



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,  
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1010872-62.2018.8.26.0152**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
Exequente: **Banco Bradesco S/A**  
Executado: **Eduardo Oliveira Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Fls. 296/297: dispõe o art. 843 do atual Código de Processo Civil que prevê que “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”, ficando reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (§ 1º).

Ademais, a alienação do bem na integralidade não prejudica o direito de preferência dos condôminos na aquisição, conforme disposição do art. 504 do Código Civil.

Destarte, considerando que o espírito da lei foi impingir maior celeridade e efetividade ao processo de execução mediante o aperfeiçoamento dos mecanismos expropriatórios para facilitar a transformação dos bens do devedor para a satisfação do crédito exequendo, tem-se que o ordenamento jurídico processual vigente não somente permite a penhora e a alienação integral de bem indivisível pertencente também a condôminos não devedores, garantindo-se a eles o direito de preferência na aquisição do bem tanto por tanto por ocasião das hastas ou, não exercendo este direito, preservando-se com o produto da alienação a proporção das respectivas cotas dominiais, mas também exige que assim o seja a fim de que o processo de execução chegue ao seu termo com a satisfação do crédito exequendo:

Neste sentido:

“Agravo de instrumento. Despesas de condomínio. Cobrança. Execução. Cumprimento de Sentença. Penhora de fração ideal (50%) de imóvel pertencente ao executado e a outro proprietário. Inadmissibilidade. Imóvel indivisível deve ser penhorado na sua integralidade e será levado por inteiro à hasta pública, cabendo ao não executado a sua parte do preço alcançado. Decisão reformada. Recurso provido” (TJSP-32ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 990.10.068287-3-São Paulo, J. 01.07.2010, dp, vu, Rel. Des. FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR, voto nº 6.458).

“Agravo de Instrumento. Despesas de Condomínio. Cobrança. Cumprimento de Sentença. Ordem de constrição apenas sobre a parte ideal do condômino acionado. Pleito voltado para que a garantia recaia sobre a totalidade. Possibilidade. Imóvel que não comporta divisão cômoda e que deve ser levado inteiro à hasta pública. Medida necessária à efetividade do cumprimento do título executivo. Resguardo da meação do coproprietário do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,  
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

imóvel quanto ao valor da venda judicial. Cientificação do co-proprietário quanto à constrição. Necessidade. Recurso parcialmente provido” (TJSP-32ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 1.284.436-0/7-São Paulo, J. 16.07.2009, dpp, vu, Rel. Des. ROCHA DE SOUZA, voto nº 14.714).

“Penhora. Execução de título judicial. Pretensão a que a constrição recaia sobre a totalidade dos direitos sobre o imóvel. Possibilidade. Precedentes do Tribunal. Medida para efetividade do processo de execução. Resguardo da meação do marido da condômina no valor da venda judicial. Recurso provido em parte. A constrição sobre a totalidade dos direitos sobre o bem imóvel, ainda que apenas a metade possa ser alcançada, é providência que permite à efetividade do processo de execução. O bem que não comporta divisão cômoda deve ser levado por inteiro à hasta pública, reservando e atribuindo a metade ideal ao cônjuge que não figura como parte do processo e que, por consequência, deve ser previamente cientificado da constrição” (TJSP-32ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 1.240.256-0/0-São Paulo, J. 22.01.2009, dp, vu, Rel. Des. KIOITSI CHICUTA, voto nº 16.126).

Destarte, inexistente óbice para que a penhora recaia sobre a totalidade do bem e este seja alienado na sua integralidade, ressalvado o direito de preferência aos condôminos não devedores na aquisição, por ocasião das hastas públicas ou garantindo-lhes o produto da alienação na proporção das respectivas cotas dominiais.

Assim sendo, defiro o pedido devendo o bem ser alienado em sua integralidade, garantindo-se o direito de preferência e o produto da alienação aos coproprietários.

Intime-se.

Cotia, 29 de junho de 2023.

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