Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

Agravo de instrumento nº 0107258-93.2025.8.19.0000

Agravante: CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Agravado: CONDOMÍNIO VENT RESIDENCIAL

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO PRÉVIA. EXCESSO DE PENHORA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a penhora de imóveis para satisfação de débito condominial, sem avaliação prévia dos bens.

2. Alegação de excesso de penhora e de onerosidade excessiva à parte executada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a penhora de imóvel pode ocorrer antes da avaliação do bem; e (ii) saber se a penhora do próprio imóvel gerador da dívida configura excesso de penhora ou onerosidade excessiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Embargos de declaração, opostos em face da decisão que indeferiu o requerimento de efeito suspensivo, prejudicados, em razão do julgamento que ora se realiza.

5. O CPC/2015 prevê que a penhora precede a avaliação do bem, inexistindo ilegalidade na ordem dos atos processuais.

6. A jurisprudência do STJ reconhece que o imóvel gerador das despesas condominiais responde pelo débito, sendo legítima a penhora independentemente da titularidade do bem, conforme o art. 1.345 do CC.

7. Não há excesso de penhora quando o próprio imóvel responde pela dívida condominial.

8. O princípio da menor onerosidade da execução não é absoluto e deve ser ponderado com o princípio da efetividade, resguardando o interesse do credor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "1. A penhora de imóvel pode ser realizada antes da avaliação do bem, conforme previsto no CPC/2015. 2. O imóvel gerador da dívida condominial pode ser penhorado independentemente da titularidade, nos termos do art. 1.345 do CC. 3. Não há excesso de penhora ou onerosidade excessiva quando o próprio imóvel responde pelo débito condominial."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 831 a 875; CC, art. 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.138.803/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 10.11.2025, DJEN 13.11.2025; STJ, AgInt no

ALEXANDRE DE CARVALHO MESQUITA:17530 Assinado em 20/04/2026 10:52:13
Local: GAB. DES. ALEXANDRE DE CARVALHO MESQUITA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Certificado Eletronicamente

REsp 1.932.103/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 21.08.2023, DJe 23.08.2023; STJ, AgInt no REsp 1.707.505/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 18.11.2024, DJe 22.11.2024; STJ, AgInt no AREsp 1.650.911/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 21.09.2020, DJe 08.10.2020; STJ, AgInt no AREsp 1.563.740/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 11.05.2020, DJe 25.05.2020; STJ, AgRg no AREsp 158.707/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 22.05.2012, DJe 05.06.2012; STJ, AgInt no AREsp 1.129.823/SC, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19.04.2018, DJe 02.05.2018.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este Acórdão nos autos do agravo de instrumento interposto no processo nº 0058878-22.2019.8.19.0203, contra a decisão de fl. 865, oriunda da 2ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, em que é agravante CAMORIM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. e agravado CONDOMINIO VENT RESIDENCIAL.

A C O R D A M os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento e do voto do desembargador relator.

RELATÓRIO

Recorre, tempestivamente, Camorim Empreendimento Imobiliário Ltda. da decisão de fl. 865, oriunda da 2ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, a qual, execução de título extrajudicial ajuizada por Condomínio Vent Residencial, deferiu a penhora das unidades 107, 201, 204,301, 303 e 403 do Bloco 1 - Brisa e da unidade 406 do Bloco 2 – Aura (fls. 02/08).

Alega a agravante, em resumo, que o pedido de deferimento da penhora dos imóveis pelo agravado se deu em relação a 07 (sete) bens, sem avaliação dos valores de cada um deles, configurando, assim, excesso de penhora. Pede a reforma da decisão (fls. 02/08).

Foi indeferido o requerimento de efeito suspensivo (fls. 13/14).

Embargos de declaração opostos em face da decisão supracitada (fls. 19/22).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

Não foram ofertadas contrarrazões ao recurso (fl. 27).

VOTO

1. O recurso deve ser conhecido, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

2. De plano, declaro prejudicado os embargos de declaração opostos em face da decisão que indeferiu o requerimento de efeito suspensivo, em razão do julgamento que ora se realiza.

3. Alega a agravante que a penhora dos imóveis se deu sem a respectiva avaliação. Ora, o procedimento previsto no CPC/2015 prevê que primeiramente ocorrerá a penhora dos bens (arts. 831 a 869) para, depois, se seguir a avaliação (arts. 870 a 875). Desta forma, não há qualquer ilegalidade na decisão agravada.

4. Além do mais, a jurisprudência consolidada do STJ reconhece que o imóvel gerador das despesas condominiais constitui garantia de pagamento da dívida, sendo legítima a penhora, independentemente de quem seja o titular do bem, conforme disposto no art. 1.345 do Código Civil. Confiram-se os *REsp nº 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025; AgInt no REsp nº 1.932.103/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/08/2023, DJe de 23/08/2023; AgInt no REsp nº 1.707.505/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.*

5. Os argumentos no sentido de que há excesso de penhora não merecem acolhida, pois, como dito acima, é o próprio imóvel que garante a dívida por ele gerada, razão pela qual rejeito esta alegação.

6. Finalmente, não há, em absoluto, que se falar em onerosidade excessiva, pois de acordo com o STJ, o princípio da menor onerosidade da execução também não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

interesse do credor. Confiram-se, para tanto, os *AgInt no AREsp nº 1.650.911/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/09/2020, DJe de 08/10/2020; AgInt no AREsp nº 1.563.740/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/05/2020, DJe de 25/05/2020; AgRg no AREsp nº 158.707/SP, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 22/05/2012, DJe de 05/06/2012; e AgInt no AREsp nº 1.129.823/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/04/2018, DJe de 02/05/2018.*

7. Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **CONHECER DO RECURSO** e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Alexandre de Carvalho Mesquita
Relator