclusas as vias impugnativas e recursais, a Secretaria deverá providenciar, no prazo máximo de 10 dias, a imediata expedição de certidão de trânsito em julgado e respectiva baixa, sem a necessidade de retorno dos autos a esta Relatora.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA MAFALDA LUCCHESI

Relatora