

A alienação judicial da integralidade de imóveis indivisíveis e seus reflexos frente ao direito de propriedade dos condôminos alheios a execução¹

Rafael Tibolla²

Resumo: Aborda-se no presente estudo tema relevante que diz respeito a alienação judicial da integralidade de imóveis indivisíveis em situação de condomínio comum, em contraponto aos direitos dos condôminos que não são parte no processo que deu causa ao ato expropriatório, matéria importante por relacionar-se ao direito fundamental relativo à propriedade privada. De um lado, baseadas no artigo 843 do Código de Processo Civil vigente, existem decisões de tribunais entendendo pela possibilidade em qualquer hipótese da alienação judicial da integralidade de imóveis indivisíveis, apenas resguardando aos coproprietários o direito de preferência na aquisição do imóvel ou o equivalente em dinheiro de sua cota na propriedade. Entretanto, é preciso analisar com cautela a despreocupação que tais decisões têm dado à preservação do direito de propriedade privada dos condôminos do imóvel sob gravame que não são responsáveis pelo pagamento da dívida em execução, devendo tais decisões serem analisadas sob todos os aspectos, pois, as alienações judiciais envolvendo a integralidade de imóveis em regime de condomínio comum, em determinadas situações podem representar afronta ao direito de livre disposição de bens por parte dos condôminos de imóveis indivisíveis que não são réus na execução. Dessa forma, a partir de estudos doutrinários, jurisprudenciais e legislativos relacionados ao tema, o objetivo desse trabalho é trazer uma reflexão acerca das consequências derivadas das alienações judiciais da integralidade de imóveis indivisíveis em situação de condomínio, como eventual afronta ao direito de propriedade privada dos demais condôminos não executados, direito fundamental assegurado pela Carta Constitucional de 1988.

Palavras-chave: Alienação judicial compulsória; Bem imóvel indivisível; Condomínio geral; Direito Fundamental de Propriedade.

Introdução

Muito embora não se possa negar que a arrematação/alienação judicial trata-se de importante ferramenta à disposição do poder judiciário, para, à custa e mediante sacrifício dos bens constrictos (penhorados), realizar o objetivo da execução que é a função pública de dar satisfação ao credor, sua aplicabilidade precisa ser explorada de forma a garantir a preservação do direito de propriedade privada, essencial para a liberdade individual e o desenvolvimento econômico, protegido por diversas normas infraconstitucionais e assegurado como um dos direitos fundamentais presentes no artigo 5º da Constituição Federal.

De acordo com as inovações introduzidas pelo novo Código de Processo Civil (CPC/2015), mais precisamente as do artigo 843, que sucedeu e complementou o quanto estabelecia o artigo 655-B do CPC/73, atualmente, com objetivo de ajudar a viabilizar as vendas em hasta pública e impulsionar a satisfação dos créditos cobrados em juízo, é permitida a alienação judicial da integralidade de bens imóveis indivisíveis independentemente de haver terceiros coproprietários não executados ou cônjuge meeiro. No entanto há que se analisar com cautela as consequências que tal solução pode representar para

¹ Artigo científico apresentado ao curso de Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, sob orientação do professor Esp. Rogério Moura Tirapelle, no ano de 2024.

² Acadêmico do Curso de Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo. Endereço eletrônico (e-mail): 73758@upf.br

essas pessoas alheias à execução, pairando dúvidas sobre a segurança jurídica desse tipo de expropriação coativa, podendo representar afronta ao direito fundamental a propriedade privada e ao princípio da livre iniciativa, sem os quais não usufruímos de uma vida digna que se completa pela liberdade de ter uma propriedade e de poder preservá-la de acordo com os interesses particulares, e é nesse ponto que se encontra o cerne da reflexão central do presente estudo.

Toda essa celeuma jurídica existe por não haver legislação especial, clara e objetiva, que disponha sobre os verdadeiros limites que devem ser observados quando se está expropriando de forma coercitiva bens imóveis de condôminos alheios à execução, muitas das vezes desatentando-se de garantias fundamentais constitucionais. Daí a necessidade da análise acerca das implicações positivas ou negativas que podem advir, pois, a depender das peculiaridades do caso concreto, as consequências desse tipo de expropriação envolvendo imóveis indivisíveis, ao mesmo tempo que beneficiam os exequentes ao sanar o crédito em litígio, podem ser prejudiciais aos coproprietários, atingindo o seu direito de usar, gozar e dispor livremente de suas propriedades imóveis.

Uma alternativa para essa controvérsia poderia ser a permissividade aos condôminos estranhos ao liame executório, prejudicados pela arrematação/alienação judicial, de requerer a extinção do condomínio a qualquer tempo e em todas as situações, dentro da própria ação de execução originária da alienação judicial, oportunizando a eles o direito de promover a divisão do imóvel com a consequente dissolução do condomínio, mesmo nas situações de indivisibilidade como nas que envolvem frações ideais menores do que o mínimo permitido para parcelamento de solo estabelecido por normas definidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Ou ainda, oportunizando também aos credores exequentes a possibilidade de pleitearem a prévia extinção dos condomínios, mesmo quando constatada a indivisibilidade do imóvel, por meio da realização da divisão da coisa comum, para que, somente após essa localização e individualização da área do executado, venha a ocorrer o ato judicial expropriatório tão somente sobre ela, preservando com isso o direito de propriedade privada dos coproprietários que não são responsáveis pela obrigação objeto da execução.

Nesse sentido, discorrendo brevemente sobre as principais características, conceitos e fundamentos, presentes em nosso ordenamento jurídico, relativos ao direito fundamental de propriedade e aos procedimentos do itinerário jurisdicional que leva à alienação judicial de bens imóveis, bem como, com análise de recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, objetivando demonstrar os reflexos advindos da alienação judicial da integralidade de bens

imóveis indivisíveis pertencentes à condôminos que nada tem a ver com o processo que deu origem ao ato expropriatório, o presente estudo justifica-se diante do fato de que, embora a legislação assegure o direito de preferência na arrematação do imóvel ou o equivalente em dinheiro de sua cota na propriedade arrematada, em muitas dessas arrematações os coproprietários podem acabar amargando a perda da sua propriedade sem ser esse o seu interesse, a exemplo das ocasiões em que não goza de condições financeiras para exercer o direito de preferência na aquisição de todo o imóvel, e que, muito embora não se trate de seu único bem imóvel, portanto desprotegida pela impenhorabilidade, a fração ideal coercitivamente expropriada trata-se do local de onde tira o sustento próprio e sua família, ou ainda, naquelas hipóteses em que simplesmente não é do interesse desfazer-se da propriedade por questões afetivas em relação ao imóvel, tais como, de proprietários de imóveis que sempre foram da família há várias gerações e que por motivos de caráter meramente íntimo e pessoal não desejam desfazer-se deles. Motivos entendidos como relevantes na mensuração da importância da preservação do direito de propriedade como forma de assegurar a livre disposição dos bens imóveis por parte de seus proprietários.

1 O direito de propriedade privada e a importância da sua preservação

Para compreensão do Direito de Propriedade Privada no sistema jurídico brasileiro, é necessário num primeiro momento explorarmos seus traços conceituais e sua elevação a status de Direito Fundamental Constitucional inerente a pessoa humana, bem como, os mecanismos de proteção que esse direito tem.

Nossa Constituição Federal protege a propriedade privada em diversos artigos, dentre eles, no art. 5º, XXII, considerando-o, assim como ocorre na maioria dos outros países, como um dos direitos fundamentais inerentes à pessoa humana.

De acordo com o Código Civil Brasileiro vigente, nos termos do que reza o artigo 1.228, o direito de propriedade consiste na “faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Brasil, 2002).

Nas palavras de Rodrigo Cesar Rebello Pinho, o direito de propriedade “consiste no direito de utilizar a coisa de acordo com a sua vontade, com a exclusão de terceiros, de colher os frutos da coisa e de explorá-la economicamente e no direito de vender ou doar a coisa (*jus utendi, fruendi e abutendi*)” (PINHO, 2020, p. 159).

Para Kiyoshi Harada, o direito de propriedade “como direito real por excelência, constitui o cerne do direito das coisas, representando a propriedade a espinha dorsal do direito privado”, completando ainda com a afirmação de que “o direito de propriedade é absoluto, à medida que oponível *erga omnes*, e apresenta caráter de plenitude”. (HARADA, 2015, p. 1-2)

Fazendo referência à afirmação constitucional e a fundamentalidade do direito de propriedade, Harada aduz que

[...] o direito de propriedade fundamenta-se na lei que o consagra. Entre nós, ele sempre teve fundamento na Lei Maior porque convencido o legislador constituinte de sua legitimidade e de sua conveniência, por representar uma necessidade. (HARADA, 2015, p. 4, grifou-se).

Balizando-se igualmente na fundamentalidade, mas expandindo a sua importância também para o cenário patrimonial e econômico, Pinho afirma que

[...] o direito de propriedade é mais amplo, abrangendo qualquer direito de conteúdo patrimonial, econômico, tudo que possa ser convertido em dinheiro, alcançando créditos e direitos pessoais. Sem a extensão dessa tutela, direitos pessoais de natureza econômica poderiam ser desapropriados sem o pagamento de qualquer indenização, o que seria um absurdo (PINHO, 2020, p. 159, grifou-se).

Percebe-se, diante das narrativas acima expostas, que a propriedade privada é dotada de certa proteção dentro do ordenamento jurídico, dada a sua importância como ferramenta essencial para a liberdade individual, o desenvolvimento econômico e a estabilidade social.

No entanto, é necessário que a propriedade esteja em conformidade com a função social para que sua proteção esteja assegurada, ou seja, “hoje o conceito de propriedade está umbilicalmente ligado ao de justiça social, que segundo a doutrina social da Igreja seria a força orientadora dos atos humanos para o bem comum” (HARADA, 2015, p. 8).

Importante frisar que o conceito de função social da propriedade é amplo e aberto, dotado de subjetividade, podendo ser interpretada de maneira a incluir inclusive a preservação de valores afetivos, históricos e culturais, indo além de valores econômicos, tendo importância pessoal em relação ao bem.

Então pode-se dizer que a necessidade do cumprimento da função social trouxe um certo grau de relativismo ao direito de propriedade, e nesse sentido Harada refere:

Muito embora a propriedade privada continue figurando no capítulo dos direitos e garantias individuais (art. 5º, XXII, da CF), aliás, a Carta atual fala em Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, sua inclusão juntamente com sua função social no capítulo da ordem econômica importou, inegavelmente, em conferir à propriedade um alto grau de relativismo, à medida que os princípios de ordem econômica estão preordenados com vistas ao atingimento da finalidade de dignificar a criatura

humana, segundo os preceitos da justiça social. Vale dizer, a propriedade privada só se justifica enquanto cumpre a função social (HARADA, 2015, p. 8, grifou-se).

Nas palavras de Kiyoshi Harada,

[...] a Constituição Federal inscreveu o princípio da função social para a propriedade em geral; inscreveu a propriedade privada e sua função social como um dos princípios da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, com o fito de assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social e definiu o conteúdo desse princípio em relação às propriedades urbana e rural (HARADA, 2015, p. 10).

Na nossa atual Constituição Federal, disposições a respeito da função social da propriedade estão elencadas na redação do artigo 5º, inciso XXIII, no artigo 170, inciso III, e no artigo 186 referente a propriedade rural, dentre outras de suas disposições normativas de forma implícita.

Também à luz da Constituição Federal, Pinho leciona que, “a utilização e o desfrute de um bem, devem ser feitos de acordo com a conveniência social da utilização da coisa” (PINHO, 2020, p. 160). Prossegue trazendo a afirmativa de que:

O direito de propriedade, dentro de uma evolução histórica, é visto cada vez menos como um direito subjetivo de caráter absoluto, para se transformar em uma função social do proprietário. O direito do dono deve ajustar-se aos interesses da sociedade. Em caso de conflito, o interesse social pode prevalecer sobre o individual (PINHO, 2020, p. 160).

Indo além, o autor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, demonstrando com mais ênfase o relativismo dado ao direito de propriedade, afirmando que a função social prevalece até mesmo sobre a garantia constitucional, considerando que

[...] se o direito à propriedade foi garantido pelo legislador constitucional, a função social da propriedade deve prevalecer até mesmo com relação à tal garantia, pois a propriedade não deve ficar em órbita dos interesses individuais, deve atender à sua função social: ser útil economicamente, produtiva, atender às necessidades da justiça social (SOUZA, 2018).

No mesmo sentido, Souza aduz que “o interesse social, por vezes, pode não coincidir com o interesse do proprietário e, nesse caso, prevalecerá o interesse social, em decorrência da função social da propriedade” (SOUZA, 2018).

Contudo, muito embora o direito de propriedade não se trata de um direito absoluto, como visto relativizado pela necessidade do cumprimento da função social, não perdeu seu caráter de fundamentalidade inserido pela Constituição Federal, ou seja, somente poderá ser

afrontado quando houver permissivo legal específico que justifique a perda total ou parcial desse direito.

Portanto, mesmo considerando o fato de que o direito de propriedade sofre a restrição do cumprimento da função social, na percepção de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, “é importante gizar que qualquer restrição ao direito de propriedade, ainda que motivada pela falta de cumprimento de sua função social, deve observar o devido processo legal, direito igualmente inserido no art. 5º da Constituição Federal” (SOUZA, 2018).

No que diz respeito a proteção e preservação de que é merecedor o direito de propriedade, considerando a imprescindibilidade do cumprimento da função social, a autora Josiane Araújo Gomes, fazendo referência ao direito de moradia, também reconhecido como direito fundamental de cunho social integrante do rol dos direitos sociais previstos no art. 6º da Carta Magna, aduz:

Tal direito possui íntima e indissociável vinculação à dignidade da pessoa humana, na medida em que cumpre a função de disponibilizar ao indivíduo as condições materiais mínimas para a sua existência digna, até porque a ausência de uma habitação efetiva – com reais condições de moradia – implica o não acesso à infraestrutura básica para a garantia da saúde, da educação, da segurança, do conforto e da nutrição da pessoa e de sua família (GOMES, 2021, p. 113–147).

Remete-nos, o trecho acima grifado do texto da autora Josiane Araújo Gomes, à proteção do bem de família, assegurado pela Lei Federal nº 8.009/90, que consiste em mais uma forma impeditiva da alienação forçada do imóvel residencial para a liquidação de débitos, proteção intimamente voltada à preservação de direitos individuais mínimos de uma vida digna, com base também na preservação do direito individual de propriedade privada.

Para melhor evidenciar essa forma de garantia da preservação do direito de propriedade dada ao bem de família, trazemos o disposto no artigo 1º da Lei nº 8.009/90, senão vejamos:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei (BRASIL, 1990, grifou-se).

Isto posto, conclui-se que ao menos nos casos em que a propriedade imóvel esteja cumprindo a função social ou esteja a servir como residência, de modo geral o ordenamento jurídico brasileiro prima pela proteção e preservação do direito de propriedade privada que,

repita-se, é assegurado constitucionalmente como um dos direitos fundamentais inerentes a pessoa humana.

2 A expropriação judicial e as inovações legislativas atinentes aos imóveis indivisíveis em condomínio comum (compropriedade)

Inicialmente, no que diz respeito a disciplina que trata dos imóveis em condomínios de fato, denominados copropriedade, condomínios voluntários, comuns ou gerais, e que podem se tornar objeto de penhora e alienação judicial, sabe-se que, em regra os regimes de copropriedade surgem de duas formas, podem ter origem voluntária, ou seja, por acordo das partes, ou necessária, quando decorre de disposição legal. Assim, por exemplo, se duas ou mais pessoas de comum acordo resolvem comprar juntas um imóvel, surge o condomínio voluntário, já o condomínio necessário surge por exemplo quando os herdeiros, no procedimento de inventário, definem que o bem imóvel terá mais de um dono (MOTA, 2023).

A compropriedade, ou copropriedade, neste estudo, é delimitada como propriedade em condomínio geral, de modo que cada coproprietário é titular de uma fração, uma parte ideal, intelectual ou abstrata sobre o bem.

Em linhas conceituais a respeito das situações de copropriedade, Marcelo Barbaresco aduz estarem “...entendidas como sendo aquelas em que duas ou mais pessoas – físicas e/ou jurídicas – compartilham direitos da mesma natureza e sobre um mesmo bem ou conjunto de bens e sobre ele(s) possuem direitos idênticos e correlatas obrigações...” (BARBARESCO, 2017, p. 16).

E prossegue o autor afirmando, que a copropriedade se trata de situação peculiar “...uma vez que neste regime é imposto aos comunheiros reciprocidade de tratamento como forma de propiciar o aproveitamento da coisa por todos e da mesma forma” (BARBARESCO, 2017, p. 22).

O Código Civil Brasileiro vigente (CC/2002), nos artigos 1.314 a 1.330, traz a disciplina jurídica no que se refere a bens em regime de copropriedade, o artigo 1.314 trata das prerrogativas inerentes ao coproprietário, assim dispendo:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.
Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros (BRASIL, 2.002, grifou-se).

Da interpretação do parágrafo único do artigo 1.314 do CC/2002, pode-se notar importante limitação aos coproprietários, ou seja, impondo que as faculdades inerentes ao domínio do imóvel devem ser exercidas de forma compatível com o estado de comunhão da coisa, o que pode acarretar no surgimento de conflitos, como por exemplo quando um dos coproprietários manifesta o desejo de colocar o imóvel à venda não sendo essa a vontade dos demais (MOTA,2023).

Sendo assim, quando houver interesse de um dos condôminos em alienar sua fração do imóvel indivisível, deverá, primeiramente, oferecer ao outro coproprietário que, nas mesmas condições ofertadas pelo estranho, possuirá o direito de preferência. (BARBARESCO, 2017, p. 60).

Nos casos de imóveis em regime de compropriedade, o que ocorre não é a propriedade de diversas pessoas sobre o mesmo bem, mas a de cada condômino sobre uma fração ideal do condomínio, situação essa, que a depender das características do imóvel, acaba por torná-lo indivisível, e nesses casos se algum dos condôminos vem a ser executado poderá tornar o imóvel suscetível de alienação judicial na sua integralidade.

Importante frisar que, um bem imóvel indivisível é aquele que não se pode fracionar sem que seja diminuído seu valor, alterada sua substância ou cause prejuízo do uso a que se destina.

No passado, não havia em nossa legislação processual disposições específicas a respeito da expropriação judicial de bem indivisível objeto de compropriedade e tal omissão gerava grandes controvérsias uma vez que impedia a alienação do bem em sua integralidade sob o pretexto de preservar os direitos do coproprietário não responsável pelo débito, cabendo ao arrematante adquirir o domínio apenas da fração ideal do devedor executado, mantendo-se o estado de condomínio do imóvel.

Da interpretação das disposições do artigo 843, do CPC/2015, pode-se observar que foram inseridas algumas inovações, como a possibilidade de alienação total do bem em outras situações de condomínio ou compropriedade que não somente aquela decorrente do regime de casamento como era previsto no CPC/1973 (BRASIL, 2015).

Outra inovação está presente no §1º, do artigo 843 do CPC/2015, onde foi inserida a previsão que assegura ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do imóvel levado a leilão em igualdade de condições com terceiros interessados, ou seja, dando-lhes a oportunidade de adquirir a integralidade do bem desde que no arremate igualem-se a maior oferta proposta pelos terceiros interessados. Já no § 2º, do mencionado artigo 843, consta previsão que assegura ao coproprietário ou ao cônjuge

meeiro que não exercerem o direito de preferência na aquisição do bem, a sua porção do patrimônio em dinheiro com base no valor da avaliação do imóvel.

Visto isso, para se chegar ao momento em que ocorre a alienação judicial de que trata o artigo 843 do CPC/2015, o processo judicial precisa seguir um itinerário definido em legislação especial, do qual passa-se a discorrer brevemente.

Os atos de expropriação judicial ocorrem principalmente nas ações de execução por quantia certa, pelas quais um determinado credor buscará satisfazer o crédito a frente de um devedor pelo descumprimento de uma obrigação, utilizando-se dos meios expropriatórios previstos na legislação processual civil nos termos dos artigos 824, 825 e 876 a 903, do Código de Processo Civil de 2015, ressalvadas as execuções especiais.

Inicialmente deve ocorrer a intimação da parte responsável pela obrigação para realizar o pagamento de maneira espontânea no prazo de 3 dias nas execuções de títulos extrajudiciais e de 15 dia nas execuções de títulos judiciais. Transcorrido o prazo da intimação e não havendo qualquer manifestação da parte executada, será realizado o ato inicial do processo de execução que é a penhora do imóvel, cuja ausência impede a satisfação do crédito perseguido.

Sobre a penhora, expõe o autor Marcus Vinicius Rios Gonçalves:

A penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. É ato fundamental de toda e qualquer execução por quantia, sem o qual não se pode alcançar a satisfação do credor (GONÇALVES, 2017, p. 1.058-1.059).

Importante citar o que diz o autor Lauro Laertes de Oliveira no tocante a penhora, quando sobre imóveis em condomínio:

Assim, no caso de condomínio, a penhora poderá recair apenas sobre fração ideal do devedor, ainda que seja menor que sua parte ideal. Por exemplo, em uma área pertencente a três irmãos com igual quinhão de 100 alqueires, ou seja, com o total de 300 alqueires, nada obsta que a constrição judicial de uma execução em face de apenas um irmão recaia sobre uma fração ideal de dez alqueires do condômino devedor, porque suficiente para garantia do juízo. (OLIVEIRA, 2022, p. 201-212)

A lei 13.105/2015, que institui o Código de Processo Civil brasileiro, traz em seu artigo 831 a seguinte redação: “Art. 831 - A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios” (BRASIL, 2015).

A penhora traz no seu bojo três funções principais, sendo elas: individualização dos bens, a fim de satisfazer a obrigação, conservação dos bens de maneira que não ocorra sua deterioração e, por fim, dar tratamento preferencial ao exequente. Ou seja, a penhora nada mais é do que um instituto que visa preparar os bens afetados do devedor para um futuro ato de expropriação judicial, que poderá ocorrer por meio da alienação por venda direta, da adjudicação ou da arrematação judicial, pode recair sobre todos os bens do devedor à exceção daqueles expressamente definidos como impenhoráveis, tudo isso com a finalidade de satisfazer os direitos do credor exequente.

No entanto, quando a penhora recair sobre um bem indivisível, que se encontra em situação de copropriedade, surgem algumas nuances que precisam ser observadas, conforme anteriormente estudado na análise das inovações trazidas pelo artigo 843 do Código de Processo Civil (CPC), destacando-se, a possibilidade da alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese, o direito de preferência do cônjuge ou do coproprietário na arrematação em igualdade de condições, além da vedação da alienação por valores inferiores ao suficiente para garantir ao coproprietário ou ao cônjuge não responsável pelo débito a quantia equivalente à sua quota parte no imóvel calculado sobre o valor da avaliação.

Assim, cumpridos todos os atos da penhora, faz-se necessário que se realize uma avaliação do bem, visto que o valor da avaliação se trata de requisito para a oferta do bem em leilão. Na maior parte dos casos, a avaliação ocorre de maneira contínua ao ato da penhora, tendo em vista que o Oficial de Justiça, tendo acesso ao bem no momento da penhora, consegue analisar com maior precisão sob todos os aspectos as características do mesmo e, por fim, estipular seu valor. Havendo necessidade de algum conhecimento específico, poderá o juízo nomear um avaliador especialista a fim de que seja realizada avaliação em consonância com a realidade, conforme disposto no parágrafo único do artigo 870 do Código de Processo Civil vigente.

Após realizados os procedimentos de penhora e avaliação, conforme os requisitos apresentados no CPC/2015, caberá ao magistrado dar início aos atos de expropriação nos termos do artigo 875.

Versando sobre as expropriações em processos de execução, Theodoro Junior aduz serem atos que "... dão-se por via de alienação forçada do bem que se seleciona no patrimônio do devedor para servir de instrumento à satisfação do crédito exequendo" (THEODORO JUNIOR, 2016, p. 533).

Na sequência, em não tendo sido requerida a adjudicação do bem pelo credor exequente, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil caberá ao juízo a nomeação do leiloeiro público oficial, que atuará como auxiliar do juízo nos termos do artigo 883 do CPC, podendo ainda haver a indicação de leiloeiro pela parte exequente, mas devendo ser a decisão final sempre do magistrado.

Por fim, estando presentes todos os requisitos necessários para realização da expropriação, há a possibilidade da realização da hasta pública, e quando se tratar de bens imóveis, o leilão é a forma pela qual acontecem as vendas públicas, no qual é vencedor quem der o maior lance desde que respeitado o lance mínimo determinado.

O Código de Processo Civil vigente, no artigo 889, apresenta algumas especificidades em relação a determinados indivíduos que obrigatoriamente devem ser intimados previamente à realização do leilão público. Na redação do inciso II do referido artigo, é trazida a figura do coproprietário, ou seja, o legislador aqui remete à prioridade e preferência conferidas ao coproprietário na aquisição da propriedade de imóvel oferecido em hasta pública, também referendadas artigo 843 do CPC/2015 conforme anteriormente mencionado.

No tocante ao direito de preferência, que nada mais é do que a possibilidade de concorrer em igualdade de oferta com os demais licitantes, o legislador conferiu preferência na aquisição do imóvel também ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, como se vê da redação do parágrafo segundo do art. 892 do CPC.

Nas palavras de Bastos Junior “...o exercício do direito de preferência no leilão judicial corresponde ao direito de arrematar em igualdade de condições com os demais licitantes, pelo mesmo valor do lance vencedor” (BASTOS JUNIOR, 2019, p. 35).

Finalmente, tendo sido realizada a ampla publicidade do leilão, assim como a cientificação de todas as partes elencadas no artigo 889 do CPC, é dada a qualquer pessoa na livre administração de seus bens, a possibilidade de oferecer lance para o imóvel objeto da hasta pública, com a devida observância pelo magistrado e pelo leiloeiro de que não se trate de lance com preço vil conforme fundamentos dos artigos 890 e 891 do Código de Processo Civil.

Importa ressaltar ainda, que o coproprietário que tiver interesse em adquirir para si a coisa, deve manifestar-se até a realização da hasta pública, ocasião em que deverá concorrer em pé de igualdade com os licitantes estranhos, medida que acaba por carretar em uma maior efetividade na busca pela satisfação do crédito exequendo.

Como mencionado anteriormente, é na redação do artigo 843 do Código de Processo Civil vigente, que reside a viabilidade da alienação integral de imóveis indivisíveis em regime

de copropriedade. Todavia, vê-se, que não houve por parte do legislador, qualquer preocupação com a preservação do direito de propriedade privada dos condôminos dos imóveis indivisíveis, objetos de expropriações judiciais, no que diz respeito a aspectos de foro íntimo, sentimental, afetivo e pessoal em relação aos seus bens, apenas assegurando a eles o direito de preferência na arrematação da integralidade do imóvel ou o recebimento do equivalente de sua cota parte nos frutos do leilão, ou seja, não podendo sequer impedir a venda do seu bem mesmo não sendo essa a sua vontade, o que denota que as execuções no processo civil brasileiro têm como pilar a efetividade da satisfação do crédito, com procedimentos preponderantemente orientados para garantir o melhor interesse do credor.

3 Os reflexos da expropriação da integralidade de imóveis indivisíveis em situação de copropriedade

Discorrer-se-á ao longo desse tópico do estudo, acerca das consequências positivas e/ou negativas advindas de expropriações forçada de bens imóveis, em cotejo com o direito de propriedade privada dos coproprietários alheios à execução, bem como, dos prejuízos que por eles possam vir a ser suportados, e ainda, alguns mecanismos que poderiam servir como proteção aos interesses dos condôminos eventualmente prejudicados.

Em relação às arrematações de bens imóveis, quando viável a divisão existe a possibilidade de que seja arrematada apenas a fração ideal correspondente ao patrimônio do executado dentro do condomínio, desde que suficiente para realizar o pagamento do crédito do exequente e das custas da execução, porém, não havendo licitantes interessado ou lances para a respectiva fração, o bem poderá ser levado a leilão em sua integralidade, tudo nos termos do parágrafo 1º, do art. 894 do Código de Processo Civil, que a seguir transcreve-se:

Art. 894. Quando o imóvel admitir cômoda divisão, o juiz, a requerimento do executado, ordenará a alienação judicial de parte dele, desde que suficiente para o pagamento do exequente e para a satisfação das despesas da execução.

§ 1º Não havendo lançador, far-se-á a alienação do imóvel em sua integridade (BRASIL, 2015, grifou-se).

Assim, observadas as regras que tratam da garantia do exercício do direito de preferência assegurado aos coproprietários, são autorizadas expropriações em hasta pública, de forma compulsória, de imóveis de condôminos que não possuem qualquer relação com a obrigação que deu causa a arrematação, é o que se extrai da decisão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em julgamento do REsp nº 1818926 / DF,

reformando acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que indeferiu pedido de leilão judicial de imóvel indivisível, sob o argumento de que a alienação judicial somente poderia vir a ocorrer sobre a integralidade do imóvel se a penhora também recaísse sobre o todo, por tratar-se de ato construtivo que precede o de expropriação. O teor da ementa do referido recurso especial é a seguinte:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRICÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR.

Em síntese, na decisão o entendimento do Superior Tribunal de Justiça foi de que apenas a penhora não pode recair sobre a integralidade do imóvel indivisível em regime de copropriedade, sob o princípio de que somente sobre o patrimônio do responsável pelo pagamento da dívida é que deve incidir os atos de constrição judicial preparatórios para a excussão, porém, podendo ocorrer o leilão de todo o imóvel, ou seja, estabelecida essa limitação à penhora, é permitida a alienação integral do imóvel, desde que garantindo ao coproprietário não devedor a preferência na arrematação do bem e a preservação total de seu patrimônio caso convertido em dinheiro.

Na referida decisão, no que diz respeito ao ato expropriatório, é de se observar que a alienação judicial do bem em sua totalidade altera o objeto da penhora (que deve ocorrer apenas sobre a fração ideal do executado) invadindo a esfera jurídica dos coproprietários não devedores, visto que não há qualquer menção a tais figuras no rol previsto no artigo 779 do CPC, o que reforça de maneira inequívoca a sua qualidade de terceiro estranho à execução, ou seja, que não figuraria como parte na relação jurídica processual e que vê sua propriedade coercitivamente expropriada.

Relativamente a legislação pátria que prevê a possibilidade de oferecimento em hasta pública da integralidade de imóveis indivisíveis, mesmo nas situações de condomínio, o que se extrai é que o objetivo da norma é de trazer celeridade e efetividade aos processos de execução, estimulando o interesse das pessoas na aquisição de bens indivisíveis nos procedimentos de alienação judicial, visto que, a necessidade de criação de um condomínio entre os condôminos alheios a execução e o arrematante despertaria pouco ou quase nenhum interesse entre possíveis licitantes (CASADEI e SAIBRO, 2021).

Em defesa da inovação em comento, Casadei e Saibro consideram que “o entendimento adotado é deveras legítimo, por garantir a não dilapidação patrimonial de terceiro não devedor

(com a garantia da sua quota parte em dinheiro) e permitir a satisfação do crédito do interessado” (CASA DEI e SAIBRO, 2021).

No mesmo sentido, Yoshikawa afirma:

Veja-se que não se nega, a propósito da referida regra, que a menor atratividade da alienação judicial apenas da fração judicial pertencente ao executado poderia levar tanto à frustração da expropriação por ausência de interessados na aquisição como à alienação por preço muito abaixo do mercado, hipóteses de evidente prejuízo aos fins da tutela jurisdicional, que a solução legislativa procura evitar. (YOSHIKAWA, 2019)

O autor Lauro Laertes de Oliveira, traz importante observação para os casos em que existam duas ou mais execuções simultâneas envolvendo um mesmo condomínio, vejamos:

Sob outro prisma, imagine-se a hipótese de duas execuções em andamento, cada qual em face de um condômino e com penhora da respectiva cota-parte. A fase de alienação de uma execução poderá anteceder a outra, mas não há nenhum óbice de se levar o imóvel todo para ser alienado em qualquer execução, desde que reservado o produto que couber ao outro credor. Assegura-se, desse modo, o resultado útil do processo e preserva-se sua razoável duração. (OLIVEIRA, 2022)

Ou seja, a norma que legitima as expropriações em hasta pública, de forma compulsória, de imóveis de condôminos que não tem qualquer relação com a obrigação que deu causa a arrematação, tem como objetivo principal o de atrair interessados a participarem dos leilões, a fim de sanar o crédito dos exequentes, sem qualquer preocupação em relação ao direito que os condôminos afetados tem de dispor livremente de seus bens.

Num viés de desaprovação à regra do artigo 843 do CPC/2015, tendo em mente que o coproprietário se trata de terceiro que não figura como parte no processo, ou seja, sem qualquer relação com a obrigação que fundamenta o pedido de tutela executiva, Eduardo Henrique de Oliveira Yoshikawa, escreve:

Com efeito, aparentemente o art. 843 do CPC/2015 autoriza a privação da propriedade do coproprietário sem justa causa, violando dessa forma o devido processo legal (art. 5º, LIV, da Constituição Federal) em sentido material, padecendo a regra do vício de inconstitucionalidade (YOSHIKAWA, 2019).

Segue o autor na mesma linha de pensamento aduzindo que

[...] não nos parece que seja possível ao legislador, ao seu bel-prazer, sujeitar a penhora e alienação judicial de bem ou fração ideal de bem integrante do patrimônio de terceiro, que não é parte no processo ou fase de execução e não está vinculado à relação de direito material que lhe serve de fundamento (YOSHIKAWA, 2019, grifou-se).

A expropriação do imóvel de terceiros, notadamente do direito de dispor de seu bem, implicaria violação do direito constitucional de propriedade daquele que não figura no polo passivo da execução, e que em tese não poderia ser compelido a renunciar a sua cota parte no imóvel apenas para facilitar a satisfação do crédito do exequente. O fato de o dispositivo legal (Art. 843 do CPC) assegurar ao expropriado o produto da arrematação até o limite do valor da sua parte ideal não afasta a ofensa ao direito de propriedade, que é mais amplo e continua a ser violado ao se obrigar a disposição do bem e a sua substituição involuntária por outro (YOSHIKAWA,2019).

Sendo assim, a modalidade de alienação judicial por inteiro de bem imóvel indivisível em regime de copropriedade, prevista nos termos do art. 843 do CPC, que implica a expropriação de forma compulsória do direito sobre a fração ideal do coproprietário, mesmo que os assegure o direito de preferência ou o recebimento da parte que lhe cabe no produto da alienação, parece carecer de legitimidade à luz do modelo constitucional, restando a terceiro “um agente passivo da perda da sua propriedade”, podendo essa perda vir a lhe trazer prejuízos, como no caso de bens que possam ter valor sentimental, ou acarretando-lhe despesas com mudança para outro endereço caso resida no imóvel (dano emergente), perda de receita de alugueis em caso de imóvel locado (lucros cessantes), entre outros prejuízos possíveis. (NOVAES, jul. 2017, p. 80).

Outro ponto importante que precisa ser observado, é o fato de que, muito embora o coproprietário não seja a rigor o responsável pela obrigação, conforme ponderações apresentadas pelo autor Maurício Giannico, “a partir da constrição judicial de seu bem, por razões de ordem constitucional (CF, art. 5º, LIV) o responsável deixa a condição de mero terceiro, passando a integrar a relação processual como *parte*”, ou seja, devendo ter o direito de participar de todas as fases do processo executório (GIANNICO, 2012, p. 89).

Na mesma linha de pensamento, Yoshikawa, defende que

[...] deve-se considerar necessária a intimação do coproprietário da penhora e dos atos posteriores dela decorrentes, para que a partir desse momento possa participar do processo, exercendo em toda plenitude o contraditório, sob pena da nulidade do ato de alienação judicial que venha a ocorrer à sua revelia (YOSHIKAWA, 2019).

Sendo assim, “a participação do condômino que teve sua propriedade penhorada, deve ser cogitada até mesmo na fase de avaliação do bem, pois, em não sendo assim, se estaria contrariando manifestamente o princípio do contraditório, alienando direito da pessoa, sem sua participação no processo” (SANTOS, 2017, p. 296).

Santos considera ainda haver irregularidade na falta de participação do coproprietário

desde a penhora, sob o argumento de que “não se está seguindo o devido processo legal de venda de coisa comum” quando o coproprietário não participa de todas as fases do processo, ou seja, defende o autor que “a alienação da coisa comum, antes ou depois da execução, deve ser requerida por qualquer dos coproprietários” (SANTOS, 2017, p. 296).

Ainda, com vista a garantir os interesses do coproprietário alheio a execução, importante particularidade que precisa ser observada é a de que, “caso o valor do melhor lance não seja suficiente para assegurar ao coproprietário o valor de avaliação da sua fração ideal, a arrematação não deve ser realizada” (NEVES, 2018, p. 239).

Por essas razões, fica evidente a necessidade do respeito ao contraditório, ao direito de preferência, a observância do problema do preço vil nas alienações judiciais de bens imóveis indivisíveis em regime de copropriedade, além da garantia de que se possa em tempo hábil fazer a alegação de impenhorabilidade do bem família, dentre outras peculiaridades deveriam ter sido analisadas pelo legislador quando da elaboração dos regramentos do art. 843 do CPC com vista a salvaguardar preceitos Constitucionais.

Por tudo isso, a conclusão mais coerente que se deve ter, seguindo o entendimento do autor Eduardo Henrique de Oliveira Yoshikawa, é de que a alienação coercitiva do imóvel indivisível objeto de copropriedade, se consideraria um ato eivado pelo vício de inconstitucionalidade material, pois, além de representar lesividade ao coproprietário alheio à execução, é também um ato desprovido de legitimidade, visto que se volta a imóvel de pessoa que não possui legitimidade para figurar como parte no processo e nem é responsável pelo pagamento da obrigação objeto da execução (YOSHIKAWA, 2019).

4 Possível solução pela extinção do condomínio

Inicialmente, no que diz respeito à possibilidade de se extinguir situações de bens imóveis que se encontram em regime de copropriedade (condomínios de fato), apresenta-se o entendimento de Marcelo Barbaresco ao narrar que:

À primeira vista, a resposta quanto à divisibilidade ou indivisibilidade poderia ser alcançada mediante simples avaliação física do bem, no sentido de se observar a possibilidade de sua repartição em tiras, em pedaços, desde que assegurado àquele com quem mencionada parte permanecer, o seu livre acesso, melhor dizendo, a possibilidade de ingressar e sair do bem partilhado de forma independente, autônoma, sem que para tal finalidade fosse necessário requerer algo a qualquer pessoa diversa de si mesmo (BARBARESCO, 2017, p. 24, grifou-se).

Ainda em relação à possibilidade ou impossibilidade de divisibilidade de um bem imóvel, Barbaresco cita três fatores que precisam ser analisados:

a) Quando tomada por base a alteração da substância do imóvel, o autor aduz que, “deverá considerar se a divisão pretendida afetará, positiva ou negativamente em sua essência, sua função social e sua função econômica e, em sendo afetada de forma negativa, a divisibilidade física deverá ser afastada” (BARBARESCO, 2017, p. 27).

b) Quando tomada por base a possibilidade de diminuição considerável do valor do imóvel, o autor trata como sendo

[...] questão que se resolverá mediante a realização de perícia, através da qual se buscará estudar os impactos econômicos e financeiros relacionados ao processo de desmembramento do imóvel, antes e após o processo de cisão, ou seja, o valor do imóvel antes da partição e pós-partição.

Mas, de outro lado, se estabelece que não basta a diminuição pura e simples do valor do bem, mas, sim, uma diminuição que seja de tal forma interpretada como sendo “considerável”. Um conceito indeterminado e que demandará quando de sua aplicação a busca pela concretude de seu sentido (BARBARESCO, 2017, p. 27, grifou-se).

c) Quando tomada por base a possibilidade de a divisão acarretar um prejuízo do uso a que o imóvel se destina, Barbaresco afirma que “em havendo a demonstração de que com a operação de desmembramento do imóvel haverá, diretamente, por força deste fato, um prejuízo ao uso, não poderá ocorrer sua partição” (BARBARESCO, 2017, p. 29).

Para além dos fatores acima referidos, a lei é clara ao determinar que é direito fundamental do condômino a extinção do condomínio a qualquer tempo, ou seja, é possível exigir a divisão da coisa comum no momento em que o interesse surgir, visto que se trata de direito fundamental inerente à propriedade.

No entanto, muitos imóveis em situação de condomínio geral, são considerados indivisíveis, ou seja, não são passíveis de desmembramento por não estarem inseridos nos parâmetros, regras e limites para sua divisão, determinados pelas normas pertinentes, como por exemplo, os imóveis cuja divisão resultaria em áreas localizadas menores do que a fração mínima para parcelamento de solo, ou ainda, os imóveis que embora tenham área superior à fração mínima de parcelamento, não comportem cômoda divisão, diante das acessões, das benfeitorias, das plantações, da área de preservação permanente, dos córregos, entre outras circunstâncias de indivisibilidade.

Segundo as normas gerais sobre a divisão de imóveis em condomínio, está previsto que o condômino interessado no desfazimento do condomínio não se subordina a necessidade de concordância dos demais condôminos, uma vez que se trata de um direito potestativo,

restando aos outros apenas a possibilidade de se submeterem às consequências da declaração de vontade do que requer, é o que se extrai do artigo 1.320 do Código Civil vigente. Essa disposição legal visa justamente garantir ao condômino a liberdade individual de dispor da própria parte do bem, a fim de evitar a perpetuação forçada de situação de copropriedade, que pode ser indesejada por um ou mais condôminos.

No que diz respeito ao momento do desmembramento/divisão, de imóveis que estão em processo de alienação judicial, o artigo 894, § 2º, do CPC traz a seguinte redação: “§ 2º - A alienação por partes deverá ser requerida a tempo de permitir a avaliação das glebas destacadas e sua inclusão no edital, e, nesse caso, caberá ao executado instruir o requerimento com planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado” (BRASIL, 2015).

Todavia, a regra do artigo 894, § 2º do CPC, se aplica somente aos casos em que o devedor executado é o único proprietário do imóvel, ou seja, se existir coproprietário em condomínio não poderá ser desmembrado o imóvel no próprio processo de execução, pois, nesses casos, se ocorresse o desmembramento da fração do devedor dentro do próprio processo de execução, sem o consentimento expresso dos demais condôminos, se estaria diante de uma nulidade de forma e de natureza absoluta por vício de procedimento, consoante parágrafo único do artigo 278 do CPC. Além do mais, a divisão realizada no processo de execução violaria dispositivo de lei, pois não há como se realizar uma divisão de imóvel no processo de execução sem as formalidades do procedimento especial e a manifestação dos condôminos.

Logo, ausente um pressuposto processual objetivo intrínseco, com a devida observância do procedimento especial de jurisdição contenciosa prevista nos artigos 588 a 598 do Código de Processo Civil, como alternativa para a controvérsia existente entre a alienações judiciais da integralidade de imóveis indivisíveis em regime de copropriedade e a preservação do direito de propriedade dos condôminos alheios à execução, entende-se que, excepcionalmente, se todos os condôminos, instigados pelas partes litigantes (exequente e executado) de conformidade com a faculdade do artigo 190 do CPC, dentro do próprio processo de execução de forma expressa e voluntária concordassem com a divisão e localização da fração certa do condômino devedor, o magistrado, mesmo nos casos de indivisibilidade, respeitando a fração de cada condômino, com base nos princípios da economia processual e da razoável duração do processo (CF/88, art. 5º, LXXVIII e CPC/2015, art. 4º), poderia deferir o pedido de fracionamento do imóvel com fundamento no negócio jurídico processual entabulado.

Considerações finais

Em vista da complexidade do tema objeto deste trabalho, que trata da problemática em torno das alienações judiciais da integralidade de imóveis indivisíveis em regime de copropriedade e a necessidade da devida preservação do direito de propriedade privada dos condôminos alheios à execução, foram trazidos inicialmente aspectos teóricos, formais e jurídicos relacionados a propriedade privada, fazendo menção ao direito fundamental de propriedade, garantia constitucional presente em diversas partes do texto da nossa Carta Magna, além da importância da sua devida preservação, visto tratar-se de direito fundamental inerente a pessoa humana, mas que, no entanto, não se trata de direito absoluto, sendo relativizado pela necessidade do cumprimento da função social, que diga-se de passagem, representa um conceito amplo e aberto, dotado de subjetividade, podendo ser interpretada de maneira a incluir inclusive a preservação de valores afetivos, históricos e culturais, indo além de valores econômicos, tendo importância pessoal.

No que diz respeito às situações em que duas ou mais pessoas compartilham direitos sobre um mesmo imóvel em regimes de copropriedade, tais circunstâncias, especialmente quando o imóvel for indivisível, podem vir a se tornar um problema, por exemplo quando o bem envolvido vem a ser objeto de alienação judicial na sua integralidade em virtude de processo de execução de obrigação de responsabilidade exclusiva de um dos coproprietários. E para melhor compreender como isso pode acabar acontecendo, perpassando por todos os procedimentos atinentes ao liame executório, desde a prévia penhora do bem, da avaliação do patrimônio, à realização do leilão e finalmente a resultante arrematação judicial, a conclusão que se tem é de que a norma processual civil relacionada ao assunto tem como pressuposto principal apenas atrair interessados a participarem dos leilões a fim de garantir a satisfação do crédito em execução, ou seja, despreocupando-se com qualquer tipo de interesse contrário que os coproprietários dos imóveis coercitivamente expropriados possam ter, reservando a eles apenas o direito de preferência na aquisição por inteiro do imóvel ou o equivalente de sua fração sobre o produto da alienação.

Não obstante as constrições e expropriações de imóveis em procedimentos judiciais tenham o nobre objetivo de sanar obrigações e créditos contraídos pelos proprietários junto a credores, quando elas ocorrem de forma coercitiva em relação aos condôminos alheios à obrigação, poderão resultar prejuízos de monta a exemplo de eventuais despesas com mudança para outro endereço caso resida no imóvel (dano emergente), com a perda de receita

de aluguéis em caso de imóvel locado (lucros cessantes) e até mesmo pela perda de uma propriedade imóvel da qual tenha apreço sentimental, entre outros infortúnios.

Por fim, estudados os procedimentos intrínsecos às expropriações judiciais de bens imóveis, com enfoque voltado para os casos de imóveis indivisíveis em situação de condomínio onde a expropriação ocorre sobre a integralidade do bem, analisando alguns posicionamentos doutrinários relacionados ao tema, o resultado obtido é nítido no sentido de que, em algumas dessas ocorrências reflexos negativos diversos podem exsurgir para com os condôminos alheios a execução, representando afronta ao seu direito de propriedade privada ao atacar o direito de usar, gozar e dispor livremente do seu imóvel, além de, segundo entendimento de parte da doutrina, padecer de eventual vício de inconstitucionalidade material por violar o Princípio do Devido Processo Legal e do Contraditório à medida que não se confere ao coproprietário a oportunidade de participar de todas as fases do processo executório.

Por tudo isso, como alternativa à problemática objeto deste estudo, uma solução aparente poderia perpassar pela permissibilidade aos condôminos alheios à execução, de que mesmo nos casos de indivisibilidade do imóvel, dentro do próprio processo de execução, pudessem pleitear a prévia divisão com a consequente extinção do condomínio, para que somente depois da individualização e localização da fração pertencente ao executado, o leilão judicial e a posterior arrematação viessem a ocorrer tão somente sobre aquela área, eliminando a possibilidade de ocorrência de qualquer prejuízo aos “ex-condôminos”, garantindo assim a preservação do direito de propriedade e de livre disposição dos seus bens.

Referências

BARBARESCO, Marcelo. **Compropriedade e sociedade**. Estrutura, Segurança e Limites Da Autonomia Privada. São Paulo: Almedina Brasil, 2017.

BASTOS JÚNIOR, Onildo de Araújo. **O Leilão judicial de imóveis**: teoria e prática. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 19 mai. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>. Acesso em: 19 mai. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 19 mai. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 19 mai. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial 1818926 / DF. **DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR**. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 13 de abril de 2021. Brasília/DF, Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201818926>. Acesso em: 19 mai. 2024.

CASADEI, A. A.; SAIBRO, T. F. **Penhora e Expropriação de Bem Indivisível Objeto de Copropriedade**. Eichenberg, Lobato, Abreu & Advogados Associados. 30 de abr. de 2021. Disponível em: <<https://www.elaadvogados.com.br/post/penhora-e-expropria%C3%A7%C3%A3o-de-bem-indivis%C3%ADvel-objeto-de-copropriedade>>. Acesso em: 21 mai. 2024.

GIANNICO, Maurício. **Expropriação executiva**. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Josiane Araújo, **Bem de Família: Análise da Lei 8.009/90 à Luz da Jurisprudência do STJ**, Revista de Processo. vol. 317/2021. p. 113 – 147. Jul. 2021. DTR\2021\9348. Disponível em: <<https://www.revistadoatribunais.com.br/maf/api/tocectory?tocguid=brdoct&stnew=true&ndd=2>>. Acesso em: 30 mar. 2023.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito Processual Civil Esquemático**. São Paulo: Saraiva, 2017.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: doutrina e prática**, 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MOTA, Marcelo. A compropriedade na jurisprudência do STJ. Juridicamente, 01 de mar. de 2023. Disponível em: <<https://juridicamente.info/a-compropriedade-na-jurisprudencia-do-stj/>>. Acesso em: 21 mai. 2024.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de Processo Civil Comentado**. 16 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Comentários ao Código de Processo Civil**. v. XVII. São Paulo: Saraiva, 2018.

NOVAES, José Roberto Pirajá Ramos. **O novo Código de Processo Civil e os negócios imobiliários: algumas perplexidades**. Revista do Advogado. p. 73-82, São Paulo, jul. 2017. Disponível em: <https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/134/72/>. Acesso em: 08 jun. 2023.

OLIVEIRA, Lauro Laertes de. **Da Penhora e Alienação Judicial de Imóvel (In)Divisível e em Condomínio**, Exegese dos Art. 872, § 1º, 843 e 894 do CPC. Revista de Processo. vol. 325/2022. p. 201 – 212.mar. 2022. DTR\2022\5072. Disponível em: <<https://www.revistadostribunais.com.br/maf/api/tocectory?tocguid=brdoct&stnew=true&ndd=2>>. Acesso em: 30 mar. 2023.

PINHO, Rodrigo Cesar Rebello. **Direito Constitucional: teoria geral da constituição e direitos fundamentais**.Sinopses jurídicas. vol. 17. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SANTOS, Ernane Fidelis dos. **Manual de direito processual civil**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 2.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **CONSTITUIÇÃO CIDADÃ: A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O REGISTRO IMOBILIÁRIO**, Revista de Direito Imobiliário. vol. 85/2018. p. 127-141. Jul –Dez. 2018.Disponível em: <<https://www.revistadostribunais.com.br/maf/api/tocectory?tocguid=brdoct&stnew=true&ndd=2>>. Acesso em: 30 mar. 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal**. 48. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

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.Mai. 2019 | DTR\2019\27875.Disponível em: <<https://www.revistadostribunais.com.br/maf/api/tocectory?tocguid=brdoct&stnew=true&ndd=2>>. Acesso em: 21 mai. 2024.