



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038981-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MAXLIFT LOCADORA DE EQUIPAMENTOS LTDA, é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente sem voto), LUÍS H. B. FRANZÉ E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

AFONSO BRÁZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 48737

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2038981-93.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MAXLIFT LOCADORA DE EQUIPAMENTOS LTDA.

AGRAVADO: ITAÚ UNIBANCO S/A

INTERESSADOS: G.T.M. MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA - -EIRELI E OUTRO

COMARCA: SÃO PAULO — FORO REGIONAL DA LAPA

JUIZ: ADRIANA GENIN FIORE BASSO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora que recaiu sobre a quota parte de bem imóvel pertencente ao executado. Leilão negativo. Determinação do juízo de origem, para realização de novo leilão, fazendo constar no edital que será levado à hasta pública a totalidade do imóvel, com a ressalva de que será reservada a quota parte dos coproprietários alheios à execução. Coproprietários que alegam a possibilidade de desmembramento da propriedade, para que seja levado a hasta pública apenas a quota parte pertencente ao devedor. Necessidade de oportunizar a agravante a produção de provas, para apuração da alegada divisibilidade do bem penhorado. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Agravo de instrumento interposto contra decisão copiada às fls. 806 (dos autos de origem) que, na ação de execução de título extrajudicial, determinou a realização de nova hasta pública, observando-se os ditames do art. 843 do CPC, *in verbis*: “*intime-se o leiloeiro peticionário de fls. 798/799 para realização de novo leilão, devendo ser observada a decisão de fls. 597/599, bem como o disposto no art. 843 do CPC. Para segundo leilão será aceito preço mínimo 50% da avaliação e parcelamento*”.

A recorrente alega que não se aplica ao caso os ditames do art. 843 do CPC, eis que o bem penhorado pode ser dividido, a fim de evitar a alienação da quota parte que lhe pertence. Complementa que exerce atividade empresarial de aluguel de guindastes e utiliza a parte do terreno que é de sua titularidade para guardar os maquinários. Defende que eventual alienação do total do imóvel lhe causará dano irreparável e inviabilizará a contunidade de suas atividades, aliado ao fato de que não integra o polo passivo da execução e não pode ser penalizada pelo pagamento de um débito contraído pelo executado. Sustenta a possibilidade de desmembramento da propriedade. Busca a reforma do decisum e o provimento do recurso.

Recurso processado, deferido o efeito suspensivo almejado, dispensadas as informações (fls. 843/844). Contraminuta e documentos às fls. 848/865.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Compulsando os autos, se nota que foi deferida a penhora de 50% de um terreno assim descrito na matrícula de nº 140.376, registrado perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a saber: *“um terreno com frente para a Via Anhanguera e Caminho “C”, constituído pelo lote 18 da quadra 3, do loteamento sem denominação, localizado na altura do Km.27,015 da Via Anhanguera, no Distrito de PERUS, medindo 51,00m de frente, do lado direito de quem dessa via pública olha para o terreno, mede 93,00m onde confronta com o lote 19 do lado esquerdo mede 108,00m, onde confronta com o lote 17, e nos fundos mede 49,00 m, confrontando*

com o Caminho “C”, encerrando a área de 5.000,00 m². Cadastro Municipal sob nº 203.037.0018-1”. (fls. 762/772 e 801 dos autos de origem).

Noticiada a frustração da primeira e segunda praça, as quais tiveram início em 21/11/2024 e término em 13/12/2024, (fls. 798/799 dos autos de origem), o MM. Juiz “a quo” determinou a realização de uma nova hasta pública, com a ressalva que, desta vez, a totalidade do imóvel será levado a leilão, resguardando-se do fruto de eventual alienação dele a quota parte pertencente ao coproprietário alheio à execução, nos seguintes termos:

“(...) intime-se o leiloeiro peticionário de fls. 798/799 para realização de novo leilão, devendo ser observada a decisão de fls. 597/599, bem como o disposto no art. 843 do CPC. Para segundo leilão será aceito preço mínimo 50% da avaliação e parcelamento (...)”. (fls. 806 dos autos de origem).

Pois bem.

De fato, não há que se ponderar em ilegalidade em se levar à hasta pública a totalidade de bem indivisível, desde que do fruto da alienação dele seja resguardada a quota parte pertencente aos coproprietários, consoante estabelece o artigo 843 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 843 do CPC - 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”.

No entanto, como o laudo de avaliação do imóvel penhorado apenas elucida que no local há um terreno com a construção de um galpão, eis que no dia da perícia o expert não conseguiu adentrar no local e, como a agravante sustenta que há a possibilidade de desmembramento do imóvel, com objetivo de que a penhora recaia apenas sobre a quota parte pertencente ao executado, há que se ponderar na possibilidade de se proceder com uma nova avaliação do bem, para apurar se, de fato, o imóvel possui características de um bem divisível.

Assim ponderou o expert no laudo de fls. 505/539 dos autos de origem:

“O imóvel avaliando consiste em terreno em declive com duas testadas, uma para Rua Aluísio Magalhães cujo acesso encontra-se fechado e 51,00m de frente para a Rua Enéas Camargo, com acesso para o imóvel, encerrando uma área de 5.000,00m².

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

A área construída identificada na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU corresponde a 1.610,00m² sendo considerado: galpão padrão econômico no nível inferior com área de 420,00m²; galpão no nível da Rua Enéas Camargo padrão simples: 854,00m² e padrão médio com dois pavimentos próximo à entrada com 336,00m²” (fls. 505/539 dos autos de origem- negritei).

Assim considerado, como o imóvel só foi avaliado

através de fotos da área externa dele e, pairando dúvidas se há a possibilidade de desmembramento do bem (ou não), deve-se apurar a questão com maior profundidade.

Desta feita, nos termos do art. 872, §2º do CPC¹, a demanda necessita de dilação probatória, a fim de propiciar às partes e aos interessados a produção de provas para apuração da alegada divisibilidade do imóvel objeto da matrícula nº 140.376, registrado perante o 18º do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Confira-se:

"PRELIMINAR – CONTRAMINUTA – AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA – Reconhecido que as razões recursais impugnam especificamente os fundamentos da r. decisão agravada, – Inaplicabilidade do art. 932, III, do NCPC – Preliminar em contraminuta afastada". "AGRAVO DE INSTRUMENTO – **AÇÃO DE EXECUÇÃO - PENHORA - IMÓVEL RURAL – DIVISIBILIDADE – I – Decisão agravada que não acolheu a impugnação à penhora apresentada pela parte agravante, afastando o pedido de reconhecimento de divisibilidade do imóvel constricto nos autos – Agravante que pretende ver reconhecida a divisibilidade do imóvel rural penhorado – Alegação de que o bem é de grande extensão e apresenta valor de mercado muito superior ao do débito exequendo – II – Documentos que instruem o feito que demonstram fortes indícios de que o imóvel constricto comporta cômoda divisão e desmembramento – Divisibilidade cujo efetivo reconhecimento exige a realização de prova técnica – Determinada a realização de prova, com observância do previsto no art. 872, §1º do CPC - Inteligência dos arts. 872 e 894 do CPC – Precedentes - Decisão reformada – Agravo parcialmente provido, com determinação". (TJSP; Agravo de Instrumento 2222540-24.2023.8.26.0000; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2023;**

¹ Art. 872, §2º do CPC - § 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.

Data de Registro: 24/10/2023) (g.n)

Sendo assim, reformo, em parte, a decisão hostilizada, para determinar que seja realizada uma nova perícia técnica no local objeto da lide, antes do agendamento de nova hasta pública, a fim de avaliar se há a possibilidade de divisibilidade do imóvel, com a ressalva de que a agravante será a responsável por arcar com os custos desta nova prova pericial.

Considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO BRÁZ
Relator