



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036719-18.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante VALQUIRIA FANTINI PATRÃO, são apelados CONDOMÍNIO GRANVILLE e VALTER ROBERTO PATRAO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação 1036719-18.2023.8.26.0564

Apelante: Valquíria Fantini Patrão

Apelado: Condomínio Granville

Interessado: Valter Roberto Patrão

Comarca de São Bernardo do Campo – 2ª Vara Cível

Juiz de Direito: Dr. Maurício Tini Garcia

Voto nº 37115

Condomínio. Embargos de terceiro apresentados pela coproprietária do imóvel constrito, cônjuge do executado, que não participou da ação. Indeferimento da inicial. Sentença terminativa. Apelação da embargante.

Penhora nos autos ação de cobrança de despesas condominiais sobre “metade do valor de alienação do bem”, preservando a metade de titularidade da embargante. Imóvel que, diante da indivisibilidade, como entendeu a r. sentença, deverá ser alienado integralmente, reservando a metade do produto da alienação, pertencente à embargada. Sentença mantida.

Recurso não provido.

A r. sentença proferida a f. 1381/1384, destes autos de embargos de terceiro, apresentados por **VALQUÍRIA FANTINI PATRÃO**, em relação à **CONDOMÍNIO GRANVILLE**, indeferiu a inicial e julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, I combinado com art. 330, III do CPC.

Apelou a embargante (f. 1390/1397), alegando, em suma, que: (a) é coproprietária do objeto da constrição realizada nos autos nº 1031574-25.2016.8.26.0564; (b) a autorização do leilão e arrematação integral do bem fere decisão transitada em julgado; (c) em embargos de terceiro apresentados anteriormente (nº 1007239-97.2020.8.26.0564) foi reconhecido que a penhora deve incidir apenas sobre a metade do valor da alienação do bem, restando intocada a metade de titularidade da apelante; (d) deve ser afastada a

possibilidade de penhora e leilão da meação da apelante sobre o imóvel em discussão.

A apelação foi preparada (f. 1398/1399) e contrarrazoada (f. 1410/1420).

É o relatório.

A sentença foi disponibilizada no DJE em 21 de fevereiro de 2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 1388). A apelação, protocolada em 12 de março de 2024, é tempestiva.

Versam os autos sobre embargos de terceiro apresentados pela co-proprietária do imóvel constrito nos autos da ação de execução de título extrajudicial (Proc. 1031574-25.2016.8.26.0564) em que o condomínio embargado promove em relação à Valter Patrão.

Alega a embargante que o douto Magistrado autorizou o leilão integral do bem, reservando-lhe o percentual de 50% sobre o produto da arrematação, em razão das dívidas condominiais, porém, em embargos de terceiro apresentados anteriormente (nº 1007239-97.2020.8.26.0564) foi reconhecido que a penhora deveria incidir apenas sobre a metade do valor da alienação do bem, restando intocada a metade de titularidade da apelante

A r. sentença indeferiu a inicial por ausência de interesse de agir, considerando que: (a) na r. sentença proferida nos embargos de terceiro anteriormente ajuizado sob n. 1007239-97.2020.8.26.0564 em nenhum momento conferiu impenhorabilidade ao imóvel; (b) o que foi garantido à embargante foi sua meação sobre o produto da alienação do bem; (c) às f. 114/115 do feito nº 1007239-97.2020.8.26.0564 esclareceu que não há óbice para a alienação do bem indivisível, nos termos do art. 843, caput e §§ do CPC; (d) não há

que se falar em ofensa à coisa julgada.

O inconformismo da embargante não prospera.

A determinação do leilão sobre a integralidade do bem não ofende a coisa julgada.

Nos autos n. 1007239-97.2020.8.26.0564, a r. Sentença acolheu os embargos da ora apelante para *"determinar que a penhora efetuada incida, apenas, sobre metade do valor da alienação do bem, restando intocada a metade titulada pela embargante"*. Consignou ainda a r. Sentença que *"de rigor o levantamento da penhora, não sobre a integralidade do bem, como postulado, mas, apenas, sobre o valor que corresponde à metade do produto da alienação do bem imóvel deve ser preservado, pois pertencente à embargante, e não ao executado, sendo outorgada, inclusive, prioridade à embargante para arrematação do bem (art. 843, § 1º)"* (f. 133). A r. Sentença transitou em julgado em 16/03/2021 (f. 223).

A decisão proferida nos autos da execução nº 1031574-25.2016.8.26.0564 que autorizou o praxeamento do bem, reservando à embargante 50% do valor da alienação está, apenas, dando cumprimento ao que foi decidido na r. Sentença, inexistindo ofensa à coisa julgada.

Ademais, tratando-se de bem indivisível, o imóvel deverá ser alienado integralmente, reservando-se a meação do produto da alienação à embargante, como corretamente entendeu a r. sentença.

Nesse sentido, predica o art. 843 do CPC/2015 que do produto da arrematação do imóvel deverá ser reservado o valor correspondente à fração pertencente ao cônjuge alheio à execução.

Menciono, a propósito, precedentes deste C. Tribunal:

RECURSO – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – PENHORA – MEAÇÃO DO CÔNJUGE. Embargante que pleiteia a reforma da decisão agravada apenas quanto à redução do percentual da penhora incidente sobre o bem imóvel (indivisível) e não quanto à reserva da meação do cônjuge não executado. Tratando-se de bem indivisível, a penhora incide sobre a integralidade do bem, embora deva haver a reserva da meação do cônjuge não executado, que incidirá sobre o produto obtido com a alienação do bem, considerado com um todo. Contradição sanada. Recurso de embargos de declaração acolhido para dar provimento ao agravo, com efeito modificativo, determinando a incidência da penhora sobre a integralidade do bem imóvel. (TJSP; Embargos de Declaração 2014784-55.2017.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2017; Data de Registro: 27/07/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM INDIVISÍVEL. PRETENSÃO DE ARRESTO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. COPROPRIETÁRIOS ESTRANHOS AO PROCESSO. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 830, §§1º a 3º, C.C. ART. 843, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC/2015). RECURSO PROVIDO EM PARTE. No caso, o fato de JAIR e SÔNIA serem devedores solidários dos débitos condominiais, tendo em vista seu caráter "propter rem", não pode conduzir, por si só, à conclusão de que suas frações ideais devem responder pela dívida executada em ação executiva da qual não fazem parte. De outro lado, não se pode olvidar que o bem é indivisível, sendo possível a penhora da sua integralidade com a reserva aos coproprietários não executados o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC/2015. Bem por isso, considerando que oportunamente o arresto executivo converter-se-á em penhora, independentemente de termo, quando for aperfeiçoada a citação e transcorrido o prazo de pagamento (art. 830, §§1º a 3º, do CPC/2015), mostra-se viável que o arresto (pré-penhora) recaia desde já sobre a totalidade do imóvel, observando-se, oportunamente, o disposto no art. 843 do CPC/2015.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2094302-26.2019.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2019; Data de Registro: 15/05/2019)

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de cobrança. Fase de cumprimento de sentença. Penhora de fração ideal de imóvel pertencente aos executados. Bem indivisível. Dívida propter rem. Penhora que deve incidir sobre o imóvel, resguardado o direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

à fração que recairá sobre o produto da venda do bem. Inteligência do art. 843, do CPC. Recurso provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2039582-12.2019.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019)

Nego, pois, provimento ao recurso.

Inaplicável o §11º do art. 85 do CPC à hipótese, diante da ausência de condenação da embargante no pagamento de verba honorária sucumbencial.

Morais Pucci
Relator