**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL
Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

| | |
|---|---|
| Processo nº: | **0006797-65.2019.8.26.0506** |
| Classe - Assunto | **Cumprimento de sentença - Inadimplemento** |
| Exequente: | **Madereira Bianchi e Oliveira Ltda ME** |
| Executado: | **Eduardo Garcia Carrion** |

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Paula Franchito Cypriano**

**C O N C L U S Ã O**

Aos 24 de março de 2025, faço os presentes autos conclusos ao(à) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) **Ana Paula Franchito Cypriano**, Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Eu, Marina Paula de Carvalho, Assistente Judiciário, matrícula M319688, digitei.

Vistos.

1 - Em que pese o teor da decisão de fls. 450/452, verifico a necessidade de revê-la no tocante à penhora da totalidade do imóvel.

Com efeito, incontroverso que ocorreu a penhora de 50% do imóvel, objeto da matrícula nº 20.422, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cássia/MG.

Noutro giro, definitivamente decidido que o bem penhorado é indivisível e sobre o tema, dispõe o art. 843 do Novo 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. §1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação de bem em igualdade de condições"* .

Em comentário ao citado dispositivo legal, doutrina Daniel Amorim Assumpção Neves, assim dispõe: *"Segundo o art. 843 do Novo CPC, havendo penhora de bem indivisível, o bem será inteiramente alienado, mesmo que pertença a devedor casado ou em união estável ou exista coproprietário não devedor. Trata-se de uma sensível inovação, porque, nos termos da nova regra, qualquer coproprietário que não seja devedor não terá como excluir da constrição judicial e futura expropriação sua cota-parte do imóvel. Há duas razões para a existência dessa regra: (a) a notória dificuldade de se alienarem judicialmente cotas-partes de imóveis; (b) a constituição de um condomínio forçado entre o adquirente da cota e o coproprietário não devedor, que fatalmente será resolvido por uma ação de dissolução de condomínio. É certamente a segunda razão que motivou o legislador a ampliar a regra além das pessoas casadas, atingindo quaisquer coproprietários. Como a ação de dissolução de condomínio resulta na alienação do bem, com a entrega dos valores correspondentes às cotas-partes para cada coproprietário, o legislador imaginou poupar todo esse esforço com a alienação integral do bem penhorado"* (Código de

Processo Civil Comentado artigo por artigo, 3ª edição, 2018, Editora JusPODIVM, págs. 1399/1400).

Dito isso, conclui-se que o bem indivisível pode ser levado por inteiro à hasta pública, cabendo ao coproprietário, não executado, ou mesmo ao proprietário executado, no caso do valor do bem ultrapassar o valor da dívida, sua respectiva cota parte do preço alcançado com a alienação judicial.

Nesse sentido, precedentes do STJ: *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR. 1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019. 2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor. 3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973. 4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-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, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15). 5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório. 6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor. 7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. 8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados. 9. Recurso especial conhecido e provido*". (REsp n. 1.818.926/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021.).

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução extrajudicial – Decisão que deferiu o pedido da credora para alienação do bem na sua integralidade - Não há óbice legal para alienação da totalidade do imóvel penhorado, posto indivisível, e preferível à formação de condomínio com eventuais terceiros, bastando reserva do valor da cota-parte não penhorada, no que resguardado o direito de terceiros proprietários, ou mesmo do executado referente ao excedente ao valor da dívida, em caso de arrematação ou adjudicação do bem, já que atendidas todas as exigências previstas no art. 843 do Novo CPC - Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal – Alegação de que a penhora não está formalizada em razão da falta de averbação na matrícula*

*do imóvel – Impossibilidade de análise da questão, pena de supressão de instância - Decisão mantida – Recurso desprovido, na parte conhecida*. (TJSP; Agravo de Instrumento 2267717-11.2023.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR. 1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019. 2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível pertencente ao executado em regime de copropriedade , é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor. 3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973. 4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-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, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15). 5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório. 6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor. 7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. 8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados. 9. Recurso especial conhecido e provido"* (REsp nº 1818926/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 13/4/2021).

*"RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO DE EX-CÔNJUGE PENDENTES. DEFESA DA MEAÇÃO. RESERVA DE METADE DO VALOR DE AVALIAÇÃO. ALTERAÇÃO LEGISLATIVA DESCONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Debate-se a extensão da proteção da meação reservada a ex-cônjuge na hipótese de execução de título extrajudicial. 2. O novo diploma processual, além de estender a proteção da fração ideal para os demais coproprietários de bem indivisível, os quais não sejam devedores nem responsáveis legais pelo adimplemento de obrigação contraída por outro coproprietário, ainda delimitou monetariamente a alienação judicial desses bens. 3. A partir do novo regramento, o bem indivisível somente poderá ser*

*alienado se o valor de alienação for suficiente para assegurar ao coproprietário não responsável 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem (art. 843, § 2º, do CPC/2015). 4. Essa nova disposição legal, de um lado, referenda o entendimento de que o bem indivisível será alienado por inteiro, ampliando a efetividade dos processos executivos; de outro, amplia a proteção de coproprietários inalcançáveis pelo procedimento executivo, assegurando-lhes a manutenção integral de seu patrimônio, ainda que monetizado. 5. Estando pendente o julgamento dos embargos de terceiros opostos por ex-cônjuge meeira, até que se decida sua eventual responsabilidade pela dívida do devedor primário, é prudente, em juízo cautelar, que se mantenha à disposição do Juízo competente valor correspondente à meação, nos termos da nova legislação processual. 6. Recurso especial provido"* (REsp nº 1728086/MS, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/8/2019).

*"EMBARGOS DE TERCEIRO. Preliminares de perda superveniente de interesse recursal e cerceamento de defesa. Afastadas. Penhora de fração ideal (14%) do bem. Possibilidade. Ausência de desproporcionalidade. Tratandose de bem indivisível, fica reservada a quota-parte do coproprietário. Dicção do art. 843, do CPC. Precedentes do STJ e desta Corte. Comprovada a intimação dos coproprietários, terceiros interessados e credores que figuram na matrícula imobiliária. Alegada penhora de outros bens nos autos da execução. Cabe ao credor aceitar, ou não, os bens penhorados, para a satisfação do crédito. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002536-31.2023.8.26.0011; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023) "Agravo de instrumento. Penhora de bem imóvel. Decisão que indeferiu a penhora de fração do bem. Execução deve ser realizada de maneira menos custosa ao devedor, mas deve também ponderar o interesse do credor (arts. 797 e 805 do CPC). Tratando-se de bem indivisível, a penhora recai sobre a integralidade do imóvel, nos termos do artigo 843, do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido*". (TJSP; Agravo de Instrumento 2254546-84.2023.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2023; Data de Registro: 26/10/2023)

Nesse contexto, revejo o posicionamento anterior, mantendo a penhora somente da quota parte do executado, correspondente a 50% do bem, tal como anteriormente deferida, bem como defiro a alienação da totalidade do bem.

2 - Porém, antes de determinar o prosseguimento, com designações dos leilões, observo que algumas formalidades não foram cumpridas nos autos.

Primeiro, verifica-se que a coproprietária Maria Garcia Carrion (mãe do executado), não foi pessoalmente intimada da penhora do imóvel e sua avaliação, já que o "ar" de fls. 201 não foi pessoalmente recebida por esta e, o endereço de endereçamento não se trata de condomínio edilício.

Além disso, não houve averbação da penhora na matrícula do imóvel, pra presunção absoluta de conhecimento por terceiros, nos termos exigidos no art. 844, do CPC.

3 - Nesse contexto, requeira o credor o que de direito para regular intimação da coproprietária, bem como proceda à averbação da penhora na matrícula, por ser imóvel situado em Estado diverso, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Ribeirão Preto, 24 de março de 2025.

**Ana Paula Franchito Cypriano**
***Juiz(a) de Direito***

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**