

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0041085-
53.2026.8.19.0000**

AGRAVANTE: ANDRÉ RODRIGUES QUEIROZ – executado
AGRAVADO: CONDOMÍNIO RECANTO DE BÚZIOS –
exequente

RELATORA: DES. SIRLEY ABREU BIONDI

Agravo de Instrumento. Ação de Cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Decisão que deferiu a realização de pesquisas e constrições patrimoniais via SISBAJUD e RENAJUD, bem como a penhora de imóvel indicado nos autos. Insurgência do executado. Alegação de ausência de observância da proporcionalidade e da menor onerosidade (CPC, art. 805), bem como de suposta desproporção entre o valor do débito e o bem constrito. Inexistência de irregularidade. Imóvel que foi anteriormente ofertado pelo próprio executado como garantia do Juízo, circunstância que evidencia comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) e violação à boa-fé processual. Decisão mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0041085-**



53.2026.8.19.0000, em que é agravante **ANDRÉ RODRIGUES QUEIROZ**, e agravado **CONDOMÍNIO RECANTO DE BÚZIOS**,

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

RELATÓRIO

Insurge-se o agravante contra a decisão acostada às fls. 378/379 dos autos originários (proc. nº 0001015-32.2018.8.19.0078), prolatada pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Búzios, que **DEFERIU** a penhora, nos seguintes termos:

“(…) Considerando que a presente execução tramita exclusivamente em face de ANDRÉ RODRIGUES DE QUEIROZ, bem como diante da permanência da inadimplência e da ausência de satisfação do crédito exequendo, mostra-se cabível o prosseguimento dos atos executivos.

Assim, defiro a realização de pesquisa e bloqueio de ativos financeiros por meio do sistema SISBAJUD, na modalidade de reiteração automática ("teimosinha"), exclusivamente em nome do executado ANDRÉ RODRIGUES DE QUEIROZ, CPF nº 051.828.377-12, até o limite do débito exequendo.

Defiro, ainda, a realização de pesquisa de bens junto ao sistema RENAJUD, com a inserção das restrições cabíveis sobre eventuais veículos de titularidade do executado. Junte-se os protocolos.

Outrossim, considerando o prolongado trâmite processual, o trânsito em julgado da condenação, a insuficiência das medidas constritivas anteriormente realizadas para a satisfação do crédito e a existência de imóvel vinculado ao débito condominial objeto da presente demanda, defiro a penhora do imóvel identificado nos autos como Unidade nº 09 do Condomínio Recanto de Búzios, situado na Rua Antenor Cardoso da Fonseca nº 69,

São José, Armação dos Búzios/RJ. Lavre-se o respectivo termo de penhora.

Para viabilizar eventual averbação da constrição perante o Registro de Imóveis competente, intime-se o exequente para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, certidão de matrícula atualizada do bem ou outros elementos registrais aptos à sua perfeita individualização. Cumpridas as diligências, retornem os autos conclusos. Intime-se. Cumpra-se”.

Sustenta o agravante, em síntese, que a decisão impugnada teria sido proferida sem análise acerca da adequação, proporcionalidade ou necessidade da constrição imobiliária, tampouco da existência de outros meios executivos menos gravosos. Argumenta que, nos termos do art. 805 do CPC, a execução deveria ocorrer pelo modo menos oneroso ao executado, e que a penhora do imóvel teria sido determinada de forma prematura, sem demonstração de que as diligências de bloqueio de ativos financeiros e pesquisa de bens teriam se revelado insuficientes para a satisfação do crédito. Afirma que não houve análise da proporcionalidade entre o valor do débito e o valor do bem constricto, nem exame da possibilidade de utilização de meios alternativos. Alega ainda que subsistiriam controvérsias quanto à exatidão do crédito exequendo, especialmente em relação à aplicação de multa moratória de 20% prevista na convenção condominial, percentual que, em tese, seria incompatível com o limite estabelecido pelo artigo 1.336, §1º, do Código Civil. Aponta a incidência cumulativa de juros, multa e honorários sobre as parcelas cobradas, circunstância que demandaria apuração técnica para aferição do montante efetivamente devido, razão pela qual teria requerido a realização de perícia contábil. Defende que a constrição imediata do bem imóvel, antes da adequada verificação da liquidez e exatidão do crédito, seria desproporcional e potencialmente causadora de prejuízos irreversíveis. Argumenta, por fim, que o imóvel objeto da constrição possuiria valor manifestamente superior ao crédito perseguido, o que exigiria análise concreta da proporcionalidade da medida.

Requer, ao final, a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, a reforma da decisão agravada, afastando-se a penhora do imóvel, ou determinando-se a prévia adoção de medidas executivas menos gravosas, e, subsidiariamente, a substituição da penhora por garantia menos onerosa, na forma do art. 847 do CPC.

Decisão, à fl. 419, deferindo o pedido de efeito suspensivo.

Contrarrazões, às fls. 423/425, pelo desprovimento do recurso.

Relatei. Passo a decidir.

VOTO

Presentes os pressupostos recursais, deve o recurso ser conhecido.

Trata-se, na origem, de Cumprimento de Sentença, em que o agravante figura como executado, insurgindo-se em face da decisão prolatada pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Búzios, que deferiu a penhora do imóvel identificado nos autos.

Sustenta o agravante que a penhora do imóvel foi determinada sem análise da necessidade, proporcionalidade ou existência de meios executivos menos gravosos, em afronta ao art. 805 do CPC. Sustenta, ainda, haver controvérsia quanto ao valor do débito, especialmente em relação à multa condominial, bem como desproporção entre o crédito exequendo e o valor do bem constrito.

Inicialmente, cumpre rememorar que a demanda originária versa sobre Ação de Cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio agravado em face do agravante, na qual sobreveio sentença, às fls. 197/199, julgando procedente o pedido para condenar o

rêu ao pagamento das cotas condominiais desde 10/02/2015, bem como das parcelas vencidas durante a demanda.

Após o trânsito em julgado, em 12/02/2025, o condomínio exequente, às fls. 250/253, deu início à fase executiva, requerendo a penhora na modalidade “teimosinha” nas contas do executado, apontando como valor devido a quantia de R\$ 135.146,21, bem como a realização de pesquisa e eventual penhora de veículos via RENAJUD e, por fim, a penhora do imóvel objeto da cobrança.

Em seguida, à fl. 262, o Juízo de origem indeferiu a penhora do bem imóvel, sob o fundamento de inobservância do art. 523 do CPC e da ordem de preferência prevista no art. 835 do mesmo diploma legal.

Ato contínuo, após o exequente, às fls. 264/265, reiterar o pedido de penhora online e, subsidiariamente, a pesquisa e restrição de veículos via RENAJUD, o Juízo *a quo*, à fl. 268, deferiu a penhora online na modalidade teimosinha.

Inconformado, o executado, ora agravante, às fls. 272/280, requereu o desbloqueio de sua conta corrente, ao argumento de que se tratava de conta-salário e, portanto, impenhorável. Informou, ainda, que foram bloqueados R\$ 33.647,50 na conta mantida junto ao Banco do Brasil e R\$ 7.940,83 na conta mantida junto ao Banco Itaú, bem como que ocupava o cargo de assessor parlamentar na Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

Continuou esclarecendo que a conta mantida junto ao Banco Itaú era utilizada exclusivamente para o recebimento de honorários advocatícios e de saldo remanescente de salário como assessor parlamentar na ALERJ, reiterando a natureza alimentar de tais verbas. Esclareceu, por oportuno, que

havia bem específico a garantir o Juízo, ou seja, o próprio imóvel objeto da execução. Veja-se (**grifos nossos**, fl. 274):

“Além disso, há bem específico a garantir o juízo: trata-se do próprio imóvel objeto da presente execução, que é o bem principal vinculado à dívida discutida nos autos. Tal indicação atende ao princípio da menor onerosidade para o devedor e da suficiência para garantia do juízo, sendo medida que protege a dignidade e o sustento dos executados, sem prejuízo do direito do exequente.

Assim, requer-se o imediato desbloqueio dos valores bloqueados na conta salário do executado, com a designação e afetação do imóvel objeto da presente execução como bem suficiente à garantia do juízo, afastando-se toda e qualquer constrição sobre verba alimentar”.

Assim, foi prolatada a decisão de fls. 295/297, chamando o feito à ordem e reconhecendo que o executado não havia sido intimado para pagamento voluntário, o que configurava violação ao procedimento legal do cumprimento de sentença. Ao final, revogou a decisão que deferiu a penhora online, determinou o desbloqueio dos valores constritos e intimou o executado para pagar o débito na forma do art. 523 do CPC.

Posteriormente, o executado apresentou embargos à execução (recebidos pelo Juízo como impugnação ao cumprimento de sentença), às fls. 316/333, e, além de outras teses, colocou o imóvel novamente à disposição do Juízo. Veja-se:

“Por oportuno, cabe destacar que o próprio imóvel objeto da controvérsia está à disposição do Juízo e pode ser oferecido como garantia do juízo, conforme previsão do art. 847 do CPC, que permite a substituição da penhora, desde que a garantia seja suficiente e legítima: (...)”.

Rejeitada a impugnação pelo Juízo a quo, às fls. 347/349, sob o fundamento de que o incidente possuía nítido caráter procrastinatório, o condomínio exequente requereu, às fls. 365/368, a penhora de ativos financeiros do executado via SISBAJUD, a pesquisa e restrição de veículos via RENAJUD e, por fim, a penhora do imóvel, contexto em que foi prolatada a decisão agravada, que deferiu as medidas constritivas pleiteadas.

Pois bem.

Conforme se verifica dos autos, o próprio agravante, em duas ocasiões, colocou o imóvel objeto da cobrança das cotas condominiais à disposição do Juízo, tendo por fundamento, inclusive, o princípio da menor onerosidade (fls. 274 dos autos de origem).

Nesse contexto, revela-se comportamento contraditório alegar, em sede recursal, que a penhora do imóvel deferida violou o princípio da menor onerosidade, quando o próprio agravante o invocou para ofertar o referido bem, ao fundamentar o pedido de desbloqueio de suas contas, sob o argumento de que se tratavam de verbas de natureza alimentar.

Portanto, diante do princípio da vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), bem como da boa-fé processual, a decisão que deferiu as medidas constritivas pleiteadas pelo exequente, inclusive a penhora do imóvel objeto da cobrança, não merece reparos, devendo ser mantida em sua integralidade.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos anteriormente delineados.

RJ - DATA DA ASSINATURA DIGITAL.

**SIRLEY ABREU BIONDI
DES. RELATORA**

