



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.989.409 - RS (2022/0063599-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
RECORRIDO : ENIO LUIZ TOGNI
RECORRIDO : VERA MARIA TOGNI
ADVOGADO : EGOMAR CORBELLINI - RS045407

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. BEM COMUM INDIVISÍVEL. CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROLAÇÃO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. DESCABIMENTO. SENTENÇA DE EFICÁCIA CONSTITUTIVA. AUTORIZAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO OU DE LEILÃO. VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA.

1. Ação de alienação judicial ajuizada em 20/12/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 25/11/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) é cabível, na ação de alienação de bem comum indivisível, a prolação de sentença condenatória e c) incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem.

3. Na hipótese em julgamento, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação e no rejuízo dos embargos de declaração, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.

4. Salvo exceções legais, qualquer dos condôminos tem o direito de, a qualquer momento, pôr fim ao condomínio. Trata-se, pois, de exercício de direito potestativo. Se a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais, será realizada a venda e repartido o valor obtido (art. 1.322, *caput*, do CC/02).

5. A primeira possibilidade de extinção do condomínio consiste na adjudicação de todo o bem a apenas um dos consortes, sem prévia oferta a terceiros, depositando-se o valor correspondente aos quinhões dos demais. A venda em leilão eletrônico ou presencial, com a possibilidade de lance por terceiros, somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles (art. 1.322, *caput*, do CC/02 e art. 730 do CPC/2015). Nessa hipótese, porém, a lei assegura, em condições iguais de oferta, o direito de preferência do condômino em relação a estranho.

6. A alienação de coisa comum indivisível é procedimento de jurisdição voluntária (art. 725, IV, do CPC/2015) e o provimento jurisdicional proferido tem natureza constitutiva, já que o juiz constitui título autorizador da adjudicação do bem por um dos condôminos ou, então, da realização do leilão judicial. Vale dizer, a sentença judicial carece de eficácia condenatória.

7. Os juros de mora têm por finalidade ressarcir o credor pelo atraso no pagamento da dívida (art. 394 do CC/02). Não incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem. Aquele que adquire um bem, no âmbito de procedimento judicial, apenas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se torna devedor quando perfectibilizada a adjudicação ou a arrematação, pois é nessa ocasião que é contraída a obrigação de pagar. Antes disso, o adquirente nada deve ao alienante, de modo que não há mora.

8. Na espécie, os recorridos não anuíram com a adjudicação dos bens imóveis à recorrente pelo valor de avaliação. Ainda assim, o juiz proferiu sentença, na qual extinguiu o condomínio e condenou a recorrente ao pagamento do valor correspondente aos quinhões de propriedade dos recorridos. O Tribunal de origem manteve a sentença, apenas acrescentando correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da avaliação dos bens. Ocorre que, além de não ser cabível sentença condenatória nesse procedimento, não havendo acordo acerca da adjudicação do bem a um dos condôminos, impõe-se a realização de leilão, no qual deverá ser observada a ordem de preferência estabelecida no art. 1.322 do CC/02.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de junho de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.989.409 - RS (2022/0063599-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
RECORRIDO : ENIO LUIZ TOGNI
RECORRIDO : VERA MARIA TOGNI
ADVOGADO : EGOMAR CORBELLINI - RS045407

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RS.

Recurso especial interposto em: 25/11/2021.

Concluso ao gabinete em: 07/04/2022.

Ação: de alienação judicial ajuizada pela recorrente em face de ENIO LUIZ TOGNI e VERA MARIA TOGNI, por meio da qual busca a extinção de condomínio e a consequente alienação judicial do imóvel.

Segundo narra a petição inicial, a recorrente é proprietária de 2/3 dos imóveis matriculados sob o nº 12.976 e nº 24.365 no Registro de Imóveis de Canoas/RS, sendo o restante de propriedade dos recorridos, os quais abrigam posto de combustível.

Sentença: homologou o cálculo apresentado pelo perito judicial e condenou a recorrente a pagar aos réus o valor de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais - fl. 174), correspondente à aquisição da fração de 1/3 do bem imóvel descrito na inicial, com a consequente extinção do condomínio havido sobre a aludida área.

Embargos de declaração: opostos pelos recorridos, foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acolhidos, para determinar a correção monetária do valor de avaliação dos bens, a contar da data do cálculo atualizado do perito (28/05/2014), e a incidência de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Acórdão (1): deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente, para inverter os ônus sucumbenciais, e negaram provimento ao recurso adesivo interposto pelos recorridos, conforme a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. Nos termos dos artigos 1.320 e seguintes do Código Civil é possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando o outro. DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME.

Decisão do STJ: conheceu do agravo, para conhecer do recurso especial interposto pela recorrente e, nessa parte, dar-lhe provimento, para anular o acórdão que julgou os embargos de declaração interpostos pela recorrente e determinar a remessa dos autos ao TJ/RS, para se pronunciar sobre os argumentos elencados nos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido, sobretudo no que tange aos juros de mora.

Embargos de declaração (2): em novo julgamento, a Corte de origem acolheu os embargos de declaração opostos pela recorrente, para esclarecer que o valor de avaliação definido na sentença deve ser acrescido de correção monetária e juros de mora.

Embargos de declaração (3): opostos pela recorrente, foram rejeitados pelo Tribunal *a quo*.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, §1º, IV, 730 e 1.022, II, do CPC/2015 e dos arts. 394 e 396 do CC/02, além de divergência jurisprudencial. Sustenta que a Corte de origem não supriu as omissões



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reconhecidas pelo STJ relativas aos argumentos de ausência de condenação no procedimento de alienação judicial e da fixação de juros de mora. Defende que a ação de alienação judicial é procedimento de jurisdição voluntária, de modo que não é possível a condenação de qualquer das partes. Assevera que o objetivo da demanda é, tão somente, reconhecer o direito do condômino de ver extinto o condomínio e, conseqüentemente, autorizar o leilão do bem. Por fim, aduz ser descabida a incidência de juros de mora sobre o valor de avaliação do imóvel, uma vez que o condômino que deseja extinguir o imóvel não está em mora com os demais condôminos.

Decisão de admissibilidade: o TJ/RS admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.989.409 - RS (2022/0063599-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
RECORRIDO : ENIO LUIZ TOGNI
RECORRIDO : VERA MARIA TOGNI
ADVOGADO : EGOMAR CORBELLINI - RS045407

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. BEM COMUM INDIVISÍVEL. CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. AUSÊNCIA. PROLAÇÃO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. DESCABIMENTO. SENTENÇA DE EFICÁCIA CONSTITUTIVA. AUTORIZAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO OU DE LEILÃO. VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA.

1. Ação de alienação judicial ajuizada em 20/12/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 25/11/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdiccional; b) é cabível, na ação de alienação de bem comum indivisível, a prolação de sentença condenatória e c) incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem.

3. Na hipótese em julgamento, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação e no reexame dos embargos de declaração, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.

4. Salvo exceções legais, qualquer dos condôminos tem o direito de, a qualquer momento, pôr fim ao condomínio. Trata-se, pois, de exercício de direito potestativo. Se a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais, será realizada a venda e repartido o valor obtido (art. 1.322, *caput*, do CC/02).

5. A primeira possibilidade de extinção do condomínio consiste na adjudicação de todo o bem a apenas um dos consortes, sem prévia oferta a terceiros, depositando-se o valor correspondente aos quinhões dos demais. A venda em leilão eletrônico ou presencial, com a possibilidade de lance por terceiros, somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles (art. 1.322, *caput*, do CC/02 e art. 730 do CPC/2015). Nessa hipótese, porém, a lei assegura, em condições iguais de oferta, o direito de preferência do condômino em relação a estranho.

6. A alienação de coisa comum indivisível é procedimento de jurisdição voluntária (art. 725, IV, do CPC/2015) e o provimento jurisdiccional proferido tem natureza constitutiva, já que o juiz constitui título autorizador da adjudicação do bem por um dos condôminos ou, então, da realização do leilão judicial. Vale dizer, a sentença judicial carece de eficácia condenatória.

7. Os juros de mora têm por finalidade ressarcir o credor pelo atraso no pagamento da dívida (art. 394 do CC/02). Não incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem. Aquele que adquire um bem, no âmbito de procedimento judicial, apenas se torna devedor quando perfectibilizada a adjudicação ou a arrematação, pois é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nessa ocasião que é contraída a obrigação de pagar. Antes disso, o adquirente nada deve ao alienante, de modo que não há mora.

8. Na espécie, os recorridos não anuíram com a adjudicação dos bens imóveis à recorrente pelo valor de avaliação. Ainda assim, o juiz proferiu sentença, na qual extinguiu o condomínio e condenou a recorrente ao pagamento do valor correspondente aos quinhões de propriedade dos recorridos. O Tribunal de origem manteve a sentença, apenas acrescentando correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da avaliação dos bens. Ocorre que, além de não ser cabível sentença condenatória nesse procedimento, não havendo acordo acerca da adjudicação do bem a um dos condôminos, impõe-se a realização de leilão, no qual deverá ser observada a ordem de preferência estabelecida no art. 1.322 do CC/02.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.989.409 - RS (2022/0063599-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
RECORRIDO : ENIO LUIZ TOGNI
RECORRIDO : VERA MARIA TOGNI
ADVOGADO : EGOMAR CORBELLINI - RS045407

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) é cabível, na ação de alienação de bem comum indivisível, a prolação de sentença condenatória e c) incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

1. Na hipótese em julgamento, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação e no re julgamento dos embargos de declaração, naquilo que o Tribunal *a quo* entendeu pertinente.

2. Ressalte-se que “não há falar em omissão quando todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia são resolvidas, embora de forma contrária aos interesses da parte” (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.886.576/SP, Terceira Turma, DJe de 28/10/2022; AgInt no AREsp n. 2.025.883/RN, Quarta Turma, DJe de 21/10/2022).

3. Não se constata, portanto, violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO A REQUERIMENTO DE CONDÔMINO.

4. O condomínio compreende o exercício do direito dominial por mais de um indivíduo, de forma simultânea. “Dá-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 149).

5. São, assim, características do condomínio: a) a pluralidade de sujeitos, c) a unidade do objeto e c) a atribuição de quotas relativas à proporção detida por cada um dos coproprietários. Cada condômino tem o direito de usar livremente da coisa comum, exercendo sobre ela os poderes compatíveis com a indivisão (art. 1.314 do CC/02), ao qual corresponde a obrigação de contribuir, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa (art. 1.315 do CC/02).

6. O estado de indivisão é transitório, destinado a cessar a todo tempo. Isso porque, “o estado normal da propriedade é o da exclusividade do poder jurídico sobre determinada coisa” (BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. Vol. I. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 260). Salvo exceções legais, qualquer dos condôminos tem o direito de, a qualquer momento, pôr fim ao condomínio, observado o procedimento de jurisdição voluntária, nos termos prescritos no art. 725, IV, do CPC/2015. Trata-se, pois, de exercício de direito potestativo à extinção do condomínio dirigido a todos os outros condôminos (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XII. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 192).

7. Se a coisa comum for divisível, o condômino pode exigir a sua divisão (art. 1.320 do CC/02). Por outro lado, se a coisa for indivisível, e os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais, será realizada a venda e repartido o valor obtido (art. 1.322, *caput*, do CC/02). Na mesma linha, o art. 730 do CPC/2015 consagra que não havendo acordo entre os interessados, o juiz mandará alienar o bem em leilão.

8. São indivisíveis os bens que não podem ser fracionados sem alteração da substância, diminuição considerável do valor ou prejuízo do uso ao que se destinam, bem como aqueles tornados indivisíveis por determinação de lei ou por vontade das partes (arts. 87 e 88 do CC/02). A *contrario sensu*, são divisíveis os bens que não possuem qualquer dessas características.

9. Na petição inicial, além de observar os requisitos do art. 319 do CPC/2015, o interessado deverá comprovar a propriedade da coisa comum, bem como a quota parte detida por cada um dos condôminos, se igual ou não. Também deverá ser demonstrada a indivisibilidade do bem e a discordância entre os condôminos (GUEDES, Jefferson Carús. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Vol. IX. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, pp. 183-184). A ausência de acordo pode residir na inexistência de indivisibilidade do bem, na vontade de coproprietário de manter o condomínio, na negativa de concentração das quotas condominiais na propriedade de um único condômino ou no valor ofertado pelo condômino ou por terceiro para aquisição do bem.

10. Conforme dispõe o já mencionado art. 1.322, *caput*, do CC/02, a alienação judicial da coisa comum apenas ocorrerá se “os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros”. Ou seja, a primeira possibilidade de extinção do condomínio consiste na adjudicação de todo o bem a apenas um dos consortes, sem prévia oferta a terceiros. “Nessa hipótese, o condômino que adjudicar o bem pagará aos demais o valor equivalente à fração ideal de cada um” (FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao Código Civil*. Vol. 15. São



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Paulo: Saraiva, 2003, p. 203).

11. Se, no curso do processo, algum condômino pretender adquirir o bem e houver concordância dos demais, não será necessária a hasta pública, “bastando para isso que o condômino deposite o dinheiro referente às parcelas dos outros, o que deve ser feito após a realização da avaliação, na forma do art. 2.019, § 1º, do Código Civil de 2002, aplicável à extinção de condomínio por força do art. 1.321 do mesmo diploma legal” (CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. Vol. III. 14ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 498). A venda em leilão eletrônico ou presencial, com a possibilidade de lance por terceiros, somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles (CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código Civil Brasileiro Interpretado*. Vol. VIII, 13ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1981, p. 334)

12. Assim, havendo concordância entre os condôminos, o condômino adjudicante deverá depositar o preço correspondente aos quinhões dos demais condôminos. Na sequência, o juiz ordenará a lavratura do auto de adjudicação (art. 877, § 1º, I, do CPC/2015) e extinguirá o processo, uma vez que atingida a sua finalidade, qual seja, a extinção do condomínio.

13. A adjudicação do bem por um dos condôminos, antes de proceder-se ao leilão, viabiliza a satisfação do direito do autor de forma mais célere, porquanto conduz à pronta extinção do condomínio. Além disso, tal medida propicia uma maior economia de tempo e dinheiro, já que evita o procedimento da alienação e o risco de insucesso do leilão.

14. Entretanto, inexistindo condômino interessado na adjudicação do bem ou não havendo acordo entre os comunheiros acerca da adjudicação a um dos condôminos, proceder-se-á ao leilão, com o propósito de obter o melhor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

lance. Nessa oportunidade, deverão ser observadas as disposições constantes dos arts. 879 a 903 do CPC/2015. Realizada a venda e deduzidas as despesas, o montante obtido será dividido entre os condôminos, segundo a fração ideal de cada um (art. 1.322 do CC/02).

15. Nessa hipótese, porém, a lei assegura o direito de preferência do condômino na aquisição do bem “tanto por tanto”. Isto é, havendo terceiro interessado em adquirir o bem, o condômino goza de preferência, em condições iguais de oferta, preferindo-se, entre os condôminos, aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e não as havendo, aquele que for proprietário do maior quinhão (art. 1.322 do CC/02). O direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja, no dia da praça (REsp n. 539.216/SP, Terceira Turma, DJ de 8/11/2004, p. 224).

16. Logo, o procedimento de alienação de bem comum indivisível observará a seguinte sequência de atos: a) petição inicial; b) citação dos demais condôminos e dos seus cônjuges, se se tratar de bem imóvel (art. 73, § 1º, do CPC/2015); d) avaliação, se houver discordância atinente ao valor de mercado do bem e c) sentença, que deferirá o pedido, autorizando a adjudicação do bem por um dos condôminos ou a realização de leilão.

17. Segundo explica Leonardo Grego, geralmente, a natureza da sentença proferida no procedimento de jurisdição voluntária é constitutiva ou declaratória. Há, todavia, “provimentos de jurisdição voluntária que à eficácia declaratória ou constitutiva acrescem também uma eficácia condenatória, como, por exemplo, na sentença homologatória da separação consensual a obrigação de pagar alimentos” (*Jurisdição voluntária moderna*. São Paulo: Dialética, 2003, p. 57)

18. O provimento jurisdicional proferido na ação de alienação de coisa comum indivisível, com fundamento no art. 725, IV, do CPC/2015, tem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

natureza constitutiva (GUEDES, Jefferson Carús. *Op. Cit.*, p. 183). Por meio dele, o juiz constitui título autorizador da adjudicação do bem por um dos condôminos ou, então, da realização do leilão judicial. Vale dizer, a sentença judicial carece de eficácia condenatória.

3. DA NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS MORATÓRIOS SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO.

19. Os juros têm a natureza de frutos civis e constituem obrigação acessória, com fins de recompensar o credor ou de ressarcir a demora no pagamento do débito. Conforme a clássica definição doutrinária de Beviláqua, os juros representam a “*remuneração pelo uso do capital, o preço do tempo e o risco do desembolso*” (BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil – Comentado. 4ª ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934. Vol. 4, p. 462).

20. Os juros se subdividem em duas espécies: a) remuneratórios ou compensatórios, cuja função é de, “*por um lado, promover a remuneração do credor pela privação de seu capital e, por outro, compensar-lhe pelo risco de sua não restituição*” (TEPEDINO, Gustavo (et. al.). *Op. Cit.*, p. 741); e b) moratórios, que têm o papel de ressarcir o credor pelo atraso no pagamento da dívida. Os juros de mora consistem, então, em consequência do inadimplemento da obrigação no tempo, lugar ou modo pactuado (art. 394 do CC/02).

21. A avaliação do bem antes da adjudicação ou do leilão, no procedimento de jurisdição voluntária fundado no art. 725, IV, do CPC/2015, tem por finalidade estimar o seu valor de mercado e, com isso, obter um preço justo. É recomendável que, antes da adjudicação ou do leilão, seja corrigido monetariamente o valor de avaliação do bem, a fim de manter atualizado o seu valor (REsp n. 117.163/SP, Primeira Turma, DJ de 17/8/1998, p. 24.).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22. Por outro lado, não há que se falar na incidência de juros moratórios sobre o valor da avaliação do bem. Aquele que adquire um bem, no âmbito de procedimento judicial, apenas se torna devedor quando perfectibilizada a adjudicação ou a arrematação, pois é nessa ocasião que é contraída a obrigação de pagar. Antes disso, o adquirente nada deve ao alienante, de modo que não há mora.

23. Portanto, não havendo mora, não incidem juros moratórios sobre o valor de avaliação do bem.

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS.

24. Na espécie, a recorrente (IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A), ajuizou a presente ação de alienação judicial, com a finalidade de extinguir o condomínio existente sobre os imóveis matriculados sob o nº 12.976 e nº 24.365 no Registro de Imóveis de Canoas/RS. Trata-se de dois terrenos localizados no mesmo quarteirão e que abrigam um posto de combustíveis. A recorrente é proprietária de 2/3 dos imóveis, sendo o restante de propriedade dos recorridos (ENIO LUIZ TOGNI e VERA MARIA TOGNI).

25. Conforme narrado na petição inicial, os recorridos não concordaram em transferir a integralidade dos bens para a recorrente, porque discordaram do preço por ela oferecido, fato que ensejou a propositura desta demanda. Na exordial, a recorrente manifestou interesse em adquirir o imóvel, pagando aos recorridos o valor correspondente aos seus quinhões – R\$ 252.840,33 (duzentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e quarenta reais e trinta e três centavos) –, tendo por base avaliação realizada por empresa especializada (e-STJ, fls. 01-05).

26. Na contestação, os recorridos (ENIO LUIZ TOGNI e VERA MARIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TOGNI) discordaram da adjudicação dos bens à recorrente, sob o fundamento de que o valor ofertado não condiz com o valor de mercado dos imóveis (e-STJ, fls. 53-54).

27. Diante da divergência, o juízo de primeiro grau determinou a realização de avaliação por perito oficial, o qual apresentou laudo, indicando a quantia de R\$ 1.155.000,00 (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil reais) como sendo o valor de mercado (e-STJ, fls. 86-122).

28. Os recorridos (ENIO LUIZ TOGNI e VERA MARIA TOGNI) impugnaram o laudo pericial, enquanto a recorrente (IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A) postulou o prosseguimento da demanda, com a autorização da alienação do bem em leilão, observado o seu direito de preferência, nos termos do art. 1322 do CPC/2015 (e-STJ, fl. 221 e fls. 216-218).

29. Ato contínuo, o juiz de primeiro grau de jurisdição proferiu sentença, na qual homologou o laudo pericial e condenou “a autora a pagar aos réus o valor de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais - fl. 174), conforme cálculo atualizado em 28.05.2014 (fl. 66), correspondente à aquisição da fração de 1/3 do bem imóvel descrito na inicial, com a consequente extinção do condomínio havido sobre a aludida área”, acrescido tal montante de correção monetária e juros de mora.

30. Ocorre que, não havendo concordância entre os condôminos quanto à adjudicação do bem à recorrente (IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A), deveria o juiz ter autorizado a realização de leilão para venda do bem, com vista à obtenção do melhor lance. Nessa situação, em condições iguais de oferta, o condômino tem preferência ao estranho, observada a ordem estabelecida no art. 1.322 do CC/02.

31. Consoante acima assinalado, a sentença proferida na presente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ação de alienação judicial não tem natureza condenatória, mas sim constitutiva, porquanto o juiz deve se limitar a autorizar a adjudicação a condômino, se houver acordo entre os consortes, ou a alienação judicial do bem em leilão, prosseguindo-se, então, com os atos necessários à sua perfectibilização.

32. Ademais, nos termos expostos anteriormente (item 3), não incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem, uma vez que o débito somente é contraído pelo adquirente no momento da adjudicação ou da arrematação.

33. Sendo assim, o acórdão recorrido violou os arts. 394 do CC/02 e 730 do CPC/2015.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para afastar a condenação imposta à recorrente, autorizando a alienação do bem em leilão, observada a ordem de preferência estipulada no art. 1.322 do CC/02 e, conseqüentemente, determinar o retorno dos autos à origem, para que seja dado prosseguimento aos atos necessários para a concretização dessa medida.

Ante o resultado do julgamento, deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0063599-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.989.409 / RS

Números Origem: 00102505320218217000 00590519720218217000 00638468820128210008
00811200271888 008112002718888 00973865920198217000 03169281620188217000
03628568720188217000 102505320218217000 201901998264 3169281620188217000
3628568720188217000 590519720218217000 638468820128210008 70079517165
70079976445 70081254773 70084966977 70085454981 811200271888
8112002718888 973865920198217000

PAUTA: 13/06/2023

JULGADO: 13/06/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADO : GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
RECORRIDO : ENIO LUIZ TOGNI
RECORRIDO : VERA MARIA TOGNI
ADVOGADO : EGOMAR CORBELLINI - RS045407

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.