



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419547

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039704-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Guariba, em que é agravante JANDIRA GONÇALVES DA CRUZ, é agravado JOÃO GOMES FONSECA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2039704-15.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: JANDIRA GONÇALVES DA CRUZ

AGRAVADO: JOÃO GOMES DA FONSECA

JUIZ: HENRIQUE INOUE

VOTO Nº 38.615

***AGRAVO DE INSTRUMENTO** – Ação de Extinção de Condomínio, em fase de cumprimento de sentença - Decisão que deferiu a adjudicação pelo credor de 50% fração de imóvel comum - Inconformismo da executada – Não há óbice a adjudicação de fração de imóvel - Adjudicação de fração que não depende de concordância do devedor – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara da Comarca de Guaíba, em Ação de Extinção de Condomínio, em fase de cumprimento de sentença, proposta por JOÃO GOMES DA FONSECA contra JANDIRA GONÇALVES DA CRUZ, que deferiu a adjudicação de fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado na Avenida José Viziack, 418, Jardim Hortencia, Guariba, inscrito na matrícula nº 4.602 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba, avaliado em R\$ 134.639,45 (p. 84) em favor do exequente, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, devendo o exequente providenciar o depósito da diferença entre 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel e o montante apurado a fls. 185, atualizado até a data do efetivo pagamento.

Inconformada, a agravante pugna pela reforma da decisão agravada, aduzindo que os autos ficaram paralisados por inércia do exequente, não possuindo condições financeiras de sair do imóvel utilizado como

residência.

Foi indeferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado.

O agravado apresentou contraminuta.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Pretende o exequente a adjudicação de fração do imóvel, no percentual de 50% (cinquenta por cento) do bem, avaliado em R\$ 134.639,45 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos), conforme laudo pericial de fls. 84, da origem.

Na origem se trata de ação de alienação de imóvel comum julgada procedente, ficando assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino, bem como condenou a ré, ora agravante, ao pagamento de aluguéis ao executado, no percentual de 50% (cinquenta por cento), a partir da citação, a ser apurado em perícia.

Em consonância com o entendimento esposado pelo MM. Juiz “a quo” é perfeitamente possível a adjudicação de fração de imóvel, considerando que a adjudicação não depende da aceitação do devedor. Cuida-se de prerrogativa conferida pela lei processual ao credor, com o escopo de pôr fim à execução e satisfação do crédito.

Para demonstrar, definitivamente, que razão não assiste a agravante, impõe-se a citação do seguinte julgado prolatado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, dada sua integral aplicação ao caso em tela:

PROCESSUAL CIVIL - RECURSO ESPECIAL -

EXECUÇÃO - PENHORA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES. 1. Em atenção ao princípio da efetividade processual, é possível a penhora de fração de imóvel pertencente ao devedor, visto não se tratar de bem de família e consistir no único bem possível de constrição. 2. Ademais, é preferível que o credor tenha a propriedade de fração ideal de um imóvel, via adjudicação, do que um débito impossível de ser executado. 3. Recurso especial provido. (2ª Turma, REsp nº 936254/RS, Ministra ELIANA CALMON, j. 09.09.2008, DJU 07.10.2008).

A propósito:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Homologação dos cálculos e deferimento do pedido de adjudicação da cota parte ideal de titularidade da executada do imóvel penhorado em favor da exequente. Cálculos não impugnados no momento oportuno. Flutuação do mercado imobiliário não obriga a realização de sucessivas avaliações do imóvel. Atualização monetária que bem cumpre a função de manter o valor real do crédito e da avaliação dos imóveis objeto de adjudicação. Adjudicação não depende da anuência do devedor. Não ocorrência da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prescrição. Decisão agravada mantida. Recurso

desprovido. (2130426-37.2021.8.26.0000 - Apelação -

Relator(a): FRANCISCO LOUREIRO - Órgão julgador: 1ª

Câmara de Direito Privado - Data do julgamento:

29/06/2021)

Registre-se, por fim, que as alegações da executada acerca da ausência de condições financeiras de desocupar o imóvel, é irrelevante ao deslinde do feito, porque se trata de cumprimento de sentença de ação já transitada em julgado, sendo descabida tais alegações. No mais, não há abandono da ação por parte do executado como alegado.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator