



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303761

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008685-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapeva, em que é agravante FSA ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI, é agravada ANGELA TORTELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), ROBERTO MAC CRACKEN E NUNCIO THEOPHILO NETO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MATHEUS FONTES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2008685-88.2025.8.26.0000

COMARCA DE ITAPEVA

AGRAVANTE: FSA ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI

AGRAVADA : ANGELA TORTELLI

**INTERESSADOS: A. TORTELLI RESTAURANTE - ME E CANTINA
TORTELLI LTDA**

VOTO Nº 56.650

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL FRACIONADA DE IMÓVEL PENHORADO – AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO EXPRESSO DA EXECUTADA – INSUFICIÊNCIA PARA PAGAMENTO DO EXEQUENTE E SATISFAÇÃO DAS DESPESAS DA EXECUÇÃO - ART. 894, CAPUT DO CPC – INADMISSIBILIDADE – ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL - CPC, ART. 880, CAPUT, § 1º, CPC - RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento no cumprimento de sentença em ação monitória, da decisão que deferiu alienação judicial em leilão eletrônico de 15,7% da área sem benfeitorias do imóvel penhorado.

Sustenta a agravante que não houve pedido do executado para alienação judicial de parte do imóvel penhorado, ausente, ainda, prévia avaliação da fração a ser desmembrada, a impedir regular cumprimento do art. 886, I, do CPC, que exige a descrição pormenorizada do bem. Percentual destacado pelo magistrado não é suficiente para saldar a dívida e pode inviabilizar o leilão, dadas as características geográficas do imóvel. Pede reforma para que seja admitida a alienação integral do imóvel, com a realização de leilão por iniciativa particular, na forma do art. 880 do CPC.

Recurso redistribuído conforme competência em razão da matéria.

Suspensos os efeitos da decisão agravada pelo relator, decorreu **in albis** o prazo para informações e contraminuta, conforme certificado nos autos.

É o Relatório.

Quando o imóvel penhorado admitir cômoda divisão, como no caso, o juiz, a requerimento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

executado, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para pagar o exequente e para satisfação das despesas da execução, como se extrai claramente do art. 894, caput, e seu § 2º do CPC.

No caso, não houve nem uma coisa nem outra, ou seja, nem o executado requereu a alienação fracionada do bem, nem seria suficiente – a partir dos valores da perícia e cálculo atualizado do débito – para pagamento da dívida, não bastando a admissão de cômoda divisão.

Não havendo interesse na adjudicação, cabe, na escala de preferência legal, a alienação integral do imóvel por iniciativa particular (CPC, arts. 879, inciso I e 880), quer seja pelo próprio exequente ou por meio de corretor ou leiloeiro público credenciado, incumbindo ao magistrado dispor conforme art. 880, § 1º, do CPC (Humberto Theodoro Junior, Curso, vol. III, n. 428, págs. 557/558, Forense, 47a. ed.).

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

MATHEUS FONTES

Relator