

Coproprietário não executado recebe cota após leilão com base na avaliação

02/10/2025

Na hipótese de penhora de um imóvel do devedor que tenha mais de um proprietário, aquele que não é executado deve receber sua cota calculada com base no valor da avaliação do bem e não no montante efetivamente pago na arrematação em leilão.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial da Confederação Nacional do Transporte (CNT) contra uma particular.

O caso é de ação de indenização e compensação por danos morais que se encontra na fase de execução, com penhora e leilão de um imóvel do devedor avaliado em R\$ 350 mil. O bem pertence 50% à esposa dele.

Esposa arrematante

No primeiro leilão, o imóvel foi oferecido pelo valor de avaliação. No segundo, foi ofertado por 70% do montante (R\$ 245 mil) e acabou arrematado pela esposa, que exerceu o direito de preferência.

Ela então fez o pagamento da comissão do leiloeiro, calculou a parte que lhe cabia, por ser coproprietária e entregou à CNT o que sobrou: R\$ 70 mil.

O cálculo foi indeferido pelo juízo de primeiro grau, que entendeu que ela poderia reter 50% do valor de arrematação e não do montante avaliado. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal reformou a sentença e afastou a necessidade de complementar o valor devido.

Ao STJ, a CNT alegou que a quota-parte incidente sobre o valor de avaliação do imóvel não deve ser considerada quando o coproprietário exerce o direito de preferência na arrematação, já que ele próprio pagou o preço real da alienação do bem pela via judicial.

Valor de avaliação

Relatora do recurso, a ministra Nancy Andrighi discordou da argumentação. Para ela, o direito assegurado ao coproprietário de receber sua quota-parte a partir do valor de avaliação não é alterado pelo exercício do direito de preferência da arrematação do bem.

Caso contrário, não seria possível garantir a igualdade de condições do coproprietário alheio à execução. Ao recalculá-lo com base no valor do arremate, ele estaria dilapidando o próprio patrimônio, mesmo sem ser responsável pela dívida.

“Seja pela preferência na arrematação do imóvel, ou pelo ressarcimento de sua quota-parte, em todo caso, a finalidade é proteger o patrimônio do coproprietário alheio à execução, de modo que a sua quota-parte não poderá ser inferior àquela calculada sobre o valor da avaliação”, disse.

Caso o valor que restar para o credor não for suficiente para quitar a dívida, caberá a ele buscar novos bens do devedor para penhora na execução. A votação na 3ª Turma foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.180.611

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-02/coproprietario-nao-executado-recebe-cota-apos-leilao-com-base-na-avaliacao/>

