



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000947560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2161588-74.2026.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes VALERIA CRISTINA PECORA MAHFUZ, PATRICIA HELENA PECORA LIBERMAN, FLAVIA ELISA PECORA SILVA, JULIETA MARQUES PECORA e CLEIDE PECORA, são agravados BANCO DO BRASIL S/A e DRIKA CONFECÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MENDES PEREIRA (Presidente), ELÓI ESTEVÃO TROLY E PAIVA MARTINS.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

MENDES PEREIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 43615

Agravo de Instrumento nº: 2161588-74.2026.8.26.0000

Agravantes: Cleide Pecora, Valéria Cristina Pecora Mahfuz, Patrícia Helena Pecora Liberman, Julieta Marques Pecora e Flávia Elisa Pecora Silva

Agravado: Banco do Brasil S/A

Comarca: São Paulo

15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhora de bem indivisível. Alienação judicial da integralidade do imóvel. Reserva da quota-parte das coproprietárias alheias à execução. Arts. 843 e 894, § 1º, do CPC. I. Caso em exame: Agravo de instrumento interposto pelas coproprietárias contra decisão que, em execução apoiada em CCB determinou a alienação em hasta pública tão somente da fração ideal de 5% do imóvel penhorado (apartamento), pertencente à coexecutada, detendo as agravantes os 95% remanescentes. II. Questão em discussão: Definir se a alienação judicial de bem indivisível deve recair sobre a integralidade do imóvel. III. Razões de decidir: Em se tratando de bem indivisível, admite-se a alienação da integralidade, recaindo sobre o produto da alienação o equivalente à quota-parte das agravantes, coproprietárias alheias à execução, com a garantia do § 2º do art. 843 do CPC. Inexistindo cômoda divisão, hipótese de apartamento residencial, aliena-se o bem em sua integridade (art. 894, § 1º, do CPC). A venda de mera fração ideal (in casu, 5%) inviabiliza a arrematação e instaura indesejável condomínio forçado, esvaziando a efetividade da execução. O exequente concordou expressamente com a pretensão recursal. IV. Dispositivo e tese: Recurso provido. Tese de julgamento: Tratando-se de bem indivisível insuscetível de cômoda divisão, a hasta pública deve recair sobre a integralidade do imóvel, resguardando-se às coproprietárias alheias à execução o valor equivalente às respectivas quotas-partes, destinando-se ao crédito exequendo apenas o produto correspondente à fração pertencente ao executado. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 843, caput e §§ 1º e 2º; 894, § 1º. Jurisprudência relevante citada: TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2117923-08.2026.8.26.0000, Rel. Des. Elói Estevão Troly, j. 11/08/2026; TJSP, 14ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2012801-40.2025.8.26.0000, Rel. Des. Thiago de Siqueira, j. 27/02/2025.

Cuida-se de agravo de instrumento contra o r. ato decisório de fls. 1124, dos autos eletrônicos da execução apoiada em cédula de crédito bancário, exigindo pagamento da importância de R\$910.376,01 atualizada para setembro/2016, que determinou a alienação em hasta pública tão-somente da fração ideal de 5% (1/20) do imóvel penhorado, pertencente à coexecutada Cláudia Maria Pecora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Formado o instrumento, o recurso foi recebido, processado e respondido pelo banco recorrido a fls. 16/18.

É o relatório.

À modificação do julgado sustentam as agravantes, coproprietárias do penhorado apartamento nº 21, situado na Rua General Rondon nº 33, Matrícula nº 2.056 do 2º CRI de Santos/SP, que, somadas, detém 95% do bem, ao passo que a coexecutada Cláudia Maria Pecora titulariza os 5% remanescentes, fração esta objeto da penhora nos autos de origem. Afirma que, tratando-se de bem indivisível, a constrição deve recair sobre a integralidade do imóvel, reservando-se às coproprietárias, não devedoras (estranhas à lide), o equivalente às suas quotas-partes sobre o produto da alienação (arts. 843 e 894, § 1º, do CPC). Alegam que a venda de mera fração ideal de bem indivisível afasta qualquer interessado na arrematação e cria situação jurídica de futura necessidade de ação de extinção de condomínio. Assim, pugnam pelo provimento do recurso para que se defira a hasta pública de 100% da propriedade, com reserva, em favor das recorrentes, do produto correspondente às suas frações.

De seu lado, o banco agravado concordou com a pretensão recursal, reconhecendo que o bem indivisível deve ser levado a hasta pública em sua integralidade, e não apenas quanto à cota-parte da coexecutada, inclusive consoante precedentes desta Corte.

Resolve-se pelo acolhimento do inconformismo manifestado pelas agravantes, porquanto a alienação judicial deve mesmo recair sobre a integralidade do bem indivisível, reservando-se às coproprietárias alheias à execução o equivalente às suas frações.

A propósito, dispõe o art. 843 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". Além disso, seu § 2º prevê que "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".

Em outras palavras, é admissível a alienação judicial da integralidade do bem, assegurando-se ao coproprietário alheio à execução o direito de receber, em dinheiro, a quota-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parte que lhe pertence, calculada sobre o valor da avaliação, observando-se, por ocasião da alienação, a garantia prevista no § 2º do referido dispositivo.

No mesmo sentido, o art. 894, § 1º, do CPC estabelece que, admitindo o imóvel cômoda divisão, poderá o juiz ordenar a alienação de parte dele; não havendo, porém, cômoda divisão, como na hipótese de apartamento residencial, "far-se-á a alienação do imóvel em sua integridade".

Daí porque bem argumentam as agravantes que a alienação de mera fração ideal de bem indivisível, neste caso concreto apenas 5% do imóvel, inviabiliza a arrematação, pois afasta qualquer interessado que não teria como fruir isoladamente da quota adquirida, e ainda faria surgir indesejável condomínio forçado, a demandar futura e onerosa ação de extinção de condomínio. A restrição imposta pela decisão agravada, portanto, além de contrariar a lei, esvazia a própria efetividade da execução.

Acresce que o próprio exequente agravado manifestou expressa concordância com a pretensão recursal em suas contrarrazões (vide fls. 16/18), de modo que não há sequer resistência quanto ao mérito, convergindo as partes para a alienação integral do bem. E a orientação jurisprudencial desta E. 15ª Câmara e C. Tribunal de Justiça não discrepa do presente entendimento, a saber:

“Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão determinou a realização de nova hasta pública dos imóveis das matrículas nº 44.440 e nº 44.441, do 1º CRI de Mogi das Cruzes, com fixação de lance mínimo para a segunda praça em 60% do valor atualizado da avaliação. Bem indivisível. Executado que é proprietário de 50% dos imóveis. Pretensão de que a alienação recaia exclusivamente sobre essa quota-parte. Impossibilidade. Artigo 843 do Código de Processo Civil. Alienação da integralidade do bem, assegurando ao coproprietário não executado o recebimento de sua quota-parte. Eventual insuficiência do produto da alienação para satisfação do crédito da agravante que não autoriza o afastamento da normal legal. Decisão agravada que, inclusive, admitiu de forma subsidiária a alienação da fração ideal do executado, caso frustrada a venda da integralidade dos imóveis. Decisão mantida. Recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desprovido” (TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2117923-08.2026.8.26.0000, REL. DES. ELÓI ESTEVÃO TROLY, j. 11/08/2026);

“Agravado de Instrumento - Execução de título extrajudicial - Penhora de imóvel - Decisão que deferiu a penhora apenas da parte que cabe ao coexecutado Vinicius - Quota-parte dos demais coproprietários que deve ser preservada, contudo, em se tratando de bem indivisível, pode ser levado à hasta pública em sua integralidade - Observância da preferência do coproprietário não executado na arrematação do bem - Inteligência do art. 843, § 1º, do CPC - Decisão reformada - Recurso provido” (TJSP, 14ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2012801-40.2025.8.26.0000, REL. DES. THIAGO DE SIQUEIRA, j. 27/02/2025);

Nessas circunstâncias, resolve-se acolher o recurso para determinar que a hasta pública recaia sobre a integralidade do imóvel penhorado (Matrícula nº 2.056 do 2º CRI de Santos/SP), ficando resguardado, em favor das agravantes coproprietárias, o valor equivalente às respectivas quotas-partes (95% do produto da alienação), destinando-se ao crédito exequendo tão somente o produto correspondente à fração de 5% pertencente à executada Cláudia Maria Pecora.

Com esses fundamentos, dá-se provimento ao recurso.

Mendes Pereira
Relator