



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2314185-96.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAIO CEZAR GRIZI OLIVA, é agravado ASSOCIAÇÃO COLÉGIO ESPANHOL DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente sem voto), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 4 de janeiro de 2025.

TASSO DUARTE DE MELO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2314185-96.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
PINHEIROS

AGRANTE: CAIO CEZAR GRIZI OLIVA

AGRAVADO: ASSOCIAÇÃO COLÉGIO ESPANHOL DE SÃO PAULO

VOTO Nº 41765

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL. COPROPRIEDADE. Suspensão dos atos executivos contra bem imóvel de copropriedade de terceiro não devedor. Descabimento. Art. 843 do CPC. Possibilidade de alienação judicial da integralidade do bem indivisível, assegurando ao coproprietário não devedor o direito de preferência e a compensação proporcional à sua quota-parte. Alegação de violação ao princípio da menor onerosidade. Descabimento. Limitação da penhora aos aluguéis incidentes sobre a cota-parte do executado insuficiente para a satisfação do crédito. Decisão que observou o valor integral de avaliação do bem, preservando os direitos patrimoniais dos coproprietários não devedores. Decisão mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CAIO CEZAR GRIZI OLIVA, nos autos dos embargos de terceiro em face da execução ajuizada por ASSOCIAÇÃO COLÉGIO ESPANHOL DE SÃO PAULO, contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros Comarca de São Paulo, Dr. Diego Ferreira Mendes (fl. 314 dos autos de origem), que deixou de determinar a suspensão dos atos executivos em relação ao bem objeto dos embargos de terceiro.

Sustenta o Agravante, em suma: (a) ser coproprietário do imóvel objeto da penhora, realizada no curso de ação de execução movida contra seu irmão, Claudio Cezar Grizi Oliva; (b) a inconstitucionalidade do art. 843 do Código de Processo Civil, por violar o art. 5º, inciso LIV da Constituição Federal, ao permitir a constrição sobre a totalidade do bem, em prejuízo de coproprietários não devedores; (c) a necessidade de observância ao princípio da menor onerosidade, com a

substituição da penhora pela apreensão dos aluguéis incidentes sobre a cota do Executado; (d) que eventual alienação judicial deve respeitar o valor mínimo de avaliação, preservando o patrimônio dos coproprietários alheios à execução. Pretende a reforma da r. decisão agravada.

Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, ao final, o provimento do recurso para reformar a r. decisão.

Foi concedida a antecipação dos efeitos da tutela recursal para determinar a suspensão das medidas constritivas sobre o bem litigioso objeto dos embargos de terceiro (fl. 13).

Resposta ao recurso (fls. 17/23).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos de embargos de terceiro, que recebeu a inicial sem suspender os atos executivos incidentes sobre o bem imóvel indivisível de copropriedade do embargante, ora Agravante, e do executado, seu irmão. A decisão agravada determinou, ainda, que eventual alienação judicial observe como valor mínimo o montante correspondente à avaliação integral do bem:

"1- Recebo os embargos para discussão, porém, por não extrair do art. 843 do Código de Processo Civil inconstitucionalidade alguma, nem reconhecer a probabilidade do direito do embargante em impor ao embargado que ao invés de receber seu crédito à vista fique recebendo parcelas de R\$ 750,00 referente à parte do executado nos aluguéis do imóvel objeto desta ação, deixo de determinar a suspensão dos atos executivos apenas em relação do bem objeto destes embargos de terceiro, porém, por encontrar relevância no fundamento de a parte dos coproprietários deva ser resguardada pelo valor da avaliação, determino que a venda em hasta pública observe como valor mínimo do lance 100% do valor da avaliação (R\$ 485.000,00 para janeiro de 2024)." (fl. 314 de origem)

A controvérsia reside na alienação judicial de imóvel indivisível, bem de copropriedade do Agravante e do executado, objeto de constrição judicial em razão da execução movida pela exequente, ora Agravada, Associação Colégio Espanhol de São Paulo.

O Agravante sustenta, em síntese, que o art. 843 do CPC, que autoriza a penhora e alienação de bens indivisíveis em copropriedade, seria inconstitucional, pois violaria o direito de propriedade protegido pelo art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal. Argumenta ainda que deveria ser aplicada a regra do art. 805 do CPC, observando-se o princípio da menor onerosidade, limitando-se a penhora à cota-parte dos aluguéis devidos ao executado. Por fim, aduz que a alienação judicial do bem não poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliação, sob pena de violar os direitos patrimoniais do coproprietário.

A Agravada, em contraminuta, defende a constitucionalidade do art. 843 do CPC, a necessidade de penhora sobre a integralidade do imóvel, dada sua indivisibilidade, e a proteção patrimonial do coproprietário não devedor, assegurada por meio do valor compensatório decorrente da alienação.

O art. 843 do CPC dispõe que, sendo indivisível o bem objeto de copropriedade, é permitida a alienação judicial da integralidade, desde que preservado o quinhão proporcional do coproprietário não devedor:

“Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”.

A norma, ao contrário do alegado pelo Agravante, não viola o direito de propriedade. Pelo contrário, busca equilibrar os interesses do credor, do executado e dos terceiros coproprietários, garantindo o direito de preferência ao coproprietário para arrematar o bem em hasta pública, bem como a compensação pecuniária proporcional ao quinhão do coproprietário não devedor, com base no valor da avaliação.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do C. STJ:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR.

1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019.

2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor.

3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973.

4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15).

5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da

alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório.

6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor.

7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor.

8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados.

9. Recurso especial conhecido e provido.”

(REsp n. 1.818.926/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021. – destacou-se)

No que tange ao princípio da menor onerosidade, embora o art. 805 do CPC imponha ao juízo a escolha do meio menos gravoso para a execução, tal princípio não pode ser interpretado de modo a inviabilizar a satisfação do crédito exequendo. A limitação da penhora à cota-parte do executado nos aluguéis (aproximadamente R\$ 750,00 mensais), como pretende o Agravante, seria impraticável, considerando-se a incerteza quanto ao pagamento do crédito, pois a renda obtida a partir da cota-parte do executado não apresenta garantias suficientes para satisfazer o débito. Ademais, a ausência de obrigação do credor em aceitar parcelamento compulsório, conforme o art. 314 do CC, reforça a inviabilidade da medida sugerida pelo Agravante. Assim, a alienação judicial do bem indivisível, desde que respeitados os direitos do coproprietário, não afronta o princípio da menor onerosidade, especialmente quando a constrição sobre os

aluguéis não é medida apta a satisfazer a dívida.

No mais, a r. decisão agravada, ao determinar que eventual alienação judicial observe como valor mínimo o montante correspondente à avaliação integral do bem (R\$ 485.000,00), já resguarda adequadamente os direitos patrimoniais dos coproprietários não devedores. Tal determinação encontra amparo no art. 873, § 2º, do CPC, que proíbe a alienação judicial por valores irrisórios, assegurando que o bem não seja alienado por preço vil.

Dessa forma, a r. decisão recorrida não comporta alteração, harmonizando os interesses do credor, do executado e do coproprietário não devedor ao determinar a manutenção dos atos executivos incidentes sobre o bem, a alienação judicial com observância do valor integral da avaliação e a proteção ao quinhão patrimonial do coproprietário não devedor.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator