



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2345408-67.2024.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados ROGÉRIO GARRUBBO e STA - SERVIÇOS DE BLINDAGEM DE VEÍCULOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 6661

Agravo de Instrumento nº 2345408-67.2024.8.26.0000

Agravante: Itaú Unibanco S/A

Agravado: Rogério Garrubbo e outro

Comarca: Mauá

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de penhora de fração dos imóveis de matrículas nº 64.973 e 64.974. Insurgência do exequente. Cabimento. Execução que é realizada no interesse do credor (art. 797, do CPC). Possibilidade de penhora de fração ideal de imóvel, garantindo-se o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução. Direito de preferência do coproprietário na hipótese de arrematação. Art.843, § 1º, do CPC. Necessidade de avaliação dos imóveis. Posterior análise do juízo para garantir aos coproprietários o recebimento das quotas-partes calculadas sobre o valor de avaliação. Decisão reformada para determinar a penhora de 1/5 dos imóveis pertencentes ao coexecutado. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida nos autos do processo nº 1008443-14.2021.8.26.0348 (fl.495), que indeferiu o pedido de penhora de fração dos imóveis de matrículas nº 64.973 e 64.974.

Recorre o agravante sustentando, em síntese, que *“o escopo da execução é a satisfação da dívida executada, observando-se, quanto a isso, os critérios de razoabilidade, longe de evidenciar abuso; o executado responde com seus bens, de acordo com a relação obrigacional assumida, tendo, portanto, responsabilidade para com o pagamento da dívida e com sua solvência”*.

Requer a reforma da decisão para seja determinada a penhora da fração de 1/5 dos imóveis objeto das matrículas nº 64.973 e 64.974.

É o relatório.

Insurge-se o exequente contra a decisão que indeferiu a penhora de fração dos imóveis do executado, assim consignada:

“O coexecutado é titular de apenas 1/5 dos referidos imóveis, conforme matrículas nº 64.973 e 64.974 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém - SP (fls. 487/492). Com vistas a observar o quanto disposto no artigo 843, §2º do CPC, caso os imóveis sejam levados a leilão, não poderão ser alienados por menos do que 80% do valor de avaliação, a fim de garantir aos co-proprietários o recebimento das respectivas quotas-partes calculadas sobre o valor de avaliação. Dessa forma, indefiro o pedido de penhora dos referidos imóveis. No mais, comprove a parte exequente o encaminhamento da decisão-ofício de fls.481/482, aguardando-se as respostas”.

Em que pese o entendimento esposado pelo d.magistrado de origem, **o recurso deve ser provido.**

De proêmio, mister consignar que a execução é realizada em benefício do credor (art. 797, do CPC) respondendo o devedor, para cumprimento de suas obrigações, com todos os bens presentes e futuros, salvo as restrições legais (art. 789, do CPC/2015).

No caso em tela, a legislação processual civil admite a penhora de fração do imóvel do devedor, garantindo-se o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução, bem como o seu direito de preferência na hipótese de arrematação.

É o que se extrai do art.843, § 1º, do CPC.

In verbis: “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.

Nesse sentido: **“EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL.** Possibilidade de que a integralidade do bem de raiz seja levada à hasta pública, conquanto a penhora tenha recaído apenas sobre fração ideal dos imóveis, desde que observada a cota

parte do valor da avaliação de cada condômino dos bens de raiz. Inteligência do disposto no artigo 843, do Código de Processo Civil. Admissibilidade, portanto, de que seja levada à hasta pública a integralidade dos imóveis, respeitada a preferência e resguardada a cota parte dos condôminos em dinheiro, pelo valor atualizado da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido. Dispositivo: deram provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2070850-45.2023.8.26.0000; Relator (a): João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2024; Data de Registro: 16/05/2024)''.

Ademais, açodada a decisão que afastou o pedido de penhora a fim de “garantir aos cooproprietários o recebimento das quotas-partes calculadas sobre o valor de avaliação”, posto que sequer houvera avaliação dos bens.

Sem prejuízo de ulterior análise do juízo a quo em relação à suficiência do valor da alienação frente aos direitos dos cooproprietários (art.843, § 2º, do CPC), certo é que, neste momento processual, inexistem elementos para afastar o pedido de penhora de fração dos imóveis.

Oportuno trazer à baila o excerto do julgamento proferido pelo E.Desembargador Júlio César Franco, ao ensejo do julgamento do Agravo de Instrumento nº2320930-29.2023.8.26.0000:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE FRAÇÃO (2/6) DE IMÓVEL. DECISÃO QUE INDEFERIU A CONTINUIDADE DOS ATOS DE EXPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO, SOB O ARGUMENTO DA INSUFICIÊNCIA DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO PARA GARANTIR O PAGAMENTO DA QUOTA-PARTE DOS COPROPRIETÁRIOS. INCONFORMISMO DO EXEQUENTE. DECISÃO PRECIPITADA. NECESSIDADE DE PRÉVIA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DECISÃO REFORMADA PARA PERMITIR A CONTINUIDADE DOS ATOS DE EXECUÇÃO SOBRE O IMÓVEL SOBREDITO, O QUAL DEVE SER OBJETO DE AVALIAÇÃO, SEM PREJUÍZO DE QUE, EM MOMENTO POSTERIOR, O JUÍZO POSSA DECIDIR QUANTO À SUFICIÊNCIA DO VALOR DA ALIENAÇÃO FRENTE AO

DIREITO DOS CO-PROPRIETÁRIOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 843, §2º, DO CPC. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; AGRAVO DE INSTRUMENTO 2320930-29.2023.8.26.0000; RELATOR (A): JÚLIO CÉSAR FRANCO; ÓRGÃO JULGADOR: 22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; FORO CENTRAL CÍVEL - 31ª VARA CÍVEL; DATA DO JULGAMENTO: 02/05/2024; DATA DE REGISTRO: 02/05/2024) ”

Sendo assim, de rigor a reforma da decisão para determinar a penhora de 1/5 dos imóveis de matrículas nº 64.973 e 64.974.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator