



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011196-59.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ÊNIO PEREIRA MOYSES AUADA e RAUL PEREIRA DE BARROS, é agravado APOLO STORE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª 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 RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JAIRO BRAZIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento nº 2011196-59.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Tatuapé - 4ª Vara Cível

Agravante: Ênio Pereira Moyses Auada

Agravada: Apolo Store Ltda.

Voto nº 28.813

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Recurso interposto em face de decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada por terceiro interessado, coproprietário do bem. PENHORA DE IMÓVEL. Copropriedade de bem indivisível não impede a penhora integral do imóvel, resguardada, contudo, a quota parte do coproprietário alheio à execução, a recair sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão proferida pelo MM. Juiz Alberto Gibin Villela que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelo agravante, terceiro coproprietário do imóvel objeto da matrícula nº 48.535, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em síntese, o recorrente sustenta que o executado Raul Pereira de Barros é proprietário de apenas 6,25% do mencionado bem, de modo que a penhora deve ser restrita a este percentual, conforme, inclusive, requerido pela parte exequente.

Afirma que a penhora de fração ideal de bem imóvel é amplamente aceita na jurisprudência dos Tribunais Superiores, de modo que apenas esta porcentagem é que pode ir à alienação judicial, uma vez que os demais condôminos, que não são devedores, não podem ser compelidos a vender suas frações ideais do bem.

Pleiteia, assim, a reforma da r. decisão agravada, para que a penhora determinada do imóvel objeto da matrícula nº 48.535, do 3º CRI de São Paulo/SP, fique restrita à parte pertencente de 6,25% do executado Raul Pereira de Barros, com a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

O efeito suspensivo pleiteado foi concedido tão somente para obstar eventual leilão do imóvel objeto da matrícula nº 48.535, do 3º CRI de São Paulo/SP, sem prejuízo do prosseguimento das demais providências determinadas na decisão de folhas 562/563 dos autos principais.

O d. juízo *a quo* foi comunicado, dispensada a prestação de informações.

Resposta ao agravo veio a folhas 45/54.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

Insurge-se o agravante, na qualidade de terceiro interessado, contra a r. decisão de folhas 573 dos autos de origem, que rejeitou impugnação à penhora.

No caso, fora penhorado bem que tem como coproprietários o executado e o agravante (imóvel objeto da matrícula nº 48.535, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), de modo que o recorrente alega a impossibilidade de penhora integral do mencionado bem, uma vez que a constrição deve recair apenas sob a

cota-parte da qual o executado é proprietário.

Em que pese o alegado pelo recorrente, por se tratar de imóvel indivisível, eis que ausente comprovação da divisão cômoda do bem, possível sua constrição e alienação integral, já que a copropriedade não impede sua penhora.

Neste sentido, “*caput*” do artigo 843, do 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.”

Contudo, neste cenário deve ser observado o disposto nos §§ 1º e 2º, do mencionado artigo 843, do Código de Processo Civil, que assim prevê:

§ 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.”

Assim, no caso, apenas exige-se a reserva da quota parte do coproprietário alheio à execução, que recairá sobre o produto da alienação, bem como a preferência na arrematação do bem em favor do coproprietário, o que inclusive constou da r. decisão agravada:

“1 – Fls. 556/561: regularizada a representação processual do coproprietário Ênio, passo à análise da manifestação.

Trata-se de impugnação à penhora da integralidade dos imóveis, sob fundamento de que a constrição deve recair apenas sob a cota-parte da qual o executado é proprietário.

Sem razão, contudo.

Em que pese a determinação de penhora da integralidade dos imóveis, a decisão de fls. 92/93 ressaltou que "na hipótese de futura arrematação, a cota-parte de eventuais coproprietários alheios à execução ficará reservada sobre o produto da venda".

Ademais, reporto-me ainda à decisão de fls. 429/430 que expressamente consignou que, em caso de arrematação dos imóveis, "os co-proprietários deverão receber o valor da avaliação, devidamente atualizado, no limite da parte ideal de cada um, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC".

O procedimento eleito decorre da indivisibilidade física do bem.

Neste contexto, rejeito a impugnação à penhora" (destaquei).

Neves: A respeito, ensina Daniel Amorim Assumpção

"Segundo o art. 843 do Novo CPC, havendo penhora de bem indivisível, o bem será inteiramente alienado, mesmo que pertença a devedor casado ou em união estável ou exista coproprietário não devedor. Trata-se de uma sensível inovação, porque, nos termos da nova regra, qualquer coproprietário que não seja devedor não terá como excluir da constrição judicial e futura expropriação sua cota parte do imóvel (Manual de direito processual civil, Volume único, 8ª ed., Salvador, Jus Podivm, 2016, p. 1.069).

E conclui o ilustre professor:

"Há duas razões para a existência dessa regra: (a) a notória dificuldade de se alienarem judicialmente cotas-partes de imóveis; (b) a constituição de um condomínio forçado entre adquirente da cota e o coproprietário não devedor, que fatalmente será resolvido por uma ação de dissolução de condomínio.

É certamente a segunda razão que motivou

o legislador a ampliar a regra além das pessoas casadas, atingindo quaisquer coproprietários. Como a ação de dissolução de propriedade resulta na alienação do bem, com a entrega de valores correspondentes às cotas-partes de cada coproprietário, o legislador imaginou poupar todo esse esforço com a alienação integral do bem penhorado”.

A propósito, entendimentos desta C. Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Deferimento de pedido de alienação do imóvel penhorado, com determinação de reserva, ao cônjuge do executado, de 50% do valor da eventual venda do bem - Inconformismo do devedor - Alegada necessidade de reserva de 50% do valor da avaliação - Procedência da insurgência - Imóvel constricto pertencente ao executado em condomínio com a sua esposa - Admissibilidade de constrição, na verdade, apenas da parte ideal pertencente ao efetivo devedor, vedada a penhora sobre bem de terceiro estranho ao processo - Necessidade de observância, entretanto, da indivisibilidade do bem, um imóvel residencial - Possibilidade, assim, da alienação integral do imóvel, assegurando-se à coproprietária, terceira, nos termos do disposto no artigo 843 do Código de Processo Civil, a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, bem como a preservação de sua quota-parte, por meio da metade do produto da alienação ou da metade do valor da avaliação, o que for maior - Decisão reformada - Recurso provido, com observação.” (TJSP, 19ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2021981-17.2024.8.26.0000, Rel. Des. Daniela Menegatti Milano, j. em 04/06/2024).

“Agravo de instrumento. Ação de execução. Pretendida suspensão dos leilões do imóvel penhorado. Indeferimento. Irresignação parcialmente procedente. 1. Penhora de imóvel indivisível. Meeira. Resguardo da respectiva fração ideal sobre o valor da arrematação do bem. Cálculo devendo tomar por referência o valor da arrematação ou o valor atualizado da avaliação, o que for maior. Inteligência do art. 843 e §2º do CPC. Doutrina. 2. Percentuais mínimos autorizados para a

arrematação do imóvel, consequentemente, apenas se referindo à meação do executado e devendo ter por base o valor atualizado dessa meação, o que se assinala de ofício, de sorte a que não se verifique a alienação por preço vil, em detrimento dele, devedor. Deram parcial provimento ao agravo, com observação.” (TJSP, 19ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2200019-22.2022.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli, j. em 19/05/2023).

“Agravo de instrumento – Impugnação à penhora – Rejeição - Ainda que não comporte divisão cômoda, cabível alienação do imóvel em sua totalidade, resguardando-se os valores equivalentes à quota-parte de coproprietários (art. 843 e ss./CPC) - Alegada residência familiar da irmã – Questão que transborda o interesse da parte recorrente – Indevida defesa de terceiro (art. 18/CPC) – Deduzida proteção do bem locado em benefício da família (Súm. 486/STJ) - Não sobreveio comprovação de que a ausência dos valores obtidos em sua locação, diga-se, em patamares módicos, representaria risco à manutenção digna, impossibilitando a presunção do uso da referida renda em proveito exclusivo da família – Precedentes - Decisão mantida – Recurso improvido.” (TJSP, 19ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2153220-86.2020.8.26.0000, Rel. Des. Claudia Grieco Tabosa Pessoa, j. em 14/08/2020).

Assim, de rigor, a manutenção da decisão recorrida.

Pelos motivos expostos, nega-se provimento ao recurso.

Jairo Brazil
Relator