



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435717

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048835-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI e PREVHAB PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, são agravados W & W SALON LTDA. e LAIRTON WERNER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, deferida a penhora da integralidade do bem imóvel, com ressalva da proteção legal das partes dos coproprietários, prevista no art. 843 do CPC. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2048835-14.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravantes: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.a., Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ e Prevhav Previdência Complementar

Agravados: W & W Salon Ltda. e Lairton Werner

Interesdos: Lucas Werner Schreiner, Lucas Telles Werner e Walter Talheimer

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Angel Tomas Castroviejo

Voto nº 33071

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Locação. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a penhora imobiliária somente sobre a parte pertencente ao executado. Constrição imobiliária que deve recair sobre a integralidade do bem, por ser medida mais eficaz à satisfação do crédito dos exequentes, ressalvada a proteção legal das partes dos coproprietários, prevista no art. 843 do CPC. Precedentes. Decisão reformada, deferida a penhora da integralidade do bem imóvel, ressalvado o disposto no art. 843 do CPC. Agravo de instrumento provido, com ressalva.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ e Prevhav Previdência Complementar, em razão da r. decisão de fls. 1461/1462, mantida em sede de embargos declaração a fls. 1487, proferida na execução de título extrajudicial decorrente de contrato de locação nº 1041788-50.2019.8.26.0506, pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, que deferiu a penhora somente sobre a parte pertencente ao executado LAIRTON WERNER (4.079,4165m²) do imóvel descrito na matrícula nº 14.331 do Ofício Registral de Santo Cristo/RS.

Alegam as agravantes, em resumo, que: é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade, resguardando-se ao coproprietário, alheio à execução, o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, apurada sobre o produto da alienação judicial.

O recurso foi regularmente processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 14/15), sem contraminuta.

É o relatório.

Decido:

Trata-se de execução de título extrajudicial decorrente de contrato de locação comercial. Infrutíferas as pesquisas realizadas pelos sistemas Sisbajud (fls. 1200/1203 da origem), Infojud (fls. 1209/1439, *idem*) e Renajud (fls. 1205/1208, *idem*), foi deferida a penhora imobiliária da parte pertencente ao executado LAIRTON WERNER.

Todavia, deve a constrição recair sobre a integralidade do bem imóvel, por ser medida mais eficaz à satisfação do crédito dos agravantes, ressalvada a proteção legal das partes dos coproprietários, prevista no art. 843 do CPC. Nesse sentido, confira-se:

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a penhora imobiliária da parte pertencente à agravada (50%). Execução condominial. Acordo judicialmente homologado, com trânsito em julgado, porém descumprido pela agravada. Infrutífera tentativa de penhora online de ativos financeiros. Constrição imobiliária que deve recair sobre a integralidade do bem, por ser medida mais eficaz à satisfação do crédito do Condomínio agravante, ressalvada a proteção legal da parte do coproprietário, prevista no art. 843 do CPC/15. Precedente. Decisão reformada, deferida a penhora da integralidade do bem imóvel, ressalvado o disposto no art. 843 do CPC/15. Agravo de instrumento provido, com ressalva.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2126324-69.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

1. Havendo o pagamento do preparo recursal, por preclusão lógica, encontra-se prejudicado o pleito da gratuidade processual. 2. Se a agravante Sueli não comprova a transferência de sua parte do imóvel ao seu filho, deve prevalecer o que consta do registro do imóvel. 3. A penhora da integralidade do bem imóvel garante tanto a satisfação do credor, vez que se mostra a medida mais eficaz para quitação do débito, quanto a proteção à cota parte do coproprietário. 4. Ocorrendo a eventual arrematação do bem, a satisfação do débito poderá atingir apenas a porcentagem a que faz jus a devedora, retornando ao coproprietário o valor referente ao seu quinhão por meio do produto da venda, ou ainda o exercício do direito de preferência, já que o imóvel é juridicamente indivisível. Inteligência do art. 843, do CPC. Recurso conhecido em parte, e na parte conhecida, desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2177583-40.2020.8.26.0000; Relator: Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2021; Data de Registro: 29/01/2021)

Destarte, é caso de provimento recursal, reformada a r. decisão recorrida, para deferir a penhora da integralidade do bem imóvel, ressalvado o disposto no art. 843 do CPC.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso, deferida a penhora da integralidade do bem imóvel, **com ressalva** da proteção legal das partes dos coproprietários, prevista no art. 843 do CPC.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator