



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288310

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058861-71.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante PRODESAN – PROGRESSO E DESENVOLVIMENTO DE SANTOS, são agravados LUIZ MARIO QUEIROZ LIMA e SPA - SISTEMAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36021

Agravo de Instrumento 2058861-71.2025.8.26.0000

Agravante: Prodesan – Progresso e Desenvolvimento de Santos

Agravados: Luiz Mario Queiroz Lima e SPA - Sistemas de Proteção Ambiental Ltda

Interesdos: Camila e Helen de Aguiar Queiroz Lima

Comarca: Santos

Juiz: Luciana Castello Chafick Miguel

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Leilão judicial. Terreno dividido em lotes. Preservação da meação da cônjuge do executado. Mínimo de 50% do valor de avaliação. Medida que é de rigor. Inteligência do art. 843 do CPC. Edital de leilão que já prevê como lance mínimo o valor da avaliação do imóvel. Compatibilização entre a obtenção do crédito perseguido pelo exequente e a preservação da meação do cônjuge alheio à execução. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão por meio da qual foram rejeitados os embargos de declaração opostos pelo exequente (fls. 21), ficando a mantida a decisão pela destinação de 50% do valor de avaliação dos bens leiloados à copropriedária não executada Helen, com fundamento no art. 843 do Código de Processo Civil (fls. 26).

Inconformado, agrava o exequente. Faz síntese dos fatos. Alega que os executados insistem em alegar matérias já analisadas, induzindo o Juízo em erro. Aponta que a certidão do oficial de justiça (fls. 171 dos autos principais) atesta que o imóvel que será leiloadado está situado em uma grande área e comporta divisões, além de possuir matrículas individualizadas. Esclarece que a divisibilidade do imóvel

e a possibilidade de desmembramento dos lotes são questões transitadas em julgado. Transcreve trechos das decisões mencionadas. Aduz que o imóvel em questão é constituído por sete lotes e a residência do casal está construída sobre um único lote, o lote 23, com 1.800m², e os demais espaços são lotes individuais e divisíveis, onde existe atividade comercial. Alega litigância de má-fé dos executados, sob o argumento de que insistem em interpor sucessivos recursos para reabrir a discussão e induzir o julgador em erro. Afirma que a conduta é passível de aplicação de multa. Defende que a meação da esposa do executado seja resguardada sobre o valor da arrematação e não sobre o valor da avaliação. Justifica que a medida serve para evitar que a hasta pública se torne inútil e inviabilize a satisfação do crédito. Ressalta que, caso o imóvel seja arrematado por valor vil, a esposa do executado, ao receber 50% do valor da avaliação do bem, inviabilizará a satisfação da dívida e a exequente ficará sem receber nada. Alega que a execução se realiza no interesse do exequente e que o processo se arrasta há mais de trinta anos. Caso não acolhido o argumento principal, subsidiariamente, requer o agravante que seja fixado um lance mínimo de 80% do valor da avaliação para o segundo leilão, garantindo que o crédito exequendo seja ao menos parcialmente satisfeito. Alega que inexiste óbice à alienação parcial do bem, respeitando-se a meação da esposa do executado, servindo-lhe, subsidiariamente, da limitação aos lances em praça pública. Requer, ao final, a reforma da decisão (fls. 01/19).

Houve resposta (fls. 274/280).

Contra a mesma decisão foi interposto o agravo de instrumento nº 2059863-76.2025.8.26.000 pela parte adversa, ao qual foi negado provimento.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao prever a expropriação dos bens do executado, o legislador teve a cautela de preservar a meação do cônjuge alheio à execução, garantindo-lhe o

correspondente à sua quota-parte, calculado, no mínimo, sobre o valor da avaliação do bem.

Nesse sentido, o Código de Processo Civil:

*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.

Como se vê, a pretensão do agravante se fundamenta na dificuldade em obter o crédito perseguido e no risco abstrato de arrematação dos lotes do imóvel por preço vil, sem previsão legal que lhe dê guarida.

Em que pese a alegada divisibilidade do imóvel em lotes, o que, de fato, já foi há muito reconhecido no processo, é fato que a alienação judicial do bem penhorado ocorrerá, também, em lotes. E, por sua vez, o lote em si é bem indivisível, pois não comporta cômoda divisão entre os coproprietários (art. 87 do Código Civil), o que atrai a incidência do art. 843 do Código de Processo Civil.

Aliás, a própria norma do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, impede a alienação do bem indivisível por valor inferior ao da avaliação, como forma de compatibilizar a satisfação do crédito do exequente e a preservação da meação do cônjuge da parte executada.

De mais a mais, a alienação dos lotes em sua totalidade já foi há muito decidida no processo. Como já fundamentado nos autos do agravo de instrumento 2059863-76.2025.8.26.000, interposto pela parte adversa, o próprio edital de leilão traz em seu bojo essa previsão, não comportando mais discussão a esse respeito (fls. 2.102/2.108 do processo em primeiro grau).

O pedido subsidiário também não deve ser acolhido, pois, como também já destacado nos autos do agravo de instrumento da parte adversa, o edital de leilão indica expressamente o valor mínimo dos lances, para o 1º e 2º leilões, como sendo o valor de avaliação do bem (fls. 2.102 do processo em primeiro grau).

Por fim, afasto o pedido de aplicação de multa por litigância de má-fé, por não vislumbrar na hipótese nenhum dos requisitos do art. 80 do Código de Processo Civil.

A decisão recorrida, assim, deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora