



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389039-61.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante MARIE CLAIRE LIBRON FIDOMANZO, é agravado DOROTI ANHOLETO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 4965

Agravo de Instrumento nº 2389039-61.2024.8.26.0000

Comarca: Santo André - 4ª Vara Cível

Agravante: Marie Claire Libron Fidomanzo

Agravados: Doroti Anholetto e Outro

Juíza prolatora da decisão: *Marta Oliveira de Sá*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PARTILHA DE IMÓVEL PENHORADO NÃO IMPEDE HASTA PÚBLICA, DESDE QUE PRESERVADOS OS DIREITOS DO CONDÔMINO QUE NÃO É DEVEDOR. IMÓVEL AVALIADO HÁ CERCA DE 15 ANOS. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO, PARA ATUALIZAÇÃO DO PREÇO DO MERCADO.

1. Decisão que indeferiu o requerimento de nova avaliação e realização de leilão de bem imóvel.
2. Questão em discussão: Verificar (i) a possibilidade de alienação judicial do imóvel penhorado, apesar da ausência de registro da partilha de bens entre a executada e seu ex-marido; (ii) a necessidade de nova avaliação do imóvel devido à defasagem temporal da última avaliação.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora: 3.1. A ausência de registro da partilha de bens não impede a realização da hasta pública, desde que observadas as formalidades legais e garantidos os direitos do coproprietário não executado. 3.2. A última avaliação do imóvel ocorreu há aproximadamente quinze anos, justificando a necessidade de atualização do valor para refletir o mercado atual.
4. Dispositivo: Recurso provido. Decisão reformada para deferir o pedido de alienação em hasta pública da integralidade do imóvel penhorado nos autos objeto da demanda, e determinar nova avaliação do bem.

Ação na origem: Ação de execução de título extrajudicial (contrato de prestação de serviços e estipulação de honorários).

Agravante: *Marie Claire Libron Fidomanzo*

(exequente).

Agravada: *Doroti Anholeto* (executada).

Decisão agravada: Decisão que *indeferiu o requerimento de nova avaliação e realização de leilão* (fls. 1057/1058, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer a reforma da decisão agravada para que seja determinada, de forma imediata, a realização de nova avaliação judicial do imóvel, atualizando o valor do bem para futura alienação em hasta pública, bem como autorize a alienação judicial de 100% do imóvel penhorado* (fls. 1/15, deste instrumento).

Deliberação inicial/Efeito recursal: *Sem concessão de efeito ativo* (fls. 22/23).

Sem contrarrazões.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Respeitado o entendimento da nobre magistrada, voto pelo provimento do agravo de instrumento.

2. Síntese do incidente:

2.1. A Agravante *adjudicou* 50% (cinquenta por cento) do imóvel penhorado nos autos originários (fls. 734), *mas* não foi possível registrar a carta de adjudicação na matrícula do bem porque o *Cartório de Registro de Imóveis* emitiu *nota de devolução*, informando a ausência de registro da partilha de bens entre a executada e seu ex-marido, o que impede a transmissão do bem.

2.2. Diante disso, requereu a *alienação judicial do bem em leilão*, resguardando a quota-parte pertencente ao ex-cônjuge da devedora, e a realização de *nova avaliação* do imóvel, *mas* o pedido foi *indeferido* sob o fundamento de que “*o mesmo motivo que impedem o registro da adjudicação do imóvel impedirá o registro de eventual aquisição por arrematante*”. (fls. 1057 da origem), com o que a credora não se conforma, *e com razão*.

3. Alienação do imóvel penhorado. Cabimento.

3.1. A controvérsia cinge-se à pretensão de reforma da r. decisão que indeferiu o pedido de alienação judicial por hasta pública de imóvel penhorado, sob o fundamento de que a ausência de partilha formalizada entre os ex-cônjuges, registrada na matrícula, inviabilizaria o registro da arrematação, assim como obstou a adjudicação anteriormente requerida.

3.2. *Prospera* o inconformismo da exequente porque a ausência de registro da partilha de bens não constitui, *por si só*, óbice intransponível à realização da hasta pública, sendo possível a alienação

judicial do imóvel desde que sejam observadas as formalidades legais e garantidos os direitos do coproprietário não executado à sua quota-parte sobre o produto da alienação.

3.3. A questão encontra respaldo no *art. 843, do CPC*, que assim dispõe:

"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".

3.4. Ademais, o objetivo da penhora é satisfazer o crédito da exequente, *o que se concretiza através da prática de atos expropriatórios*, em face do que não há razão para impedir a alienação judicial da integralidade do imóvel penhorado nos autos de origem.

3.5. Nesse sentido este *Tribunal* assim já decidiu:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou a penhora de imóvel em sua integralidade. Irresignação do banco exequente . Alegação de que a penhora deve recair sobre 15% do

*imóvel, cota-parte que pertence aos executados, a fim de evitar futura alegação de impenhorabilidade e interposição de embargos de terceiro. Acolhimento. Admissível a alienação integral do bem indivisível. Inteligência do artigo 843, do CPC . Todavia, a penhora não pode avançar sobre o quinhão de coproprietário, devendo ficar adstrita à quota parte titularizada pela devedora. Entendimento do E. STJ. Decisão reformada . RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20812589520238260000 Piracicaba, Relator.: **Rodolfo Pellizari**, Data de Julgamento: 19/05/2023, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/05/2023 - **destaque na citação**)*

4. Avaliação do bem:

Da mesma forma, é *caso de acolhimento do pedido de nova avaliação do imóvel* porque a última avaliação do bem foi realizada no ano de 2010, ou seja, há *aproximadamente quinze anos* (fls. 99/105), o que torna evidente a necessidade de averiguar eventual atualização do valor do imóvel, a fim de assegurar que a alienação judicial seja realizada com base em valores compatíveis com o mercado imobiliário atual.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para determinar nova avaliação do bem e deferir o pedido de alienação em hasta pública da integralidade do imóvel penhorado, preservados os direitos do condômino que não é devedor, inclusive no que diz respeito a eventual direito de preferência.

PAULO ALONSO

Relator