

A PENHORA E A EXPROPRIAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL:

A proteção do coproprietário não responsável pela dívida e os impactos na fixação do preço vil para a alienação do bem ¹

Luciano Emílio de Assis Júnior²

RESUMO

O Código de Processo Civil de 2015 trouxe inovações significativas no que diz respeito à penhora de bens indivisíveis, especificamente nas hipóteses em que se é constatada a existência de coproprietários do bem sob gravame que não são responsáveis pelo pagamento da dívida em execução. As novidades trazidas pelo novo código foram previstas em seu artigo 843, e são elas: i) a possibilidade de alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese de copropriedade, não se limitando mais àquela decorrente apenas do regime de casamento; ii) o direito de preferência do cônjuge ou do coproprietário na arrematação do bem em igualdade de condições com os terceiros interessados; e iii) a proibição da alienação do bem por um valor que não seja suficiente para garantir ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pelo débito a quantia equivalente à sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação. Ocorre que, quanto a essa última hipótese (iii) há um certo entrave normativo. Isso porque, ao possibilitar que o bem seja arrematado por um valor de até 50% do valor da avaliação, o parágrafo único do art. 891 do CPC acaba por possibilitar que, em certos casos, o produto da alienação não seja suficiente para sequer resguardar o valor equivalente à quota-parte do coproprietário não responsável pela dívida (843, § 2º, CPC), e muito menos para garantir o pagamento das custas judiciais, dos honorários advocatícios e saldar, ainda que parcialmente, o crédito exequendo. Por essa razão, o objetivo do presente trabalho é justamente construir uma interpretação que busque compatibilizar essa aparente incoerência normativa. Para tanto, pautar-se-á por um método de pesquisas dedutivo baseado em uma análise bibliográfica de fontes secundárias como livros, artigos, legislações específicas e acórdãos de tribunais de justiça. Desse modo, o trabalho será conduzido mediante uma abordagem qualitativa voltada à apuração das diretrizes normativas e jurisprudenciais sobre o tema, no intuito de, ao final, chegar-se à melhor alternativa para a problemática em questão.

Palavras-chave: Execução. Penhora de bem indivisível. Coproprietário alheio à execução.

ABSTRACT

The 2015 Code of Civil Procedure brought significant innovations with regard to the seizure of indivisible assets, specifically in cases where it is found that there are co-owners of the asset under attachment who are not responsible for paying the debt under execution. The novelties brought in by the new code are set out in article 843, and are as follows: i) the possibility of full sale of the indivisible asset in any case of co-ownership, no longer limited to that arising only from the marriage regime; ii) the spouse's or co-owner's right of preference in the auctioning of the asset on equal terms with interested third parties; and iii) the prohibition on selling the asset for an amount that is not sufficient to guarantee the co-owner or non-debtor spouse the amount equivalent to their share calculated on the appraisal value. However, with regard to this last hypothesis (iii) there is a certain regulatory obstacle. This is because, by allowing the property to be sold for up to 50% of the appraised value, the sole paragraph of art. 891 of the CPC ends up making it possible that, in certain cases, the proceeds of the sale will not even be enough to safeguard the value equivalent to the share of the co-owner who is not responsible for the debt (843, § 2, CPC), let alone to guarantee the payment of court costs, legal fees and settle, even partially, the credit being enforced. For this reason, the aim of this paper is precisely to construct an interpretation that seeks to reconcile this apparent regulatory inconsistency. To this end, it will use a deductive research method based on a bibliographic analysis of secondary sources such as books, articles, specific legislation and court rulings. In this way, the work will be conducted using a qualitative approach aimed at ascertaining the normative and jurisprudential guidelines on the subject, in order to ultimately arrive at the best alternative to the problem in question.

Keywords: Execution. Seizure of indivisible property. Co-owner unrelated to the execution.

¹ Artigo desenvolvido como Trabalho de Conclusão de Curso, avaliado como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora, Campus Avançado de Governador Valadares, sob a orientação do prof. Doutor Alisson Silva Martins.

² Acadêmico do 10º período do curso de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, Campus Avançado de Governador Valadares. E-mail: luciano.emilio@estudante.ujf.br

1 INTRODUÇÃO

A efetividade do processo executivo para pagamento de quantia certa é, sem dúvidas, um dos maiores desafios enfrentados pelos operadores do Direito. Por essa razão é que se torna tão relevante estudar os institutos que viabilizam a efetividade da tutela executiva, como é o caso da penhora e da expropriação de bens.

A penhora de bens, enquanto meio de constrição e individualização do patrimônio do executado, é um instituto que visa preparar os bens afetados do devedor para um futuro ato de expropriação judicial, que pode ser: a alienação, a adjudicação ou a apropriação de frutos e rendimentos de empresa, estabelecimento ou demais bens pertencentes ao devedor. Tudo isso com a finalidade precípua de satisfazer os direitos do credor exequente.

No que diz respeito ao objeto da penhora, sabe-se que este instituto pode recair sobre todos os bens do devedor, à exceção daqueles expressamente definidos como impenhoráveis. No entanto, ao recair a penhora sobre um bem indivisível em que se é constatada a existência de copropriedade, surgem algumas sutilezas que devem ser observadas, dentre elas, as determinações do artigo 843 do Código de Processo Civil (CPC).

Sobre as estipulações previstas no mencionado artigo, destacam-se: a possibilidade de alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade comum; o direito de preferência do cônjuge ou do coproprietário na arrematação do bem em igualdade de condições; e, em especial, a proibição da alienação do bem por um valor inferior ao suficiente para garantir ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pelo débito a quantia equivalente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Frente às referidas previsões do artigo 843 do CPC, surgem alguns questionamentos que serão respondidos ao longo do trabalho. O primeiro deles se baseia na seguinte pergunta: deverá a penhora recair sobre a integralidade do bem indivisível ou incidirá apenas sobre a quota-parte do coproprietário responsável pela dívida? Já o segundo (ponto central de reflexão neste artigo), refere-se à aparente incompatibilidade entre os artigos 843, § 2º e 891, parágrafo único do CPC.

Sobre o segundo questionamento, o cerne da aparente incongruência entre os referidos artigos reside no fato de que, ao permitir que o bem seja arrematado por um valor de até 50% do valor da avaliação (caso não tenha sido outro percentual fixado pelo juiz), o parágrafo único do artigo 891 do CPC acaba por possibilitar que a quantia a ser obtida como produto da arrematação não seja suficiente para sequer resguardar o valor equivalente à quota-parte do coproprietário não responsável pelo débito, conforme determina o artigo 843, § 2º, do CPC, e muito menos para garantir o adimplemento das custas judiciais, dos honorários advocatícios e a quitação, ainda que parcial, do crédito exequendo.

À vista disso, o objetivo do presente trabalho é justamente propor uma interpretação integrativa dos artigos 843 e 891 do CPC. E para tanto, no primeiro capítulo, será abordado o conceito básico dos institutos da penhora e da expropriação de bens. No segundo capítulo, será apresentado o estado da arte sobre a penhora de bem indivisível e a proteção ao coproprietário alheio à execução e, no último capítulo, será proposta uma interpretação que busque compatibilizar os artigos em comento, sem, contudo, negligenciar as previsões normativas e os elementos factíveis que permeiam o processo de execução.

2 DA PENHORA E DA EXPROPRIAÇÃO DE BENS

O instituto da penhora corresponde a um ato de apreensão judicial de bens instaurado no processo de execução para pagamento de quantia certa. Tão logo verificado o não pagamento do crédito exequendo no prazo legal, o oficial de justiça procederá ao cumprimento da ordem de penhora e avaliação de bens do devedor, no intuito de se formar o objeto do futuro ato de expropriação.

Quanto ao objeto da penhora, por ordem dos artigos 789 e seguintes do CPC, tem-se que poderão ser afetados todos os bens presentes e futuros do devedor, assim como os bens de terceiros que se encontram sujeitos à execução (art. 790, CPC), ressalvando os bens impenhoráveis descritos no artigo 833 do CPC.

Mostra-se prudente ressaltar que, diferentemente da eventualidade e da acessoriedade que caracterizam as medidas tipicamente cautelares, como arresto, sequestro e similares, a penhora constitui um momento necessário do processo executivo, tipicamente destinado ao ato expropriatório.

Conforme menciona Theodoro Júnior (2023, p. 412), a penhora se manifesta como o primeiro ato executivo por meio do qual o Estado afeta o patrimônio do devedor inadimplente, submetendo certos bens do executado ao seu poder imediato, a fim de fixar sobre eles o propósito específico de satisfazer o crédito exequendo.

Por defluência dos artigos 838 e 839 do CPC, o ato de penhora compreende a individualização, apreensão e depósito dos bens do devedor, de modo a preservá-los de eventuais deteriorações e subtrações, a fim de se fazer possível e financeiramente viável o posterior desenvolvimento do ato expropriatório.

Desse modo, a responsabilidade patrimonial (até então genérica), passa por um processo de individualização, mediante a apreensão de uma parte específica e determinada do patrimônio do devedor, a qual seja suficiente para o pagamento do débito (atualizado), dos juros, das custas e dos honorários advocatícios (art. 831, CPC).

A responsabilidade patrimonial, portanto, se personifica no ato de penhora, uma vez que este é a concretização do “estado de sujeição do patrimônio do devedor, ou de terceiros responsáveis (artigo 790, CPC), às providências executivas voltadas à satisfação da prestação devida.” (BRAGA; CUNHA; DIDIER JR; OLIVEIRA, 2017, p. 332)

Nesse sentido, é imperioso destacar que o ato de “penhora não é um sinônimo de satisfação do crédito exequendo, mas apenas o primeiro passo para adentrar no patrimônio do executado.” (BUFULIN; VERMELHO, 2023, p. 146) Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas a fixar a responsabilidade executiva sobre determinado(s) bem(ns) do devedor.

Em outras palavras, diz-se que a penhora é um ato de afetação, porquanto sua consequência imediata, “de ordem prática e jurídica, é sujeitar os bens por ela alcançados aos fins da execução, colocando-os à disposição do órgão judicial” (THEODORO JUNIOR, 2023, p. 410) para, à custa e mediante sacrifício desses bens, realizar o objetivo da execução, que é a função pública de dar satisfação ao credor.

Direcionando-se agora ao instituto da expropriação de bens, pode-se dizer que esse corresponde a um ato estatal coativo por meio do qual o juiz transfere a propriedade, ou certos direitos de propriedade, do executado sobre o bem penhorado, no todo ou em parte, como forma de proporcionar a integral satisfação do direito do credor.

O Código de Processo Civil, nos artigos 824 a 826, estabelece as disposições gerais sobre a expropriação, descrevendo as diferentes formas pelas quais ela pode ocorrer, quais sejam, a adjudicação (artigos 876 a 878 do CPC), a alienação (artigos 879 a 903 do CPC) e/ou a apropriação de frutos e rendimentos (artigos 867 a 869 do CPC), ressalvadas as execuções especiais.

Em apertada síntese, a adjudicação se refere à transferência direta e compulsória do bem em pagamento para a pessoa do adjudicante, que pode ser tanto o credor exequente quanto as demais pessoas listadas no artigo 876, § 5º, do CPC. A alienação, por sua vez, ocorre quando os bens penhorados são vendidos, seja por iniciativa particular ou por leilão judicial, e o valor obtido é utilizado para o pagamento do credor. Já a apropriação de frutos e rendimentos consiste na apropriação dos frutos e rendimentos de empresas, estabelecimentos ou outros bens do executado, quando a adjudicação e a alienação não são possíveis ou indesejadas pelo credor.

Cabe mencionar, ademais, que, ultrapassados eventuais incidentes processuais de defesa do executado, se a penhora estiver recaída sobre dinheiro, proceder-se-á imediatamente ao resgate dos valores obtidos e, conseqüentemente, à quitação da dívida exequenda. No entanto, se os bens penhorados são de outra natureza, a instrução da execução será desempenhada mediante atos expropriatórios.

Assim, é bem de ver que a penhora e a expropriação de bens são duas etapas distintas, mas interligadas no procedimento executivo destinado a efetivar a obrigação de pagar quantia. Enquanto a penhora é o ato inicial por meio do qual o Estado implementa o processo de expropriação executiva, a expropriação, por sua vez, é uma fase seguinte à penhora. Uma vez penhorados os bens, inicia-se a fase de expropriação, que poderá ocorrer de três formas: pela adjudicação, pela alienação, ou pela apropriação de frutos e rendimentos.

Portanto, a relação entre a penhora e a expropriação é que a primeira é uma etapa preparatória para a segunda; ela é, pois, ato preparatório para a expropriação em si. A penhora identifica e apreende os bens que serão, posteriormente, expropriados para o pagamento da dívida.

3 DA PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL A PROTEÇÃO AO COPROPRIETÁRIO ALHEIO À EXECUÇÃO

Interpretando-se a *contrario sensu* o que dispõe o artigo 87 do Código Civil de 2002 (CC/02), pode-se dizer que bens indivisíveis são aqueles que não podem ser fracionados sem que haja alteração em sua substância, diminuição considerável de seu valor, ou prejuízo do uso a que se destinam. A título de exemplo, podem ser considerados como bens indivisíveis um animal, um veículo, um apartamento, uma casa, dentre outros.

Superada essa breve conceituação, passa-se à seguinte questão: recaindo a penhora sobre um bem dessa natureza e sendo constatada a existência de coproprietários, deverá a penhora

incidir sobre a integralidade do bem indivisível ou deverá recair somente sobre a quota-parte do coproprietário responsável pela dívida?

Pois bem, anteriormente à inclusão do art. 655-B no CPC/73 pela Lei nº. 11.382/2006, não havia disposições específicas na legislação processual acerca da alienação de bem indivisível objeto de copropriedade. Tal omissão gerava grandes controvérsias e impasses, uma vez que, sob o pretexto de resguardar os direitos do coproprietário não responsável pelo débito, impedia-se a alienação do bem em sua integralidade, cabendo ao arrematante/adjudicante adquirir o domínio apenas da quota-parte do devedor executado, mantendo-se, dessa forma, o estado de indivisão da coisa.

Tal situação acabava por forçar o arrematante/adjudicante – que se mostrasse insatisfeito com a obrigação de dividir a propriedade do bem com terceiros – a incumbência de propor uma ação de dissolução de condomínio ou uma ação de jurisdição voluntária de alienação judicial, com o objetivo de se chegar àquela mesma fase do processo anterior, qual seja, a de alienação do bem, mas, agora, em sua totalidade.

Todo esse procedimento – comumente moroso – gerava dois efeitos preponderantemente negativos: (i) a notória dificuldade de venda, uma vez que pouquíssimas pessoas aceitavam a situação de condomínio horizontal, ainda mais com um condômino desconhecido; e (ii) a característica “diminuição considerável de valor” (preconizada pelo art. 87 do CC/02), visto que a rara aparição de um interessado estava tipicamente voltada ao oferecimento de um preço muito inferior ao que se poderia obter com a alienação total do bem.

Nesse quesito, a jurisprudência assumiu um papel importante na alteração do procedimento, pois, com a introdução do artigo 655-B no CPC/73, adotou-se o entendimento finalmente fixado pela jurisprudência, no sentido de autorizar a alienação, por inteiro, do bem indivisível de propriedade comum do devedor e seu cônjuge, protegendo-se a meação deste ao lhe ser destinado parte do valor auferido com a venda. *Ipsis litteris*, assim estabeleceu o artigo 655-B do CPC/73: “Tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem” (BRASIL. Lei nº 5.869, 1973, art. 655-B).

Posteriormente, sobre essa mesma temática, o vigente Código de Processo Civil trouxe algumas inovações com o advento do artigo 843, sendo a primeira delas a possibilidade de alienação total do bem em outras situações de copropriedade que não somente aquela decorrente do regime de casamento, fazendo-se assim expressa menção aos demais proprietários além do cônjuge do devedor. Conforme estabelece o caput do mencionado artigo: “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.” (BRASIL. Lei nº 13.105, 2015, art. 843)

Outra novidade foi a previsão do § 1º do artigo 843 do CPC, o qual reservou ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros interessados. Ou seja, na hipótese em que o bem é levado a leilão, o coproprietário ou o cônjuge tem a oportunidade de adquirir todo o bem em seu próprio nome, desde que esteja então disposto a igualar a oferta mais alta feita por um terceiro interessado no arremate.

Por outro lado, caso não exerçam esse direito que lhes são assegurados, o § 2º do artigo 843 do CPC garante ao coproprietário ou ao cônjuge meeiro a sua porção correspondente do patrimônio, mediante a liquidação de sua quota-parte com base no valor da avaliação do imóvel, e não mais segundo o preço obtido na alienação judicial, como ocorria no regime do código anterior.

No entanto, vale destacar que, na medida em que as diretrizes legais passaram a autorizar a venda forçada do bem em sua totalidade (assegurando a quota-parte devida ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pelo débito), emergiu-se, em paralelo, uma controvérsia a respeito da extensão da penhora que recai sobre o bem indivisível objeto de copropriedade. E o questionamento foi: deve a penhora incidir sobre a totalidade do bem (abrangendo a quota-parte tanto do terceiro quanto do devedor) ou somente sobre a parcela correspondente à propriedade do devedor?

Posicionando-se a respeito do tema, a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), firmou o seguinte entendimento: “a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor.” (BRASIL. Recurso Especial n. 1.818.926 – DF).

Seguindo essa mesma vertente, a quarta turma do STJ reforçou que: “Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que a penhora de bem indivisível deve ser limitada à fração ideal da qual o executado é titular, afastando-se a constrição sobre os quinhões daqueles que não são parte na execução.”(BRASIL. Agravo Interno no Recurso Especial n. 1.847.664 - SP)

Esse posicionamento favorável à constrição judicial recair apenas sobre a quota-parte do devedor baseia-se, em síntese, no princípio de que somente sobre o patrimônio do responsável pelo pagamento da dívida é que deve incidir a responsabilidade patrimonial e, por consequência, os atos de constrição judicial preparatórios para a excussão (art. 790 do CPC). E não só isso, sustenta-se que por ser a penhora um ato de afetação, ou melhor, um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com o objetivo de satisfazer, coercitivamente, o direito do credor, tal instituto não poderia ultrapassar a fração patrimonial do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento da dívida.

No entanto, muito embora haja o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça, pode-se dizer que a referida temática ainda guarda resquícios de divergências interpretativas, tanto em relação à extensão da penhora quanto em relação à alienação forçada da quota-parte do cônjuge ou do coproprietário não responsável pela dívida.

Nesse sentido, seguindo um entendimento contrário ao do STJ, a corrente que preconiza a penhora integral do bem indivisível (e objeto de copropriedade) afirma que embora o art. 843 do CPC não diga expressamente que a penhora recairá sobre o bem como um todo, não haveria como se cogitar outra solução, pois, sendo a penhora um ato de afetação prévio e necessário à expropriação, não seria possível ao juiz determinar a alienação total do bem sem antes afetá-lo integralmente pela penhora.

Sob essa ótica, seria possível considerar que o procedimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça representa uma certa inversão do caminho normalmente percorrido no

processo executivo, de modo que, ao invés de penhorar para alienar, primeiro aliena-se para depois substituir a penhora por dinheiro.

Assim, em relação ao ato expropriatório, é de se observar que a alienação judicial do bem em sua totalidade altera o objeto da penhora, invadindo a esfera jurídica dos coproprietários não responsáveis/devedores. Acrescenta-se ainda que, dentre as hipóteses previstas no art. 779 do CPC, não há qualquer menção à figura do coproprietário ou do cônjuge não responsável pela dívida, o que reforça, de maneira inequívoca, a sua qualidade como terceiro estranho à execução – até mesmo porque, se assim não fosse, figuraria como parte na relação jurídica processual.

Por tudo isso, talvez o que seria mais coerente de se concluir, em paralelo ao que menciona Yoshikawa (2019, p. 138), é que o ato de alienação forçada do bem indivisível objeto de copropriedade seria, portanto, um ato maculado pelo vício de inconstitucionalidade material. Isso porque, além de ser potencialmente lesivo ao coproprietário alheio à execução, é também um ato despido de legitimidade, porquanto se volta à afetação do bem de uma pessoa que sequer possui legitimidade para figurar como parte na execução (direito processual) e muito menos é responsável pelo pagamento da dívida exequenda (direito material).

4 DOS DIREITOS DO COPROPRIETÁRIO ALHEIO À EXECUÇÃO E A FIXAÇÃO DO PREÇO VIL PARA A ALIENAÇÃO DO BEM INDIVISÍVEL

Conforme mencionado no tópico anterior, são muitas as discussões direcionadas ao art. 843, CPC. Ocorre que, além daquelas anteriormente apresentadas, insurge-se um outro ponto de análise que, aparentemente, tem passado despercebido por parte da literatura processualista brasileira. Trata-se da aparente incongruência entre o parágrafo segundo do artigo 843 e o parágrafo único do artigo 891, ambos do Código de Processo Civil.

Ao disciplinar 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” (BRASIL. Lei nº 13.105, 2015), o parágrafo segundo do artigo 843 do CPC certamente buscou evitar que os coproprietários (*lato sensu*), estranhos à execução, fossem prejudicados com a alienação do bem por um valor inferior ao de sua avaliação.

Ocorre que, nos casos em que não haja a fixação de um preço vil estipulado pelo juiz, o parágrafo único do artigo 891 do CPC claramente possibilita que o bem seja arrematado por um valor de até 50% de sua avaliação. O que, em princípio, aparenta contradizer a proteção oferecida pelo artigo 843, § 2º, porquanto poderia resultar numa situação em que o bem seja alienado por uma quantia insuficiente para garantir ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não responsável pela dívida o valor justo de sua quota-parte.

Imagine, por exemplo, um imóvel indivisível (casa) avaliado em trezentos mil de reais. O coproprietário alheio à execução é dono de 2/3 (duzentos mil reais), e o devedor de 1/3 (cem mil reais). Se o bem for encaminhado para leilão a um preço mínimo correspondente a 50% do valor de sua avaliação, isto é, cento e cinquenta mil reais, e houver a arrematação bem por essa quantia, nitidamente o valor a ser obtido com a alienação não seria suficiente sequer para ressarcir

integralmente o coproprietário não responsável pelo débito (duzentos mil reais), quem dirá para satisfazer os direitos do credor exequente.

Logo, a polêmica gerada pelo leilão do bem indivisível objeto de copropriedade persiste justamente na forma de interpretar e compatibilizar o dever de resguardo da quantia equivalente à quota-parte do cônjuge e do coproprietário não responsáveis pelo débito, estabelecido pelo § 2º do artigo 843 do CPC, com a permissão para a arrematação do bem por um valor de até 50% do valor de sua avaliação, conforme previsão do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

Pois bem, por interpretação do artigo 891 do CPC, tem-se que o bem penhorado pode ser arrematado por um valor inferior ao de sua avaliação. No entanto, guarda-se a ressalva de que nenhum bem poderá ser arrematado mediante o oferecimento de preço vil. Segundo o parágrafo único do mencionado artigo, considera-se preço vil aquele “inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação” (BRASIL. Lei nº 13.105, 2015, art. 891, parágrafo único).

Nesse quesito, considerando que ambas são estipulações legais, tem-se que a regra prevista no artigo 843 do CPC deve ser lida em sintonia com as demais disposições do novo Código, notadamente aquela que limita a fixação do preço mínimo para arrematação do bem de propriedade do devedor. Diante disso, se um coproprietário não pode perder sua quota-parte sem ser indenizado em uma quantia suficiente para a aquisição de outro bem similar, o devedor não pode ser expropriado sem que seja respeitada a proibição de alienação por preço vil.

Por essa razão, é coerente dizer que a restrição à alienação da fração ideal do terceiro (alheio à responsabilidade pelo pagamento da dívida) por um valor inferior ao da avaliação, e a vedação à alienação do bem por um preço considerado vil, são dois requisitos que devem ser analisados cumulativamente. Isso implica dizer que as diretrizes normativas para a fixação de um preço vil (parágrafo único do art. 891, CPC) devem, necessariamente, considerar o resguardo integral do valor correspondente à quota-parte do terceiro não responsável pelo débito (art. 843, § 2º, CPC), além de não se deixar olvidar quanto a necessidade de se garantir o valor atinente às custas atreladas à execução, bem como o valor correspondente aos honorários advocatícios.

Em hipótese contrária, a fixação de um preço vil que considerasse apenas o critério de 50% do valor total da avaliação (segunda parte do parágrafo único do art. 891 do CPC), sem, contudo, observar as demais nuances que permeiam o processo executivo, como o valor atualizado do débito, as custas processuais, honorários advocatícios e a quantia devida ao coproprietário não responsável pela dívida, resultaria na estipulação de um valor que, embora atrativo para os interessados na arrematação do bem, estaria completamente desvinculado do propósito de efetividade da tutela executiva.

Assim, o primeiro passo para a solução que aqui se apresenta seria considerar a orientação normativa estabelecida pela primeira parte do parágrafo único do artigo 891 do CPC, qual seja, a que atribui como vil “o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz” (BRASIL. Lei nº 13.105, 2015). Essa possibilidade legal de que o próprio juiz fixe o preço vil para a arrematação do bem seria, portanto, um atributo indispensável para a proposta de compatibilização entre os artigos em comento.

Isso porque, ao se tratar da alienação de bem indivisível objeto de copropriedade, o juiz necessariamente teria que fixar como mínimo um valor que fosse suficiente tanto para a compensação integral dos coproprietários não responsáveis pela dívida, quanto para o pagamento das custas processuais e a quitação, ainda que parcial, do saldo devedor.

Nesse contexto, a diretriz mais apropriada para a atuação do juiz parece estar associada à necessidade de se estipular um preço mínimo que não leve em consideração o valor total do bem objeto da execução, mas apenas o valor correspondente à fração ideal do devedor executado. Tal conduta seria um ato de proteção ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pela dívida, uma vez que manteria incólume o valor correspondente a sua quota-parte, fazendo-se com que no leilão houvesse a diminuição somente do valor referente à quota-parte do então executado.

Exemplificando, imagine um imóvel avaliado em R\$200.000,00, sendo 50% do executado e os outros 50% de um coproprietário alheio à execução. Levando-se o bem a leilão, deparar-se-ia com a necessidade de o juiz fixar um preço mínimo de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para o arremate do bem.

Isso porque, com base nos argumentos apresentados nas estrofes anteriores, R\$100.000,00 deveriam ser destinados ao coproprietário não executado, de modo a resguardar a sua quota-parte, e os outros R\$50.000,00 seriam destinados ao adimplemento do débito exequendo e ao pagamento das custas atinentes à execução. Além disso, é prudente observar que o valor então estabelecido (R\$50.000,00) é resultante de um decréscimo de 50% do valor correspondente à quota-parte do devedor executado, de modo a se respeitar o limite máximo da quantia que não seria, portanto, considerada como preço vil.

Note-se que a aplicação do artigo 891 do CPC só se deu em relação à fração ideal daquele que é o único responsável pela quitação do débito, mantendo-se sob resguardo o valor pertencente ao coproprietário estranho à execução. Nesse caso, houve a observância das duas estipulações do parágrafo único do art. 891. A primeira, referente a fixação de um preço mínimo estipulado pelo juiz (R\$150.000,00) e, a segunda, referente à impossibilidade de se fixar um preço inferior a 50% do valor da avaliação.

A particularidade única, portanto, reside no fato de que a fixação de um preço mínimo estipulado pelo juiz e a impossibilidade de se estabelecer um valor inferior a 50% da avaliação não tomaram como parâmetro o valor total do bem, mas apenas o valor correspondente à quota-parte do coproprietário responsável pela dívida exequenda.

Entendendo-se de maneira diferente, poder-se-ia chegar ao absurdo de o preço mínimo ser fixado em 50% do valor total do bem, de modo que a quantia obtida com a arrematação por esse valor fosse integralmente destinada ao ressarcimento do coproprietário não responsável pela dívida (considerando-se a existência de apenas dois proprietários e cada um fosse titular de 50% do bem indivisível). Nesse sentido, estar-se-ia diante de uma situação em que o devedor executado perderia a propriedade de sua fração ideal sem que ao menos um centavo da dívida fosse destinado à amortização.

Por essa razão, em respeito ao artigo 836, *caput*, do CPC, nos cenários em que o produto da alienação não for suficiente para ressarcir o coproprietário não responsável pela dívida, ou nos casos em que, mesmo sendo suficiente para ressarcir-lo integralmente, atendendo-se à estipulação do artigo 843, § 2º, do CPC, o valor remanescente da venda tiver que ser integralmente absorvido

para o pagamento das custas referentes à execução, a efetivação do ato expropriatório não seria algo logicamente justificável e, por essa razão, não deveria ser autorizada pelo juízo.

A complexidade da situação acaba por exigir do magistrado uma análise mais meticulosa de cada caso em específico, justamente porque os pontos a serem observados ultrapassam os parâmetros da estrita legalidade, demandando-se um olhar atento para o fato de que quanto maior for o valor da dívida exequenda e menor for valor da quota-parte do executado, menores seriam as justificativas para a concretização do ato expropriatório. Além disso, quanto menor fosse a fração ideal do devedor em relação à totalidade do bem, igualmente menor teria de ser o deságio do valor fixado como mínimo para a arrematação do bem, o que, em tese, diminuiria em muito as chances de sua alienação.

Em face dessas reflexões, torna-se claro que a expropriação de um bem indivisível objeto de copropriedade é uma situação que demanda uma abordagem mais cuidadosa e ponderada por parte do juízo que conduz a execução. Nesse quesito, com vistas a compatibilizar a efetividade do processo executivo com o devido processo legal, uma possível solução para a aparente controvérsia entre os artigos 843, § 2º, e 891, parágrafo único, do CPC, seria a necessidade de estipulação, por parte do juiz, de um preço mínimo para a arrematação do bem que atribuísse o parâmetro do preço vil somente à quota-parte do coproprietário devedor.

Com essa interpretação, a literalidade do parágrafo único do artigo 891 seria inquestionavelmente respeitada. O ponto de advertência, no entanto, é que o ato expropriatório só poderia ser concretizado se o valor mínimo estipulado para a arrematação do bem fosse em uma quantia suficiente para cobrir as custas da tutela executiva, garantir a quota-parte do coproprietário não responsável pela dívida e, principalmente, satisfazer, ainda que parcialmente, os direitos do credor exequente. Seria essa, portanto, uma abordagem que se volta a um processo justo e equitativo para todos os envolvidos, assegurando um respeito tanto à letra quanto ao espírito da lei.

5 CONCLUSÃO

A penhora de bens é um meio de constrição e individualização do patrimônio do executado que objetiva uma futura expropriação para saldar o crédito exequendo. Havendo a penhora de um bem indivisível e sendo constatada a existência de coproprietários há a necessidade de se observar as disposições do artigo 843 do CPC.

No tocante aos direitos conferidos ao cônjuge ou ao coproprietário não responsável pela dívida, o artigo 843 do CPC garante: a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com os demais interessados; e, em especial, a proibição da alienação do bem por um valor inferior ao suficiente para garantir ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pelo débito a quantia equivalente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Em respeito ao patrimônio do cônjuge ou do coproprietário estranho à execução, o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento de que a penhora do bem indivisível deverá recair apenas sobre a fração ideal do coproprietário devedor. No entanto, ao momento da alienação, o bem indivisível será alienado em sua totalidade, de modo que o produto da alienação será em parte destinado ao ressarcimento do coproprietário não responsável pela dívida, e o

restante destinado à satisfação do crédito exequendo, bem como ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Ocorre que, nos cenários em que o produto da alienação não for suficiente para ressarcir o coproprietário não responsável pelo débito, ou nos casos em que, mesmo sendo suficiente para ressarcir-lo integralmente, atendendo-se à estipulação do artigo 843, § 2º, do CPC, o valor remanescente da venda tiver que ser integralmente absorvido para o pagamento das custas referentes à execução, a efetivação do ato expropriatório não seria algo justificável e, por essa razão, não deveria ser autorizada pelo juízo.

Por tudo isso, com vistas a compatibilizar a efetividade do processo executivo com o devido processo legal, uma possível solução para a aparente controvérsia entre os artigos 843, § 2º, e 891, parágrafo único, do CPC, seria a necessidade de estipulação, por parte do juiz, de um preço mínimo para a arrematação do bem que atribuisse o parâmetro do preço vil somente à quota-parte do coproprietário devedor.

Com essa interpretação, a literalidade do parágrafo único do artigo 891 seria inquestionavelmente respeitada. O ponto de advertência, no entanto, é que o ato expropriatório só poderia ser concretizado se o valor mínimo estipulado para a arrematação do bem fosse em uma quantia suficiente para cobrir as custas da tutela executiva, garantir a quota-parte do coproprietário não responsável pela dívida e, principalmente, satisfazer, ainda que parcialmente, os direitos do credor exequente. Essa seria, portanto, uma abordagem que se volta a um processo justo e equitativo para todos os envolvidos, assegurando um respeito tanto à letra quanto ao espírito da lei.

REFERÊNCIAS

BRAGA, Paula Sarno; CUNHA, Leonardo Carneiro da; DIDIER JR, Fredie; e OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. 7. ed. rev. e atual. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm#art889ii. Acesso em 15 de novembro de 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm. Acesso em: 15 de novembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Agravo Interno no Recurso Especial n. 1.847.664 - SP** (2019/0329781-9). Agravante: Bunge Fertilizantes S/A. Agravado: Erita Stefana Viccari Trentin. Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903297819&dt_publicacao=18/03/2022. Acesso em: 16 de novembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial n. 1.818.926 – DF** (2019/0154861-7). Recorrentes: Noriyuki Takahashi e Harumi Kimura Takahashi. Recorridos: WRJ Engenharia Ltda e Lucilene Malaquias da Cunha Pinho. Relatora: Ministra Nancy Andrichi, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901548617&dt_publicacao=15/04/2021. Acesso em: 16 de novembro de 2023.

BUFULIN, Augusto Passamani; VERMELHO, Schamyr Pancieri. **A penhora de bem indivisível e o direito de meação do cônjuge ou coproprietário não executado. Uma análise dos artigos 843 e 891 do Código de Processo Civil de 2015.** Revista de Processo. vol. 342. ano 48. p. 145-154. São Paulo: Ed. RT, agosto 2023.

JÚNIOR, Humberto Theodoro. **Curso de Direito Processual Civil.** v.3. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646807. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646807/>. Acesso em: 04 nov. 2023.

YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. **Expropriação da fração ideal pertencente a terceiro comproprietário do executado (Art. 843 do CPC/2015).** Revista de Processo. vol. 291/2019 p. 135 – 178. Ed. RT, maio de 2019.