



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013803-45.2025.8.26.0000, da Comarca de Palestina, em que são agravantes IONE BATISTA DOS SANTOS, IVANIA BATISTA TOZETTI, IDALBERTO BATISTA e LUCAS DA CRUZ PRATES, é agravado ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Público 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 CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), DÉCIO NOTARANGELI E OSWALDO LUIZ PALU.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PONTE NETO
relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30.254

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2013803-45.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: IONE BATISTA DOS SANTOS E OUTROS

AGRAVADO: ESTADO DE SÃO PAULO

INTERESSADO: VALTER BATISTA

Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução Fiscal. Pedido de homologação de divisão amigável de imóvel indeferido.

I. Caso em Exame

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de homologação de divisão amigável de imóvel em execução fiscal movida pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo contra Valter Batista. Agravantes pretendem registrar divisão do imóvel, alegando que a divisão não prejudicaria o credor, pois a parte de Valter permaneceria indisponível.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a homologação de divisão amigável de imóvel indivisível, com restrição judicial, em execução fiscal, diante da discordância do credor.

III. Razões de Decidir

3. A execução realiza-se no interesse do credor, e a indisponibilidade de bens visa garantir a satisfação do crédito tributário, inviabilizando a alienação ou disposição do bem.

4. A penhora pode incidir sobre a totalidade do bem indivisível, garantindo aos demais condôminos o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação, mas a divisão amigável é inviável sem concordância do credor.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A execução fiscal visa garantir o crédito tributário, inviabilizando a divisão amigável de imóvel sem concordância do credor. 2. A penhora pode incidir sobre a totalidade do bem indivisível, resguardando a quota-parte dos coproprietários.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 87

Código Tributário Nacional, art. 185-A

Código de Processo Civil, arts. 789, 797, 824, 843

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.818.926, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 13.04.2021

1. Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **IONE BATISTA DOS SANTOS, IVANIA BATISTA TOZETTI, IDALBERTO BATISTA e LUCAS DA CRUZ PRATES** contra a r. decisão de fls. 269/70, proferida nos autos da ação de execução fiscal movida pela **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **VALTER BATISTA**, a qual indeferiu o pedido de homologação de divisão amigável de imóvel de constrição judicial.

Esclarecem os agravantes que pediram ao juiz da execução autorização para registrar junto ao Cartório de Registro de Imóveis divisão do imóvel e não homologação da divisão.

Afirmam que o bem é divisível, nos termos do art. 87 do Código Civil, pois todos os coproprietários já anuíram com a divisão; e, apesar de existir restrição na matrícula do imóvel em razão da execução fiscal movida em face de Valter, alegam que a divisão requerida não acarretará prejuízo ao credor, pois a quota parte de Valter permanecerá à disposição do juízo.

Explicam que os agravantes pretendem ficar com uma área equivalente a 17,0575 hectares, e o restante da área, equivalente a 33,0859 ha, permanecerá para os coproprietários Valter Batista (devedor executado) e Wanderley dos Reis Prates.

Ressaltam que o gravame judicial não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou dos responsáveis pelo pagamento do débito.

Com tais argumentos, pedem a antecipação dos efeitos da tutela, pois têm urgência em realizar a divisão do bem para venda, concedendo-se autorização para o registro da divisão do imóvel no CRI, mantendo-se a indisponibilidade sobre a fração pertencente ao devedor Valter Batista; e, ao final, o provimento do recurso, confirmando-se

a tutela concedida.

O pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi indeferido pelo r. despacho de fls. 15/17, sendo ofertada a resposta ao recurso às fls. 22/24

Não houve oposição das partes à realização de julgamento por meio virtual.

É O RELATÓRIO.

2. O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de execução fiscal, na qual houve o indeferimento do requerimento de homologação de divisão amigável do imóvel, objeto da matrícula nº 10.210, conforme registro do Cartório de Registro de Imóvel da cidade de Palestina/SP, formulado por terceiros coproprietários (agravantes) e o ora interessado, no âmbito do processo nº 0006784-13.2011.8.26.0291 em que foi decretada a indisponibilidade dos bens do executado Valter Batista.

Os agravantes informaram ao D. Juízo "*a quo*" que pretendem realizar a divisão amigável entre os respectivos coproprietários do referido imóvel rural, por ser ele perfeitamente divisível e que todos os coproprietários já anuíram assinando o memorial descrito e a planta do imóvel georreferenciado, sendo que a área maior remanescente de 33,0859 *ha* que caberá ao coproprietário Valter Batista e Wanderley dos Reis Prates possui valor superior, posto que nela se encontram todas as benfeitorias do imóvel, conforme comprova avaliação juntada nos autos da origem e que, portanto, não haverá qualquer prejuízo a parte exequente, posto que a fração ideal do coproprietário Valter Batista permanecerá indisponível na área maior remanescente, ou seja, todos os gravames, penhoras, indisponibilidades permanecerão na área remanescente.

Houve a discordância da Fazenda Pública do

Estado de São Paulo, ora agravada, pelo fato de ser o imóvel em questão bem indivisível, devendo ele garantir a presente execução fiscal, para a designação de hasta pública.

Na sequência foi proferida a r. decisão agravada, nos seguintes termos:

“(...)

Trata-se de requerimento de homologação de divisão amigável de imóvel, formulado por terceiros e o executado, no âmbito do processo de execução fiscal em que foi decretada a indisponibilidade dos bens do executado. A referida decisão foi regularmente averbada no registro de imóveis, abrangendo o bem objeto da presente solicitação.

O credor manifestou-se nos autos, discordando da homologação do acordo (p.267).

A indisponibilidade de bens decretada nos autos da execução fiscal tem como objetivo garantir a satisfação do crédito tributário, constituindo medida protetiva que inviabiliza a alienação ou qualquer disposição que possa comprometer o resultado da execução.

Nos termos do artigo 185-A do Código Tributário Nacional, a decretação da indisponibilidade alcança todos os bens do devedor, sendo certo que o registro da restrição no respectivo cartório de imóveis confere eficácia erga omnes, impossibilitando que terceiros, inclusive o próprio executado, disponham do bem.

No caso em tela, verifica-se que a restrição foi devidamente averbada junto à matrícula do imóvel, o que torna inviável a divisão amigável pretendida, especialmente diante da discordância expressa do credor.

Ante o exposto, embora o imóvel não esteja penhorado nestes autos, INDEFIRO o pedido de homologação da divisão amigável do imóvel, permanecendo vigente a indisponibilidade decretada nos autos da execução fiscal.

(...)”

Pois bem.

3. É firme, na jurisprudência, o entendimento no sentido de que (i) a execução realiza-se no interesse do credor; (ii) o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros pelo

cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei (artigos 789, 797 e 824 do CPC), e (iii) a existência de coproprietários de imóvel indivisível ou eventuais dificuldades para sua alienação (*p.ex.* fração ideal reduzida) não constituem óbices à constrição judicial - especialmente quando não há outros bens penhoráveis com maior liquidez -, desde que se assegure aos demais condôminos a preferência na sua arrematação em igualdade de condições (artigo 843, § 1º, do CPC).

A indisponibilidade de bens é medida cautelar atípica, deferida com base no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio - e cujo desrespeito acarreta a nulidade da alienação ou oneração.

De se pontuar que essa indisponibilidade cautelar, diferentemente do arresto, da inalienabilidade e da impenhorabilidade, legal ou voluntária, atinge todo o patrimônio do devedor, e não um bem específico, não vinculando, portanto, qualquer bem particular à satisfação de um determinado crédito.

Tratando-se de bem indivisível pertencente a vários proprietários, a penhora deve incidir somente em relação à fração de titularidade do coproprietário executado, não alcançando os quinhões de terceiros que não são parte na execução. Ou seja, o ato de constrição judicial em si não pode alcançar alguém que não é parte na execução e que não responde pelo débito.

Contudo, embora a penhora se restrinja à fração de titularidade do imóvel do executado, a alienação pode se dar pela totalidade do bem, observado o estabelecido no artigo 843, do Código de Processo Civil, resguardando-se ao coproprietário alheio à execução, o equivalente à sua quota-parte em dinheiro.

Confira-se:

“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 não 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”.

Observe-se, inclusive, que o § 2º do dispositivo processual acima transcrito protege o condômino que não é parte na execução, ao lhe garantir o valor econômico de sua parte ou seja, o correspondente à respectiva quota-parte calculado sobre o valor da avaliação, estabelecendo que não será levada a efeito a expropriação caso esse valor não seja alcançado.

Consigne-se ainda que, em caso de eventual alienação do bem, o coproprietário permanece com o direito de preferência na arrematação integral do bem, em igualdade de condições com o licitante estranho ao condomínio.

Essa é a sistemática do Código de Processo Civil que pretendeu aumentar a efetividade do processo de execução.

A respeito traz se a seguinte lição: *“Quando a penhora incidir sobre bem indivisível, ficará garantida à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge, que não impedirá realização da alienação do bem, mas receberá o equivalente a suas respectivas quotas-partes após a realização da alienação”.* **(ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel (coord.). Comentários ao Código de Processo Civil. Artigos 824 ao 295. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017) (g.n.).**

E ainda, o entendimento do C. STJ que caminha

nesse mesmo sentido:

"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 nº 1.818.926, relatora Ministra Nancy Andrighi, j. em 13.04.2021) (g.n.).

Assim, se a penhora pode incidir sobre a totalidade do bem indivisível, ficando garantido aos demais condôminos, que não figurem na execução, o equivalente à respectiva quota-parte sobre o produto da alienação do bem, é de se concluir que também a ordem de indisponibilidade do bem imóvel que se afigura como indivisível, que evidentemente se trata de medida menos gravosa, pode incidir sobre a totalidade do bem.

Dessa forma, a condição de indivisibilidade do imóvel, ou mesmo a existência de copropriedade, não são óbices à concretização da penhora, nem a posterior alienação dos imóveis.

No presente caso, como constou na r. decis]ao agravada, se verifica que a restrição foi devidamente averbada junto à matrícula do imóvel, o que torna inviável a divisão amigável pretendida, especialmente diante da discordância expressa do credor.

Assim, a r. decisão atacada agiu, em sua substância, deve persistir, por seus próprios fundamentos, mais os ora aduzidos.

4. Considera-se questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se jurisprudência consagrada, inclusive no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que para fins de interposição de recursos extremos às cortes superiores é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

5. Pelo exposto, nego provimento ao recurso, nos termos do voto.

PONTE NETO
Relator