



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000431060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368265-10.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ÉZIO GIACOMINI, é agravado JOAQUIM CORREA DE ARAUJO - ESPÓLIO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2368265-10.2024.8.26.0000

Agravo Interno nº 2368265-10.2024.8.26.0000/50000

Agravante: Ézio Giacomini

Agravado: Joaquim Correa de Araújo (espólio)

Foro: Central Cível (11ª Vara Cível)

Juiz de Direito: Luiz Gustavo Esteves

Voto nº 21.753

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que, homologando a avaliação dos imóveis penhorados, deferiu a alienação deles em leilão judicial. Inconformismo do executado, alegando excesso de penhora. Desacolhimento. Quota-parte pertencente ao agravante que corresponde a 16,666% dos referidos bens. Imóveis que podem ser vendidos por valor menor ao da avaliação, mas respeitando o que dispõe o art. 843, § 2º, do CPC. Diante do valor do crédito exequendo, não se vislumbra excesso de penhora. Acerca do imóvel objeto de discussão em recurso de apelação, sendo este julgado, não há mais que se falar em efeito suspensivo com base no art. 1.012, 'caput', do CPC. Venda de vaga de garagem que deve observar o que diz o art. 1.331, § 1º, do Código Civil. Recurso não provido, com observação.

AGRAVO INTERNO. Pronunciamento que deferiu parcialmente o pedido de efeito suspensivo. Inconformismo do recorrente, insistindo na pretensão deduzida. Hipótese em que o julgamento de mérito do instrumental torna prejudicado o interno. Recurso prejudicado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Ézio Giacomini** contra a r. decisão trasladada às fls. 58/60, a qual foi proferida nos autos de cumprimento de sentença proposto por **Joaquim Correa de Araújo** (espólio), sendo oportuna a transcrição do excerto a seguir:

“(…)

1) Ausente impugnação (fl. 1674) e preclusa a prova pericial, homologo a avaliação dos imóveis penhorados pelos valores indicados à fl. 1671.

2) Rejeito a impugnação de fls. 1693/1698 no que tange ao alegado excesso de penhora, visto que inexistente certeza quanto à efetiva alienação dos imóveis, que podem ser vendidos por até 50% das avaliações, sendo certo que eventual diferença entre o valor do bem e o crédito executado será oportunamente revertida à executada. Além do mais, a penhora (fls. 882/884) recai apenas sobre a meação do executado.

3) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

“(…)”

Inconformado, sustenta o recorrente que, comparando o valor do débito exequente e a soma dos valores estimados dos bens penhorados, esta supera aquele em grande monta, restando evidente o

excesso de penhora. Acrescenta, pois, que, mesmo se todos os imóveis forem alienados por 50% do valor de avaliação, ainda assim será auferida quantia quase cinco vezes maior que a devida pelo agravante. Defende, também, a aplicação do princípio da menor onerosidade previsto no art. 805 do CPC, alegando que, em observância ao art. 874, inciso I, do CPC, a penhora deveria ser reduzida ao bem descrito na matrícula de nº 7.294, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia, que, sozinho, pode garantir a execução. No mais, refere que o imóvel da matrícula nº 7.293, por ser uma garagem, está vinculado ao de matrícula nº 7.292, o qual é objeto dos embargos de terceiro de nº 1098595-71.2024.8.26.0100, cuja apelação pende de julgamento e possui efeito suspensivo, nos termos do art. 1.012, *caput*, do CPC. Pugna, assim, pela reforma da r. decisão vergastada, a fim de que sejam levantadas as penhoras que recaem sobre os imóveis das matrículas nºs 7.292 e 7.293, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia, ou, subsidiariamente, sejam indeferido o leilão em relação a tais bens.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 62/63) e contrarrazoado (fls. 83/91), sendo dispensadas as informações e tendo o recorrente manifestado sua oposição ao julgamento virtual (fl. 76).

É, em síntese, o relatório.

De proêmio, julga-se prejudicado o agravo interno interposto contra a decisão exarada no despacho de fls. 77/79, que deferiu parcialmente o pedido de efeito suspensivo, haja vista o julgamento de mérito do agravo de instrumento que ora se faz.

E, nesse passo, malgrado a irresignação manifestada e a argumentação despendida, a verdade é que o recurso de agravo de instrumento não comporta provimento.

Cuida-se de cumprimento de sentença em que, homologada a avaliação dos imóveis penhorados, o executado alega

excesso de penhora.

Pois bem.

Como é cediço, o Código de Processo Civil prevê, em seu art. 797, *caput*, que a execução se realiza no interesse do exequente, respondendo o devedor com todos os seus bens presentes e futuros, para o cumprimento da obrigação (art. 789 do CPC).

Ademais, considerando que, na espécie, a penhora recaiu sobre bens imóveis, há de se observar o quanto disposto no art. 843, *caput*, do CPC:

“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.”

E, por conseguinte, a vedação prevista no parágrafo segundo do artigo retro:

“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.”

Isto posto, em que pese a soma dos valores dos imóveis penhorados apontados na avaliação chegue à importância de R\$ 1.001.166,21, a quota-parte pertencente ao ora agravante de cada um desses bens corresponde a 16,666%, o que equivale a R\$ 166.854,36, enquanto o crédito exequendo, em fevereiro de 2024, era de R\$ 131.566,15.

Vale lembrar que, como bem ponderou o Juízo *a quo*, inexistente certeza quanto à efetiva alienação dos imóveis nos valores que

constaram na avaliação homologada, podendo referidos bens serem vendidos por valor menor. Daí porque não há que se falar em excesso de penhora.

É importante ressaltar que, no tocante ao imóvel objeto da matrícula nº 7.292, da serventia de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águas de Lindóia – SP, em discussão na apelação de nº 1098595-71.2024.8.26.0100, estando este recurso a ser julgado nesta mesma oportunidade, não há mais que se falar em efeito suspensivo com base no art. 1.012, *caput*, do CPC, como alega o recorrente.

Já no que concerne à vaga de garagem de matrícula nº 7.293, da serventia de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águas de Lindóia – SP, quando da sua alienação, dever-se-á observar o que diz o art. 1.331, § 1º, do Código Civil:

“As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.”

Desta feita, ante todo o exposto, e nos termos supra consignados, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, **com observação**, julgando-se **PREJUDICADO** o agravo interno.

Clara Maria Araújo Xavier
Relatora