**A alienação de bens indivisíveis no novo CPC**

**Vantagens e desvantagens ao credor.**

[Salvar](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/artigos/316638001/a-alienacao-de-bens-indivisiveis-no-novo-cpc?utm_campaign=newsletter-daily_20160323_3060&utm_medium=email&utm_source=newsletter) • [5 comentários](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/artigos/316638001/a-alienacao-de-bens-indivisiveis-no-novo-cpc?utm_campaign=newsletter-daily_20160323_3060&utm_medium=email&utm_source=newsletter#comments) • [Imprimir](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/artigos/316638001/a-alienacao-de-bens-indivisiveis-no-novo-cpc?print=true) • [Reportar](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/artigos/316638001/a-alienacao-de-bens-indivisiveis-no-novo-cpc?utm_campaign=newsletter-daily_20160323_3060&utm_medium=email&utm_source=newsletter)

Publicado por [Murilo Lourenço](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/) - 1 semana atrás

15



Inegavelmente que os profissionais do direito por diversas vezes se deparam com uma árdua tarefa em localizar bens passíveis de penhora em nome do Executado.

Não restavam muitas escolhas ao credor senão realizar a penhora da parte ideal pertencente ao Executado de determinado bem imóvel, que na maioria das vezes não eram interessantes para adjudicação, tampouco para alienação em leilão judicial, pois inevitavelmente o terceiro adquirente se tornaria condômino no referido bem, necessitando de posteriores ações, motivo pelo qual referida expropriação se tornava pouco desejada.

Ainda no antigo ordenamento processual, somente era possível à realização do leilão na integralidade de bens penhorados de forma fracionada, no caso do cônjuge (art. 655-B), que tinham sua meação reservada no produto da arrematação. No referido ordenamento era vedado ser praceado a parte de eventuais condôminos alheio a Execução.

Ainda nessa seara, no antigo [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), o cônjuge teria direito a reserva de 50% do valor auferido sobre o lance. Portanto, um bem que era arrematado por R$500.000,00, seria reservado metade da referida quantia em favor do cônjuge.

Diante de diversas expropriações frustradas, o legislador optou por realizar significativa mudança no atual ordenamento. Para adentrarmos no mérito vejamos inicialmente a nova redação do art. [843](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10640334/artigo-843-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73) que se deu em substituição ao antigo 655-B:

Art. 843. 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.

§ 1o É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2o 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.

Conforme se denota do artigo acima transcrito, o legislador estendeu o antigo art. [655-B](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27996114/artigo-655b-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), onde atualmente é possível realizar leilão judicial do imóvel em sua integralidade independente de ser cônjuge ou condômino.

De inicio referida modificação aparentemente melhora as expropriações dos bens em leilão, vez que logicamente era inviável a alienação de imóveis de forma fracionada, por motivos óbvios.

Entretanto, o fato que de inicio parecia ser viável, com uma melhor análise pode se tornar um grande prejuízo para os credores, pois no § 2o do art. 843, esclarece em sua parte final que o cônjuge ou coproprietário receberá a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação.

Apenas a título exemplificativo, podemos imaginar o seguinte caso: Em determinado processo, foi realizada a penhorada de 50% de bem imóvel que pertencia ao Executado com avaliação estimada em 1 milhão de reais. Os outros 50% pertencem a um coproprietário alheio a Execução. O imóvel foi praceado e arrematado por exatamente 60% do valor da avaliação, ou seja, R$600 mil reais.

De início a vantagem seria do Credor que pode realizar o leilão judicial na integralidade (caput do 843), fato esse que viabilizou a realização do mesmo.

Entretanto, em um segundo momento podemos observar o imenso prejuízo que o credor sofreu, pois conforme § 2o do art. 843 os coproprietários tem direito a sua quota-parte **sobre o valor da avaliação.** Logo, seria reservado 500 mil reais ao coproprietário, restando ao Exequente apenas 100 mil, **caso não haja outras penhoras.**

Imaginando a existência de dividas fiscais, bem como a eventual existência de credor hipotecário, com toda certeza não sobraria nada para o credor que realizou a Alienação e que obteve gastos com a mesma. Pior ainda fica, pois o patrimônio do devedor acabou por ser dilapidado, sem que o credor do processo tenha sido satisfeito.

Sendo assim, concluímos que nos casos em que a penhora recaia sobre parte ideal, há necessidade de uma rigorosa analise sobre a viabilidade da realização da expropriação.

Uma das saídas para o credor, seria a adjudicação do bem, ou até mesmo a participação do Exequente na Alienação utilizando o seu crédito para arrematação, com o devido depósito ao terceiro alheio a execução.

Por fim, ressaltamos que independentemente da decisão do credor, o advogado estará incumbido de realizar uma grande análise para evitar com que a execução seja frustrada sem a satisfação do credor.



[**Murilo Lourenço**](http://murilolourenco.jusbrasil.com.br/)

Advogado, Especialista em direito Imobiliario e Cível