



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2218915-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que são agravantes PEDRO LEITE DE OLIVEIRA FILHO e ESPÓLIO DE ORLANDO LEITE DE OLIVEIRA (REPRES. POR GRACE LEITE DE OLIVEIRA ROBERTO) (ESPÓLIO), são agravados LUCAS PEREIRA, OSVALDO JOSÉ PEREIRA FILHO, ANGELO FARACO GALEGO, CARLOS AUGUSTO FARACO GALEGO, ANGELA JANAINA FARACO GALEGO, ADRIANA FARACO PEREIRA, LUCAS PEREIRA MADEIREIRA - ME, A. F. GALEGO - ME e MARLENE ALEXANDRINO FARACO.

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) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2218915-45.2024.8.26.0000

Agravante: Pedro Leite de Oliveira Filho e outro

Agravados: Osvaldo José Pereira Silva e outros

Comarca de Campinas – SP

Juiz: Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia

Voto nº 36782

Agravo de instrumento - Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu avaliação integral de imóvel. Insurgência. Penhora de percentual de imóvel em que existem duas edificações. Imóvel único, apesar das duas construções, com uma só matrícula. Penhora que recaiu sobre percentual do imóvel, considerando-se apenas a parte ocupada pelos condôminos executados. Possibilidade de desmembramento. Avaliação que se restringe apenas à referida parte. Questão que deverá constar do edital de arrematação a fim de dar ao eventual arrematante a ciência de que deverá efetuar o desmembramento. Agravo não provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida na ação de cobrança movida por **ESPÓLIO DE ORLANDO LEITE DE OLIVEIRA** e outro, em relação a **OSVALDO JOSÉ PEREIRA FILHO** e outro, que indeferiu avaliação integral de imóvel.

Inconformados, os exequentes requereram a concessão de efeito suspensivo ao agravo e, no mérito, a reforma da decisão agravada.

O recurso é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

No presente cumprimento de sentença condenatória no pagamento de valores de contrato de locação, os exequentes requereram a penhora de 41,33% do imóvel de matrícula nº 9.887 do Registro de Imóveis de Limeira.

Essa área correspondia ao que denominaram de lote B do imóvel, de propriedade dos executados.

A outra área pertence a terceiros.

Todavia, se verifica da matrícula imobiliária que o imóvel é um só, em que foram construídas duas edificações separadas, havendo, apenas de fato, dois imóveis.

Ao requererem a penhora, os exequentes alegaram o que segue: “(...) A expedição de alvará para a Prefeitura Municipal de Limeira e Receita Federal do Brasil para que os Exequentes tenham acesso aos documentos necessários para abertura da matrícula específica do referido imóvel (certidão de inteiro teor e certidão de área construída na Prefeitura Municipal de Limeira e certidão negativa da construção junto da Receita Federal do Brasil), os quais apenas são fornecidos aos próprios Executados Osvaldo José Pereira Filho e Adriana Faraco Galego que, por razões óbvias, não a promovem para ocultar a existência de patrimônio de todos os seus credores.” (f. 534/535 e 552/553 dos autos do processo) (...).”

Foi deferida a penhora do percentual requerido: “(...) Diante dos documentos de fls. 536/538, defiro a penhora de (41,33) % do imóvel do(a) executado(a) de matrícula nº 9887, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira. Sobre o imóvel consta anotação de usufruto vitalício em favor dos doadores, conforme consta na matrícula R.7 (fls. 538). (...)”.

Os exequentes apresentaram petição em que, entre outras questões, requereram novamente a expedição do alvará.

Foi proferida decisão que retificou para 41,133% o percentual da penhora e indeferiu a expedição do alvará por não ter relação com o objetivo deste processo.

Os exequentes requereram a avaliação do imóvel como um todo, em razão da ausência do desmembramento.

Após manifestação das partes e dos coproprietários não executados, sobreveio a seguinte decisão: “(...) A matrícula poderá ser aberta oportunamente, tendo em vista que o imóvel está, de fato, bem individualizado – fls. 662, ainda que não esteja formalmente.2 - Fls 662 – anote-se. Certidão de avaliação e informação sobre o número certo do bem.3 – fls. 663/ss e 694: Houve a

penhora de 41,133% (futuro Lote B) do imóvel dos executados Adriana e Osvaldo de matrícula nº 9887 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira. OSVALDO JOSÉ PEREIRA FILHO é fiador em locação. A jurisprudência reconhece a possibilidade da penhora do bem de família de fiador decorrente de contrato de locação: (...) Vale lembrar ainda o enunciado da Súmula 549 do STJ: "É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação". No presente momento, não cabe a alegação de nulidade da fiança prestada pelo marido, tendo em vista que a coisa julgada material é pela responsabilidade solidária dos réus do processo de conhecimento, incluindo Osvaldo. Diante do exposto, fica mantida a penhora. Indefiro os pedidos do casal executado. (...)".

Os exequentes requereram a avaliação da integralidade do imóvel que seria levada a leilão.

Não houve análise desse requerimento.

O perito informou que não pode realizar a avaliação da área ocupada pelos condôminos não executados, pois eles não permitiram seu ingresso no local.

Em 11 de julho de 2024, os exequentes requereram fosse feita a avaliação de todo o imóvel.

Sobreveio a seguinte decisão: "(...) Não assiste razão ao exequente. Foi deferida penhora a fls. 575/6 de 41,133% do imóvel (matrícula nº 9887) correspondente ao futuro lote B do imóvel, justamente o lote avaliado pelo perito, de acordo com o memorial descritivo de fls. 545/7. Assim, desnecessária a vistoria na edificação de nº 94. Assim, cumpra o cartório o despacho de fls. 820 para expedição de MLE ao perito. No mais, certifique-se eventual decurso de prazo para manifestação das partes em relação ao laudo pericial. (...)".

Em 15 de julho de 2024, foi publicado acórdão que reconheceu a invalidade da fiança prestada pela executada proprietária do imóvel penhorado e determinou que a questão sobre ser o imóvel bem de família fosse feita no juízo (agravo de instrumento nº 2017843-07.2024.8.26.0000).

Em outubro de 2024, a alegação de bem de família foi

afastada.

Em julgamento de embargos de declaração oferecidos ao acórdão mencionado acima, a fiança foi considerada eficaz, tendo o acórdão do julgamento dos embargos transitado em julgado em 1º de novembro de 2024.

O recurso não prospera.

A penhora recaiu sobre percentual do imóvel considerando a parte dele ocupada pelos executados.

Apesar de o imóvel ser único na matrícula imobiliária, ele pode ser desmembrado.

Assim, deve ser mantida a avaliação apenas da parte ocupada pelos executados.

Essa parte será levada a leilão.

No edital de leilão, deverá constar tal informação, a fim de que o eventual arrematante saiba estar adquirindo parte específica do bem e que haverá a necessidade de desmembramento.

Nega-se provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator