



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
13ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0122096-59.2024.8.16.0000

Agravo de Instrumento nº 0122096-59.2024.8.16.0000 AI
2ª Vara Cível de Campo Largo
Agravante(s): BANCO DO BRASIL S/A
Agravado(s): METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, PAULO CEZAR PROENÇA, Maria Cristina Polesello Proença e JUAREZ JACKSON GANS
Relator: Desembargador Naor R. de Macedo Neto

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL PENHORADO EM EXECUÇÃO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que homologou laudo pericial indicando a divisão cômoda de bem imóvel penhorado em ação de execução de título extrajudicial, sob a alegação de que o desmembramento resultaria em desvalorização do imóvel e não garantiria a satisfação do débito, considerando ainda a existência de outros créditos preferenciais sobre o mesmo bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se: i) a questão arguida está preclusa, dado o julgamento de recurso anterior sobre o tema; ii) é viável o desmembramento do imóvel penhorado em execução, considerando a desvalorização do bem e a possibilidade de não satisfação do débito com a venda da parte subdividida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não ocorreu a preclusão do tema, posto que no recurso anterior somente se autorizou o estudo acerca da viabilidade do desmembramento do imóvel.
4. O desmembramento do imóvel resultará em expressiva desvalorização, o que é prejudicial tanto ao credor quanto ao devedor.
4. A venda da parte mais valiosa do imóvel pode não ser suficiente para saldar o débito, considerando a possibilidade de venda em segunda praça.
6. A continuidade da atividade produtiva da empresa não será viável com a divisão proposta, pois a parte a ser vendida contém as benfeitorias necessárias para a operação.
7. A jurisprudência aponta que o desmembramento deve ser rejeitado quando implica na redução do valor do bem e na inviabilidade de satisfação do crédito executado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido para reconhecer a inviabilidade do desmembramento do imóvel, determinando que seja alienado em sua integralidade.

Tese de julgamento: “O desmembramento de imóvel penhorado em execução judicial é inviável quando resulta em desvalorização significativa do bem, comprometendo a satisfação do crédito exequendo e a continuidade das atividades da devedora.”

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 505.

Jurisprudência relevante citada: TJPR, 0031137-76.2023.8.16.0000, Rel. Desembargadora Rosana Andriguetto de Carvalho, 13ª Câmara Cível, j. 01.09.2023; TJPR, 0012156-33.2022.8.16.0000, Rel. Desembargadora Josely Dittrich Ribas, 13ª Câmara Cível, j. 17.10.2022; TJPR, 0006936-59.2019.8.16.0000, Rel. Desembargador Octavio Campos Fischer, 14ª Câmara Cível, j. 11.09.2019.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 122096-59.2024.8.16.0000 AI, da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Campo Largo da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em que é agravante o **BANCO DO BRASIL S.A.** e agravados **METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A., JUAREZ JACKSON GANS, MARIA CRISTINA POLESELLO PROENÇA e PAULO CEZAR PROENÇA.**

I. DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (em substituição processual ao BANCO DO BRASIL S.A.) interpôs AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, contra decisão de mov. 604.1 (integralizada pela decisão de mov. 622.1) dos autos da ação de execução de título extrajudicial autuada sob nº 10875-71.2016.8.16.0026, que homologou laudo pericial indicando divisão cômoda do bem imóvel penhorado, nos seguintes termos:

“(…) 3. Consta-se que a avaliação do imóvel realizada no laudo pericial de mov. 557 e as informações complementares de seq. 589, foi realizada de forma minuciosa, pois considerou todas as características físicas do imóvel periciado, como também o seu valor comercial.

Diante do exposto, conclui-se que o laudo pericial, que contemplou a viabilidade de divisão do imóvel, a possibilidade de desmembramento e a avaliação individualizada de cada parte, atingiu a finalidade para a qual foi designado. Não há elementos nos autos que justifiquem a desconsideração do referido laudo, mormente porque os impugnantes não apresentaram provas robustas a corroborar as alegações de erro ou dolo na avaliação.

Nesse sentido, imperioso ressaltar que o Código de Processo Civil estabelece a regra da preclusão da avaliação judicial, admitindo apenas as hipóteses excepcionais previstas no artigo 873. Ausentes tais hipóteses no caso concreto, deve ser mantida a avaliação realizada pelo expert.

(…)

Ademais, é cediço que o magistrado possui ampla discricionariedade na escolha do perito, haja vista a natureza auxiliar da função deste. Assim, o expert nomeado deve ser aquele em quem o juízo depara confiança, sendo-lhe vedado qualquer interesse na causa. Essa prerrogativa assegura a imparcialidade e a justiça na condução dos trabalhos periciais.

Diante do exposto, e ausentes os requisitos previstos no artigo 873 do Código de Processo Civil, rejeitam-se as impugnações apresentadas e HOMOLOGO o laudo pericial.



4. Ante a possibilidade de desmembramento do imóvel penhorado, conforme conclusão do laudo pericial de mov. 557, e sabendo-se que o saldo devedor em 02/08/2024 é de R\$ 11.000.188,97 (onze milhões, cento e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos), determino o prosseguimento do feito com a venda em hasta da parte ideal correspondente ao 'DESMEMBRAMENTO 2' (36.443,87m² - com benfeitorias 01, 02 e 03 – conforme laudo pericial).

Saliento que tal medida se mostra menos gravosa ao executado e, mesmo levando-se em conta eventual venda do bem em segunda praça, há a possibilidade concreta de extinção da execução com a satisfação do débito exequendo, em prestígio aos princípios da celeridade, razoável duração do processo e efetividade da prestação jurisdicional.

Assim, intime-se o Sr. Leiloeiro, nomeado em mov. 328.1, para que dê prosseguimento ao feito no que tange ao praxeamento do bem imóvel, sua parte ideal, conforme laudo pericial – DESMEMBRAMENTO 2 – mov. 557.

5. Comunicações e diligências necessárias.”.

Aduz o agravante, em síntese, que: **(a)** que a “*decisão agravada homologou a divisão apontada em laudo pericial sem considerar que a realização de segundo leilão pode alienar a parte mais valiosa da divisão do bem imóvel penhorado sem que ele represente o total adimplemento da execução*”; que o Estado do Paraná também tem interesse no leilão do imóvel para o recebimento de créditos preferenciais, e que o próprio exequente / agravante detém outro crédito no valor de R\$ 1.970.011,91 (um milhão novecentos e setenta mil e onze reais e noventa e um centavos) que está sendo cobrando no cumprimento de sentença da ação de cobrança autuada sob o nº 10625-04.2017.8.16.0026, e garantido por hipoteca do mesmo imóvel; **(b)** que “*a suposta divisão cômoda disposta no artigo 872, §1º do CPC não está se revelando medida compatível com a execução menos gravosa ao executado*” eis que implica na desvalorização do imóvel em R\$ 1,6 milhões, somente pelo desmembramento; que “*não há para a divisão cômoda em dois desmembramentos se nenhum deles é capaz de com certeza e segurança satisfazer todo o crédito executado*”, de modo que será necessário alienar ambas subdivisões do imóvel para satisfazer o crédito da execução originária e demais credores preferenciais, como o Estado do Paraná; **(c)** ainda que exista “*expressa manifestação do executado concordando com a redução do valor de sua propriedade pela divisão por ele proposta, tal medida é contrária aos interesses do agravante/exequente que busca pelo menos manter o valor dos bens constritos para assegurar a eficácia do processo executivo*”; **(d)** que estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo almejado, para suspender a realização dos leilões agendados para os dias 26/11/2024 e 03/12/2024; que o perigo de dano consiste na possibilidade da alienação da parte subdividida, a qual não será suficiente para o adimplemento do valor executado.

Assim, requer o recebimento do agravo com a atribuição de efeito suspensivo, a fim de suspender a realização dos leilões e, no mérito, o provimento do recurso com a reforma da decisão vergastada para reconhecer a que o desmembramento implica desvalorização do imóvel e, assim, não se revela útil à execução dos autos (mov. 1.1).

O pedido liminar foi concedido (mov. 8.1).

Os agravados **METALÚRGICA GANS INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A., JUAREZ JACKSON GANS, MARIA CRISTINA POLESSELLO PROENÇA e PAULO CEZAR PROENÇA** apresentaram suas contrarrazões arguindo, preliminarmente, que tal matéria já foi deliberada e decidida no Agravo de Instrumento de nº 38889-36.2022.8.16.0000, com trânsito em julgado. No mérito, que a parcela do bem penhorado tem valor muito superior ao débito exequendo, de modo que deve ser mantida a decisão do Juízo *a quo* que determinou o desmembramento do terreno (mov. 17.1).



Foi noticiada a substituição processual ocorrida na execução originária do BANCO DO BRASIL S.A. pela DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (mov. 23.1).

Determinou-se vista à parte agravada (mov. 25.1), que manifestou sua ciência (mov. 33.1), de modo que foi deferida a substituição processual também nestes autos (mov. 35.1).

É o relatório.

II. Preliminar

Preliminarmente, a parte agravada arguiu em suas contrarrazões que a questão já teria sido decidida no julgamento do Agravo de Instrumento de nº 38889-36.2022.8.16.0000 – motivo pelo qual não caberia rediscuti-la nos presentes autos.

Nenhuma razão lhe assiste.

De fato, como se sabe, consoante disposto no art. 505, do Código de Processo Civil[1], ao Magistrado é, em regra, vedada a revisão de suas próprias decisões, em razão da preclusão *pro judicato*.

Todavia, no recurso citado somente se deliberou acerca da possibilidade de autorizar o estudo sobre a viabilidade de desmembramento do imóvel, a fim de aferir se seria possível alienar somente uma parcela do terreno, mantendo a atividade produtiva da empresa. Não se decidiu, portanto, pela obrigatoriedade da divisão cômoda do bem, mas somente pela possibilidade de autorizar o perito a realizar tal avaliação.

Confira-se (mov. 30.1 dos autos nº 38889-36.2022.8.16.0000 AI):

“(…) Mediante o petitório de mov. 346.1 dos autos originários, a agravante postulou a intimação do Leiloeiro para que prestasse esclarecimentos sobre ‘divisões possíveis e viáveis para preservar o valor econômico da propriedade, descrevendo seu tamanho e preço’.

Para tanto, a executada apresentou argumentos extremamente relevantes, quais sejam: 1º) a avaliação judicial estimou o valor do imóvel em R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais); 2º) o valor da execução é de R\$ 4.373.550,00 (quatro milhões trezentos e setenta e três mil quinhentos e cinquenta reais); 3º) o imóvel tem área de 66.443,87m², cuja fotografia de p. 779 aponta que metade dele é constituída por dois galpões e, a outra, de um pátio; 4º) ‘havendo a divisão as partes comportam divisão cômoda com área de preservação ambiental e frente para a mesma rodovia’; 5º) o valor do bem é muito superior ao valor executado; 6º) observância ao princípio da preservação da empresa; e 7º) princípio da menor onerosidade ao executado.

Com razão a parte agravante.

O laudo de avaliação de mov. 337.2 atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) e assim o descreveu:

(…)

O valor do débito, atualizado pela última vez em 09.08.2018 foi o de R\$ 5.905.628,28 (cinco milhões novecentos e cinco reais e vinte e oito centavos - mov. 178.2).



(...) Diante de tais apontamento, vislumbra-se que, de fato, o valor do bem é muito superior ao da dívida. Além disso, se trata de imóvel industrial de grande porte, situado na zona industrial de Joinville, com área de mais de sessenta mil metros quadrados.

Aparentemente, a empresa agravante está em atividade, consoante fotografias acostadas aos movs. 346.1 e 346.2. E, caso viável a divisão cômoda do bem, esta possivelmente contribua para que possa manter suas funções.

E não se pode olvidar a orientação de nosso ordenamento jurídico a respeito da preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Sabe-se, ademais, que a execução deve se dar pelo meio menos gravoso ao devedor e, no caso, a possibilidade de desmembramento do imóvel poderá satisfazer não só o credor, como também minimizar os prejuízos do devedor.

(...)

Diante do exposto e ausente, por ora, qualquer elemento nos autos que indique a flagrante inviabilidade do pretendido desmembramento do imóvel, mostra-se no mínimo prudente que o perito seja intimado a se manifestar sobre todos esses pontos arguidos pelos executados. Observado, por certo, o direito ao contraditório a ser exercido também pelo credor. (...)”. (grifou-se).

Realizado tal estudo pelo perito – o qual indicou tanto o valor do imóvel integralmente considerado, quanto das parcelas do terreno caso operada sua divisão – se está diante de uma nova situação fática, sobre a qual este Colegiado nada deliberou. Assim, avaliar se é viável a venda de uma das partes do terreno, por óbvio, não se trata de questão preclusa, de modo que não há como acolher a preliminar arguida.

Portanto, o recurso deve ser conhecido.

III. Mérito

No mérito, insurge-se a agravante contra a decisão do Juízo *a quo* que homologou o laudo pericial indicando divisão cômoda do bem imóvel penhorado, arguindo, em síntese, que o desmembramento implicará em desvalorização do imóvel e, portanto, tal medida não se revela útil ao credor nem ao devedor.

De fato, razão lhe assiste.

Da análise dos autos originários, denota-se que a ação se trata de Execução de Título Extrajudicial, na qual a exequente / agravante visa o adimplemento do débito decorrente da Cédula de Crédito Industrial nº 340.602.486 firmada pelas partes em 09.08.2012, cujo valor atualizado a data do ajuizamento da ação era de R\$ 4.373.550,00 (quatro milhões, trezentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta reais).

No bojo da execução foi penhorado bem imóvel de propriedade da agravada / executada, consistente num terreno urbano de matrícula nº 2.210 – CRI Geral de Joinville/SC, com área total de 66.443,87m² (mov. 269.1), tendo sido deferida a avaliação e venda judicial do imóvel pelo Juízo (mov. 328.1)

Apresentado o primeiro laudo avaliando o imóvel em R\$ 28.000.000,00 (mov. 337.2), a parte devedora apresentou impugnação ao valor e requereu a avaliação acerca da possibilidade de divisão do imóvel (mov. 346.1), o que foi indeferido pelo Juízo de origem (mov. 374.1).

Contra tal decisão foi interposto Agravo de Instrumento, no qual este Colegiado se manifestou pela reforma da decisão para suspender “os atos expropriatórios, mediante retorno dos autos ao avaliador



judicial para que este analise a aventada possibilidade de divisão do imóvel, bem como apresente, se for o caso, sugestão de outro desmembramento e avaliação do bem em partes, considerando o valor do crédito executado, observado o devido contraditório a ser exercido por ambas as partes” (mov. 30.1 dos autos nº 38889-36.2022.8.16.0000 AI).

Realizada nova avaliação e apresentado o laudo pericial (mov. 557.2), o perito concluiu que o valor de mercado do imóvel em sua integralidade seria de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais). Caso fosse desmembrado em duas áreas, conforme requereu a executada / agravada, o perito sugeriu a divisão em duas áreas, a saber:

- Desmembramento 1, com área aproximada de 30.000m² e sem benfeitorias, cujo valor de mercado seria de aproximadamente R\$ 14.200.000,00 (catorze milhões e duzentos mil reais).
- Desmembramento 2, com área aproximada de 36.443,87m² e três benfeitorias, consistentes em galão frontal com aproximadamente 1.620m², refeitório para funcionários com aproximadamente 190m² e galpão dos fundos com aproximadamente 2.000m², cujo valor total de mercado seria de aproximadamente R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais).

Portanto, concluiu-se que com a divisão sugerida, haveria uma desvalorização de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) no valor total do imóvel.

A parte exequente apresentou o saldo devedor atualizado em 23.07.2024 (mov. 566.1), totalizando um valor de R\$ 11.000.188,97 (onze milhões, cento e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos).

O novo laudo foi impugnado por ambas as partes (mov. 599 e mov. 600), tendo sido proferida a decisão ora questionada, na qual o Juízo rejeitou as impugnações e determinou, *in verbis* (mov. 604.1):

“(…) Diante do exposto, e ausentes os requisitos previstos no artigo 873 do Código de Processo Civil, rejeitam-se as impugnações apresentadas e **HOMOLOGO o laudo pericial**.

4. Ante a possibilidade de desmembramento do imóvel penhorado, conforme conclusão do laudo pericial de mov. 557, e sabendo-se que o saldo devedor em 02/08/2024 é de R\$ 11.000.188,97 (onze milhões, cento e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos), **determino o prosseguimento do feito com a venda em hasta da parte ideal correspondente ao ‘DESMEMBRAMENTO 2’ (36.443,87m² - com benfeitorias 01, 02 e 03 – conforme laudo pericial).**

Saliento que tal medida se mostra menos gravosa ao executado e, mesmo levando-se em conta eventual de venda do bem em segunda praça, há a possibilidade concreta de extinção da execução com a satisfação do débito exequendo, em prestígio aos princípios da celeridade, razoável duração do processo e efetividade da prestação jurisdicional.

Assim, intime-se o Sr. Leiloeiro, nomeado em mov. 328.1, para que dê prosseguimento ao feito no que tange ao praxeamento do bem imóvel, sua parte ideal, conforme laudo pericial – DESMEMBRAMENTO 2 – mov. 557. 5. Comunicações e diligências necessárias.”. (grifou-se).

Opostos embargos de declaração por ambas as partes (mov. 614.1 e mov. 615.1), os quais foram rejeitados pelo Juízo de origem (mov. 622.1).

Contra tal decisão se insurge o exequente / agravante alegando que o desmembramento do terreno não será menos gravoso à devedora, posto que reduzirá o valor de mercado. E, ainda, que há possibilidade de não ser saldado o débito mesmo com a alienação judicial da parte mais valiosa do imóvel.

Pois bem.



Numa análise da situação posta nos autos, vislumbra-se ser inconteste que a divisão do imóvel em duas partes ocasionará a sua desvalorização no montante de R\$ 1.600.000,00, ou seja, quase 5% de seu valor total, o que é uma considerável redução de seu preço.

Ademais, considerando que o débito atualizado totaliza R\$ 11.000.188,97 e a parcela do imóvel que seria alienada está avaliada em R\$ 21.200.000,00, caso seja leiloada somente na segunda praça (na qual sabidamente há possibilidade de adquiri-la por 50% de seu valor original), o valor auferido poderia não ser suficiente para adimplir o débito. Ainda mais considerando que de tal valor ainda seria deduzida a comissão do leiloeiro.

A confirmar tal possibilidade, em consulta ao site do leiloeiro (<https://oleiloes.com.br/lote/4126/parte-ideal-de-3644387m2-do-imovel-industrial-na-av-santos-dumont-joinville>) denota-se que o primeiro leilão, que havia sido agendado para 26.11.2024 foi infrutífero, o que implicaria na realização do segundo leilão, com a redução do valor já citada.

Não bastasse isso, em consulta aos autos originários, verifica-se que o Estado do Paraná, ao ser intimado do leilão, manifestou-se requerendo sua habilitação como terceiro interessado, indicando que há possibilidade de a agravada possuir débitos em aberto com o ente público, os quais poderiam ter preferência no valor auferido com a venda.

E, ainda, a matrícula do referido imóvel contém duas indicações de penhora (mov. 626.4): a indicação R. 46-2.210, referente a hipoteca da atual cédula executada; e a indicação AV.-47-2.210, que se trata de penhora decorrente de débito executado no cumprimento de sentença da ação de cobrança autuada sob o nº 10625-04.2017.8.16.0026 – na qual é credor também o Banco do Brasil, cujo débito atualizado em 14.05.2019 totalizava R\$ 854.730,19 (vide planilha de mov. 72.2 dos autos nº 10625-04.2017.8.16.0026).

Ou seja, de fato há forte probabilidade de que o valor auferido com a venda de somente uma parte do terreno não seja suficiente sequer para saldar o débito da presente execução, de modo que se precisaria realizar a venda também da segunda parte do imóvel – inclusive para saldar a segunda execução garantida pelo mesmo imóvel. Todavia, considerando que a venda desmembrada implicaria na redução do preço, tal divisão seria prejudicial não só aos credores, mas à própria devedora.

Por fim, saliente-se que no Agravo de Instrumento anterior se deliberou pela possibilidade do estudo do desmembramento do imóvel também com o intuito de que pudesse ser mantida a atividade produtiva da empresa. Todavia, a parcela do terreno que se colocou à venda é a de maior valor, justamente porque contém os galpões nos quais a empresa desenvolve sua atividade atualmente.

Deste modo, mesmo que fosse alienada somente tal parcela do imóvel, ainda assim a empresa não poderia dar continuidade às suas atividades naquele local, eis que a parcela restante do terreno não possui benfeitorias – o que afasta a justificativa de que seria benéfico manter a divisão para privilegiar a continuidade da atividade empresarial. Ou seja, também por este motivo não se justifica o desmembramento do terreno.

A propósito, colaciono os seguintes julgados desta Corte de Justiça em casos similares:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. **DECISÃO QUE HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO E INDEFERIU A REDUÇÃO DA PENHORA.** AGRAVO DO EXECUTADO. PRETENSÃO DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL DO BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS AUTORIZADORES DE NOVA AVALIAÇÃO. ARTIGO 873 DO CPC. LAUDO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO, EM OBSERVÂNCIA AOS ARTIGOS 872 DO CPC E 115, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS QUANTO À EVENTUAL DISPARIDADE DO VALOR INDICADO PELO AVALIADOR JUDICIAL COM O VALOR PRATICADO NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL. **PLEITO PELA REDUÇÃO DA PENHORA. NÃO ACOLHIMENTO. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE DE CÔMODA DIVISÃO DO IMÓVEL PENHORADO. ÔNUS DO EXECUTADO. SOBRE O IMÓVEL RECAEM OUTRAS PENHORAS, APARENTEMENTE SUFICIENTES A INVIABILIZAR EVENTUAL ADJUDICAÇÃO OU PARCELAMENTO DO BEM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E**



NÃO PROVIDO. (TJPR - 13ª Câmara Cível - 0031137-76.2023.8.16.0000 - Palmital - Rel.: DESEMBARGADORA ROSANA ANDRIGUETTO DE CARVALHO - J. 01.09.2023 – grifou-se)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **DESMEMBRAMENTO DO BEM. ADMISSIBILIDADE, PARA FINS DE PENHORA, DESDE QUE NÃO HAJA DESCARACTERIZAÇÃO. EXEQUENTE QUE APRESENTOU CIRCUNSTÂNCIAS QUE IMPLICAM A REDUÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E DIFICULDADE DE EVENTUAL ALIENAÇÃO.** POSSIBILIDADE, AINDA, DE SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA, NOS TERMOS DO ART. 848 DO CPC/15. **PROPOSTA DE DESMEMBRAMENTO QUE DEVE SER REJEITADA.** DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 13ª Câmara Cível - 0012156-33.2022.8.16.0000 - Centenário do Sul - Rel.: DESEMBARGADORA JOSELY DITTRICH RIBAS - J. 17.10.2022 – grifou-se)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE REDUÇÃO DA PENHORA E DE NOVA AVALIAÇÃO COM INFORMAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL RURAL PENHORADO. **Desmembramento do imóvel rural penhorado – Pleito afastado – Valor de avaliação do imóvel que não excede consideravelmente ao crédito da exequente, levando-se em conta a possibilidade de uma segunda praça – Imóvel rural que não comporta cômoda divisão – Art. 65 do Estatuto da Terra – Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.**

(TJPR - 14ª Câmara Cível - 0006936-59.2019.8.16.0000 - Pato Branco - Rel.: DESEMBARGADOR OCTAVIO CAMPOS FISCHER - J. 11.09.2019 – grifou-se)

Voto por **dar provimento** ao presente recurso para o fim de reformar a decisão questionada, reconhecendo a inviabilidade do desmembramento do imóvel, determinando que seja alienado em sua integralidade.

Ante o exposto, **acordam** os Desembargadores da 13ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por **unanimidade** de votos, em julgar CONHECIDO E PROVIDO o recurso de DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Fábio André Santos Muniz, com voto, e dele participaram Desembargador Naor Ribeiro De Macedo Neto (relator) e Desembargadora Rosana Andriguetto De Carvalho.

06 de maio de 2025

Desembargador Naor R. de Macedo Neto

Relator

[1] Art. 505. Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, salvo:

I - se, tratando-se de relação jurídica de trato continuado, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito, caso em que poderá a parte pedir a revisão do que foi estatuído na sentença;

II - nos demais casos prescritos em lei.

