



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247407 - SP (2025/0474071-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
ELISANGELA FLORENCIO - SP252086
RECORRIDO : ADRIANO DOS SANTOS
ADVOGADO : WALTER ROBERTO ZERATIN RIZZI - SP388737

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DINHEIRO E PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento, nos autos de cumprimento de sentença, que manteve a penhora de valores em conta bancária da executada.
2. A controvérsia versa sobre a manutenção de bloqueio via Sisbajud, a recusa de substituição por imóvel e a prevalência da ordem legal de penhora, à luz do princípio da menor onerosidade.
3. O Juízo de primeiro grau manteve a penhora em dinheiro e rejeitou a substituição por lote do empreendimento, por ausência de prova robusta de inviabilização das atividades.
4. A Corte de origem negou provimento ao agravo, assentando a prioridade do dinheiro (art. 835 do CPC), a não absolutização da menor onerosidade e a prevalência do interesse do credor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a manutenção da penhora em dinheiro, diante da oferta de bem imóvel e da alegação de onerosidade excessiva, viola o art. 805 do CPC, à luz da Súmula n. 417 do STJ, impondo a substituição por meio menos gravoso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido consignou a ausência de prova de inviabilização da atividade empresarial e a necessidade de aferição da idoneidade do bem ofertado, o que demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao ponto da excessiva onerosidade e da substituição da penhora.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à prioridade da penhora em dinheiro (art. 835, § 1º, do CPC) e à execução no interesse do credor (art. 797 do CPC), relativamente ao ponto da recusa do bem imóvel ofertado.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque a tese recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais acerca do loteamento, do habite-se e do compromisso de compra e venda, relativamente ao ponto da idoneidade do imóvel ofertado em substituição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório para aferir a onerosidade excessiva da penhora em dinheiro e a idoneidade do bem ofertado em substituição. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte quanto à execução no interesse do credor e à prioridade da penhora em dinheiro, nos termos do art. 835, § 1º, do CPC. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais para avaliar a regularidade e a adequação do imóvel ofertado como garantia."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 797, 805 e 835, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgRg no AREsp n. 345.294/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 19/9/2013; STJ, AREsp n. 2.139.598/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247407 - SP (2025/0474071-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADOS : **ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086**
: **GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390**
RECORRIDO : **ADRIANO DOS SANTOS**
ADVOGADO : **WALTER ROBERTO ZERATIN RIZZI - SP388737**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DINHEIRO E PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento, nos autos de cumprimento de sentença, que manteve a penhora de valores em conta bancária da executada.
2. A controvérsia versa sobre a manutenção de bloqueio via Sisbajud, a recusa de substituição por imóvel e a prevalência da ordem legal de penhora, à luz do princípio da menor onerosidade.
3. O Juízo de primeiro grau manteve a penhora em dinheiro e rejeitou a substituição por lote do empreendimento, por ausência de prova robusta de inviabilização das atividades.
4. A Corte de origem negou provimento ao agravo, assentando a prioridade do dinheiro (art. 835 do CPC), a não absolutização da menor onerosidade e a prevalência do interesse do credor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a manutenção da penhora em dinheiro, diante da oferta de bem imóvel e da alegação de onerosidade excessiva, viola o art. 805 do CPC, à luz da Súmula n. 417 do STJ, impondo a substituição por meio menos gravoso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido consignou a ausência de prova de inviabilização da atividade empresarial e a necessidade de aferição da idoneidade do bem ofertado, o que demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao ponto da excessiva onerosidade e da substituição da penhora.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à prioridade da penhora em dinheiro (art. 835, § 1º, do CPC) e à execução no interesse do credor (art. 797 do CPC), relativamente ao ponto da recusa do bem imóvel ofertado.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque a tese recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais acerca do loteamento, do habite-se e do compromisso de compra e venda, relativamente ao ponto da idoneidade do imóvel ofertado em substituição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório para aferir a onerosidade excessiva da penhora em dinheiro e a idoneidade do bem ofertado em substituição. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte quanto à execução no interesse do credor e à prioridade da penhora em dinheiro, nos termos do art. 835, § 1º, do CPC. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais para avaliar a regularidade e a adequação do imóvel ofertado como garantia."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 797, 805 e 835, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgRg no AREsp n. 345.294/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 19/9/2013; STJ, AREsp n. 2.139.598/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (SPE LTDA.) com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 62):

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BLOQUEIO DE VALOR EM CONTA BANCÁRIA. ALEGAÇÃO DE COMPROMETIMENTO DAS ATIVIDADES DA DEVEDORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PREVALECIMENTO DO INTERESSE DO CREDOR. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que em cumprimento de sentença manteve penhora de valor da conta da executada. 2. Invoca a devedora o princípio da menor onerosidade, alegando que o bloqueio inviabiliza as suas operações 3. Não há comprovação de que a constrição implica encerramento das atividades da devedora 4. O bloqueio de

ativos observa a ordem do art. 835 do CPC e o princípio da menor onerosidade não é absoluto, devendo prevalecer, no caso, o interesse do credor. 5. Recurso desprovido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação do seguinte artigo: 805 do CPC, porque sustenta que a execução deve observar o princípio da menor onerosidade e que a penhora de dinheiro não é absoluta, devendo ser substituída por meio menos gravoso, visto que há bens imóveis suficientes e líquidos para garantir o juízo, c/c Súmula n. 417 do STJ.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 805 do CPC, c/c a Súmula n. 417 do STJ, e se determine o cancelamento do bloqueio de valores, com substituição pela tentativa de alienação dos lotes ofertados; requer ainda o provimento do recurso para que se conceda efeito suspensivo ao recurso especial, a fim de se exigir caução prévia para qualquer levantamento de valores enquanto pendente o julgamento (fls. 68-83).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 105.

O recurso especial foi admitido e foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 106-112).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença que manteve a penhora de valores em conta bancária da executada, recusou a substituição por lote do empreendimento e afastou a limitação de bloqueios, sob o fundamento de que a penhora em dinheiro é prioritária e não há prova robusta de inviabilização da atividade empresarial (fls. 62-64).

A Corte estadual manteve a decisão de primeiro grau, negando provimento ao agravo e afirmando a observância da ordem legal de penhora do art. 835 do CPC, a não absolutização do princípio da menor onerosidade e a prevalência do interesse do credor, registrando a ausência de comprovação de encerramento das atividades da devedora (fls. 62-64).

II - Art. 805 do CPC

A recorrente sustenta ofensa ao art. 85 do Código de Processo Civil ao argumento de que o bloqueio em dinheiro via Sisbajud de R\$ 72.182,28 revela-se excessivamente oneroso e ignora o princípio da menor onerosidade da execução, aduzindo a viabilidade de substituição da constrição pecuniária pelo lote n. 08 da quadra 29 do loteamento Jardim Monte Rei.

O acórdão recorrido, analisando o contexto fático-probatório, assim dispôs (fl. 63):

De toda sorte, o inconformismo da devedora não vingaria.

A penhora impugnada, mediante bloqueio de valor em conta bancária, observa a ordem legal estabelecida no artigo 835 do CPC.

Consta que a executada ofereceu imóvel em substituição, o que foi recusado pelo credor, expondo suas justificativas para tanto (fls. 186/188).

A agravante é empresa ativa de grande porte no ramo da construção civil, de modo que reúne em tese condições de levantar recursos para honrar suas obrigações.

Como se sabe, o princípio da menor onerosidade para o devedor não é absoluto e deve ser aplicado de acordo com interesse maior na execução, que é a efetiva satisfação do crédito.

A ordem de penhora instituída pelo legislador federal atribui preferência prioritária ao dinheiro, conforme dispõe expressamente o art. 835, § 1º, do Código de Processo Civil. Ainda que a penhora em dinheiro não ostente caráter absoluto, a sua flexibilização constitui providência excepcional que exige do executado prova cabal e concreta da onerosidade excessiva da medida e da ausência de prejuízo ao exequente, o que não ocorreu na hipótese.

O Tribunal de origem assentou expressamente que não foi demonstrado nos autos o alegado comprometimento do funcionamento da atividade empresarial decorrente do bloqueio eletrônico de valores. A inversão de tal entendimento, para concluir pela configuração de onerosidade excessiva ou pela idoneidade do imóvel ofertado em substituição, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório delineado nos autos, providência vedada na instância especial pelo óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça orienta que a averiguação da maior ou menor onerosidade de atos executivos envolve o exame de elementos de fato das instâncias ordinárias:

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. PENHORA EM DINHEIRO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. VERIFICAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADO 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. A jurisprudência desta Corte tem admitido que a penhora sobre dinheiro não acarreta ofensa ao princípio da menor onerosidade para o devedor. Precedentes. 2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente o enunciado 83 da Súmula do STJ. 3. A análise das alegações quanto à maior ou menor onerosidade da execução impõe sejam feitas incursões no conjunto fático-probatório dos autos. Aplicação do verbete 7 da Súmula/STJ. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 345.294/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/9/2013, DJe de 27/9/2013.)

A análise do caso sob a ótica das Súmulas deste Tribunal revela que a pretensão recursal esbarra também no entendimento sumulado n. 83 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que o acórdão recorrido decidiu em sintonia com a orientação desta Corte no sentido de que a execução é realizada no interesse do credor, sendo prioritária a penhora em dinheiro, de modo que a recusa do exequente em aceitar bem imóvel de difícil alienação ou eivado de irregularidades registrais mostra-se legítima.

Nesse sentido, colhe-se o entendimento deste Tribunal:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ORDEM DE PENHORA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. O Tribunal de origem concluiu pela ausência de demonstração de liquidez das ações preferenciais do BESC, por meio de laudo unilateral e desatualizado, a impedir que sejam aceitas como garantia executiva. 2. A penhora em dinheiro é prioritária, conforme o artigo 835, § 1º, do Código de Processo Civil, e a execução deve ser realizada no interesse do credor, nos termos do artigo 797 do mesmo diploma legal. 3. A revisão da conclusão do Tribunal local demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada na instância especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.139.598/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Ainda, as discussões envolvendo a regularidade do loteamento Jardim Monte Rei, a pendência de habite-se e os termos do contrato de compromisso de compra e venda firmado originalmente pelas partes importam na necessidade de interpretação das cláusulas contratuais da avença originária, atraindo o óbice da Súmula n. 5 do Superior Tribunal de Justiça.

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.247.407 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0474071-0

Número de Origem:

00017225020248260286

10022893520228260286

17225020248260286

1722502024826028610022893520228260286 23782336420248260000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390

ELISANGELA FLORENCIO - SP252086

RECORRIDO : ADRIANO DOS SANTOS

ADVOGADO : WALTER ROBERTO ZERATIN RIZZI - SP388737

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026