

COPROPRIETÁRIO NÃO PODE SE OPOR A LEILÃO DE BEM IMÓVEL POR PENHORA DE PARTE DEVEDORA, DECIDE STJ

02 JULHO 2021

AUTORES

ANDRÉA DE FARIA SOUBEIHE
ADVOGADA / SÃO PAULOPEDRO MAIA NOBRE NETO
ADVOGADO / SÃO PAULO

Garantido constitucionalmente (art. 5º XXII, CRF/88), o direito à propriedade é definido como a faculdade de que dispõe o proprietário de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa (art. 1.228, CC).

Quando o direito de propriedade é exercido por duas ou mais pessoas sobre um mesmo bem, dá-se o denominado condomínio comum ou copropriedade, na qual os condôminos passam a ser proprietários de uma fração ideal do todo. Dessa forma, não é possível aos coproprietários exercer autonomamente seus direitos sobre a integralidade da coisa, apenas sobre suas partes ideais.

À luz do art. 87 do Código Civil, são indivisíveis os bens que não se podem fracionar sem que haja alterações na sua substância, diminuição considerável de seu valor ou prejuízo do uso a que se destinam, como imóveis, especialmente urbanos, e unidades habitacionais. Estão em regime de copropriedade, por exemplo, imóveis adquiridos por casais (na proporção de metade para cada cônjuge) ou imóveis atribuídos em inventário a diversos herdeiros (na proporção atribuída a cada um deles na partilha).

Em decisão recente, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) avaliou o limite do exercício da propriedade em bem imóvel indivisível quando um dos coproprietários possui dívida que, cobrada judicialmente, enseja a penhora do bem.

A decisão reformou o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), que entendia pela impossibilidade da expropriação integral via leilão judicial de imóvel havido em condomínio pro indiviso, sob o fundamento de que a penhora recaía apenas sobre a quota-parte (50%) do executado e não sobre a totalidade do imóvel. Assim, o STJ admitiu o leilão judicial integral de imóvel indivisível devidamente registrado em regime de copropriedade e cuja penhora gravava apenas a quota-parte do devedor.

Em seu relatório, a ministra Nancy Andrighi assinalou que proibir a execução do bem torna a penhora inócua, já que impede a satisfação do credor. Já o art. 655-B do CPC determina que seja observado o direito do coproprietário quando da execução da penhora. Ponto bastante relevante da decisão proferida pelo STJ é a clara proteção do direito real de propriedade do condômino alheio à execução, ao afirmar que a penhora não pode avançar sobre o quinhão da parte que não é devedora no processo, ainda que tal fato não impeça a alienação da totalidade do bem.

Em evidente interpretação gramatical e declarativa da norma, a decisão demonstra ainda a intenção do legislador processual civil de (i) conferir maior efetividade ao procedimento executivo para satisfazer o direito do credor, ao remover óbices formais e ampliar as medidas executivas e (ii) salvaguardar o direito de propriedade do coproprietário.

O precedente do STJ confere ao coproprietário o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de posições ou, caso não o queira ou não tenha condições de exercer tal direito, a possibilidade de ser compensado financeiramente pela proporção que detém da propriedade do imóvel, considerado o valor estabelecido na avaliação judicial para fins de leilão e não aquele efetivamente obtido na arrematação judicial.

De fato, ao analisarmos o art. 843 do CPC, que lastreou a decisão proferida pelo STJ, fica clara a intenção do legislador de proteger o patrimônio do coproprietário estranho ao processo executivo pelas medidas acima elencadas.

Dessa forma, o STJ entendeu que o credor não pode ter seu direito de crédito tolhido em razão da copropriedade existente, desde que resguardado o direito do coproprietário.

Na prática, apesar de a penhora recair somente sobre a porção do devedor, o coproprietário não poderá obstar a venda do bem como um todo, salvo se exercer seu direito de preferência e adquirir a integralidade do imóvel. Caso não o faça, o coproprietário será então ressarcido do valor atribuído ao bem na avaliação judicial, proporcionalmente a sua quota-parte.

Tal decisão enfatiza a necessidade de se realizar uma auditoria rigorosa quando da aquisição de bens imóveis, pois o pedido de embargo para obstar o prosseguimento de execução, interposto pelo coproprietário estranho a ela, tem agora um grande precedente contrário, que permite a continuidade da alienação judicial e a possível conversão do direito real do coproprietário pelo equivalente em dinheiro.

