



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056139-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante ROSELI APARECIDA SONEGO, é agravado VALDECIR ANTONIO MARSON B.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 93883

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2056139-64.2025.8.26.0000

COMARCA: BOITUVA

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS

AGRAVANTE: ROSELI APARECIDA SONEGO

AGRAVADO: VALDECIR ANTONIO MARSON B

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Extinção de condomínio com alienação judicial de imóvel - Recurso da própria autora - Inconformismo em face de decisão que não acolheu a tese de se tratar de bem de família, o que obstaria a possibilidade de alienação judicial – Implementação do cumprimento que não pode ser obstada pelo argumento apresentado por não se tratar de execução pecuniária e tampouco de penhora, mas sim para fins de extinção de condomínio indivisível – Impenhorabilidade, ademais, que nem mesmo é oponível a condômino - Decisão mantida. Não provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente recurso de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo interposto por **ROSELI APARECIDA SONEGO** objetivando a reforma da r. decisão de fls. 1037/1040, exarada nos autos do cumprimento de sentença decorrente de ação de extinção de condomínio e alienação judicial proposta em face de **VALDECIR ANTONIO MARSOM**, que não acolheu a alegação da agravante de impossibilidade de alienação do imóvel por se tratar de bem de família sob o argumento de falta de amparo legal.

Em apertada síntese, afirma a recorrente que o imóvel é sua única propriedade residencial e utilizado como sua moradia permanente, portanto, protegido pela Lei nº 8.009/90, sendo, pois, inviolável para quitação de débitos não excepcionados pela legislação. Alega que a lide pode ser solucionada por outros meios, menos gravosos, havendo outros bens que compõem o acervo do ex-casal e permanecem em condomínio. Defende que a suspensão do cumprimento de sentença até julgamento da ação proposta para

apuração de haveres lhe possibilitará um acordo equilibrado e justo, sem lhe expor a qualquer vulnerabilidade. Argumentando que o agravado possui outros bens, sendo a alienação do imóvel em que reside um mero capricho da parte contrária, pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, pela reforma da decisão, a fim de que o imóvel não seja levado a leilão; alternativamente, requer que o imóvel seja reavaliado, a fim de que seja evitada a arrematação por preço vil.

O efeito suspensivo pleiteado foi negado por este Relator (fls. 74), sendo dispensadas informações.

Intimada, a parte contrária apresentou contraminuta, pelo não provimento do recurso (fls. 77/80).

É o relatório.

Pelo que se extrai dos autos principais a agravante Roseli, em novembro de 2020, propôs contra o agravado Valdecir ação de extinção de condomínio e alienação judicial referente a imóveis que possuem em comum em decorrência de ação de separação judicial que já transitou em julgado (fls. 362/386), afirmando ter o ex-cônjuge permanecido inerte quanto à efetivação da venda dos bens. Dentre os bens indicados pela agravante para extinção do condomínio está o imóvel objeto do presente recurso (fls. 58 dos autos principais), sendo expressamente requerida *“A total procedência da ação para determinar a extinção do condomínio, com a alienação do bem comum, caso o Réu não manifeste o interesse na adjudicação da sociedade”* (fls. 6 daqueles autos). Após a regular tramitação do feito, sobreveio a sentença de fls. 973/976, que extinguiu o feito sem análise do mérito em relação a parte dos pedidos formulados pela autora por inadequação da via eleita e julgou procedente a ação em relação ao imóvel matriculado sob nº 4.928 no Cartório de Registro de Imóveis de Boituva (Av. Pereira Ignácia nº 631, com área de 398,50 m² e área construída de 155,86 m²), sendo determinada a sua alienação *“pelo valor de fl. 796, o qual poderá ser corrigido pela tabela do TJSP desde a apresentação do*

laudo” (fls. 973/976). A sentença foi parcialmente confirmada por esta Turma Julgadora (que apenas determinou que a apuração de haveres das pessoas jurídicas deve ser objeto de ação própria no juízo civil, e não no de família, fls. 1008/1011). Em razão do desfecho, a autora Roseli entendeu ser o caso de ser determinada a suspensão do processo até final resolução da ação na qual busca a divisão dos demais bens comuns (ação de Apuração de Haveres nº 1003312-75.2024.8.26.0082, 2ª Vara de Boituva/SP); alegou, ainda, se tratar de bem de família por ser seu único bem residencial, gozando, assim, de proteção legal, o que impediria sua alienação judicial. Ante a discordância manifestada pelo réu, que deseja ver o condomínio efetivamente extinto, o pedido da autora foi rejeitado, sendo determinada a alienação judicial do imóvel por meio eletrônico, sendo essa a decisão recorrida.

Pois bem.

O recurso não merece ser provido.

A decisão ora impugnada foi proferida em cumprimento à sentença, parcialmente confirmada pelo acórdão proferido por esta Quarta Câmara, que assim dispôs: “***JULGO PROCEDENTE o pedido da autora, nos termos do artigo 730 do Código de Processo Civil para determinar a alienação do imóvel matriculados sob n. 4.928 no Cartório de Registro de Imóveis local pelo valor de fl.796, o qual poderá ser corrigido pela tabela do TJSP desde a apresentação do laudo***” (fls. 976, grifei). A implementação de seu cumprimento não pode ser obstada pela própria autora, sob o argumento de se tratar de bem de família, como pretendido, por não se tratar de execução pecuniária e tampouco de penhora, mas sim para fins de extinção de condomínio indivisível. A exceção de impenhorabilidade estabelecida pela Lei nº 8.009/90 tem por objetivo o resguardo da dignidade do devedor, excluindo da excussão o imóvel destinado à sua moradia, todavia, tal defesa não tem lugar nas relações entre condôminos de bem comum.

Nesse ponto, é regra expressa do art. 1.320 do Código Civil

que *"a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão"*; daí se extrai que todo condômino está obrigado a se sujeitar à divisão, se essa for a vontade de um dos coproprietários e, de modo inverso, a persistência do condomínio exige o assentimento unânime de todos os condôminos, o que não ocorre nos autos, como se extrai da manifestação do agravado.

Por fim, no que tange ao pedido de reavaliação do imóvel, trata-se essa de questão que não foi submetida ao Juízo de primeiro grau, o que inviabiliza a análise nesta Instância Superior, verificando-se, ainda, que não foi apresentado um único documento que pudesse fornecer indícios de eventual defasagem do valor anteriormente apurado pelo perito judicial, e que contou com a anuência de ambas as partes.

Nesse contexto, acertado o afastamento de impenhorabilidade, sendo imperiosa a extinção do condomínio que, não custa ressaltar, foi requerida pela própria agravante. Fica, assim, mantida a decisão recorrida.

Isto posto, **nega-se provimento ao recurso.**

ENIO ZULIANI
Relator