

Em leilão de imóvel em copropriedade, penhora só atinge devedor

04/06/2021

Nas execuções judiciais, para que haja o leilão de imóvel indivisível registrado em regime de copropriedade, a penhora não pode avançar sobre a cota da parte que não é devedora no processo, cujo direito de propriedade deve ser assegurado. Estabelecida essa limitação à penhora, é permitida a alienação integral do imóvel, garantindo-se ao coproprietário não devedor as proteções previstas pelo Código de Processo Civil — como a preferência na arrematação do bem e a preservação total de seu patrimônio, caso convertido em dinheiro.

Sergio Amaral / STJ



Decisão é da 3ª Turma do STJ
Sergio Amaral/STJ

O entendimento foi estabelecido pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que indeferiu pedido de leilão judicial de imóvel indivisível. No caso, a penhora recaiu sobre a metade do bem, correspondente à cota-parte do devedor.

"Ao coproprietário do bem indivisível até podem ser impostas a extinção do condomínio e a conversão de seu direito real de propriedade pelo equivalente em dinheiro — por uma necessidade de conferir eficiência ao processo executivo —, porém, até que isso ocorra, quando ultimada a alienação judicial, sua parcela do bem deve permanecer livre e desembaraçada", afirmou a relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi

Segundo a relatora, nos termos do artigo 843 do CPC, é admitida a alienação integral de bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade em comum, resguardando-se ao proprietário alheio à execução o equivalente em dinheiro de sua cota na propriedade.

A relatora também destacou que o código garante ao coproprietário o direito de preferência na arrematação, caso não queira perder sua propriedade mediante compensação financeira. Além disso, se não exercer essa prerrogativa, o coproprietário não devedor conserva o seu direito à liquidação de sua cota-parte no valor da avaliação do imóvel — e não mais conforme o preço obtido na alienação judicial, como ocorria no CPC de 1973.

Como resultado do novo quadro normativo introduzido pelo CPC, de 2015, Nancy Andrighi destacou que a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário alheio à execução se tornou desnecessária, tendo em vista que a lei passou a conferir proteção automática ao seu patrimônio.

"É suficiente, de fato, que o coproprietário, cônjuge ou não, seja oportunamente intimado da penhora e da alienação judicial, na forma dos artigos 799, 842 e 889 do código, a fim de que lhe seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório", apontou a magistrada.

Em seu voto, a ministra também lembrou que o ato de penhora importa individualização, apreensão e depósito dos bens do devedor; após efetivado, resulta em indisponibilidade sobre os bens afetados à execução — tratando-se, assim, de gravame imposto pela Justiça com o objetivo de efetivar, de forma coercitiva, o direito do credor.

"É indubitável que esse gravame judicial não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados", concluiu a relatora ao reformar o acórdão do TJ-



DF e autorizar a alienação judicial da integralidade do imóvel. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.818.926

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jun-04/imovel-copropriedade-leiloaddo-penhora-atinge-devedor/>