



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083899 - SP(2023/0135627-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **AMELIA DE SA CAMBOA**
ADVOGADOS : **JOÃO RICARDO DA CRUZ OLIVEIRA - SP182801**
: **DANIEL RODRIGUES DA SILVEIRA - SP292572**
RECORRIDO : **MARLENE MARIA BUENO CARDOSO**
ADVOGADO : **THIAGO FERNANDO SANTOS - SP350914**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODALIDADE EXPROPRIATÓRIA. INTERESSE DO CREDOR. ESCALA DE PREFERÊNCIA LEGAL. ARTS. 879, I, 880 E 881 DO CPC. RECURSO PROVIDO.

1. O credor tem a prerrogativa de escolher pela modalidade expropriatória que melhor sirva ao seu interesse, não cabendo ao Tribunal de origem impor a realização de alienação por hasta pública, apenas em razão da ausência de consenso entre as partes. Inteligência dos arts. 879, I, 880 e 881 do Código de Processo Civil.
2. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083899 - SP(2023/0135627-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **AMELIA DE SA CAMBOA**
ADVOGADOS : **JOÃO RICARDO DA CRUZ OLIVEIRA - SP182801**
: **DANIEL RODRIGUES DA SILVEIRA - SP292572**
RECORRIDO : **MARLENE MARIA BUENO CARDOSO**
ADVOGADO : **THIAGO FERNANDO SANTOS - SP350914**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODALIDADE EXPROPRIATÓRIA. INTERESSE DO CREDOR. ESCALA DE PREFERÊNCIA LEGAL. ARTS. 879, I, 880 E 881 DO CPC. RECURSO PROVIDO.

1. O credor tem a prerrogativa de escolher pela modalidade expropriatória que melhor sirva ao seu interesse, não cabendo ao Tribunal de origem impor a realização de alienação por hasta pública, apenas em razão da ausência de consenso entre as partes. Inteligência dos arts. 879, I, 880 e 881 do Código de Processo Civil.
2. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 304):

Ação de extinção de condomínio c.c. arbitramento de alugueres. Sentença de procedência. Irresignação das partes. Benefício da justiça gratuita concedido à ré. Cerceamento de defesa não configurado. Avaliação do imóvel e apuração do valor do aluguel a se fazer em sede de liquidação de sentença. Julgamento antecipado adequado. Extinção do condomínio que constitui direito potestativo do condômino (art. 1.320 do CC). Autora que, entretanto, não pode obrigar a ré a anuir à venda do imóvel, em tempo e modo unilateralmente impostos. Partes que a qualquer tempo podem chegar a um consenso que possibilite a venda por iniciativa particular ou que então devem se sujeitar à alienação judicial do imóvel nos termos da sentença. Termo inicial de incidência dos alugueres correspondente à data em que foi externada a inquestionável intenção da autora em encerrar o comodato, no caso a notificação extrajudicial enviada pela autora à ré. Precedentes. Recursos parcialmente providos.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 489, II, § 1º, IV, 879, I, 880 e 881 do Código de Processo Civil, bem como divergência jurisprudencial.

Sustenta que a alienação por iniciativa particular tem preferência à modalidade por hasta pública, "cabível apenas caso não haja adjudicação pelo exequente e nem interesse na realização de venda por iniciativa particular".

Assevera que, diferentemente do que entendeu a Corte de origem, "não se vislumbra no diploma legal a exigência de anuência da outra parte para a alienação por iniciativa particular".

Defende que a alienação por iniciativa particular é menos gravosa para as partes em seus resultados do que a alienação judicial.

Aduz que a análise da técnica expropriatória não foi devidamente fundamentada pelo acórdão recorrido.

Não foram apresentadas contrarrazões, segundo certidão na fl. 342.

Determinei a conversão do feito em recurso especial, na fl. 368, para melhor exame da questão.

É o relatório.

VOTO

O recurso prospera.

Na origem, a parte recorrente ajuizou ação de extinção de condomínio c/c alienação por iniciativa particular e arbitramento de aluguel em face da recorrida.

Consta da sentença que, "[na] ação de extinção de condomínio e venda de direitos sobre bem imóvel, [...] a autora pleiteia, cumulativamente, a condenação da requerida no pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel. A requerente, em sua inicial, alega que as partes não lograram êxito em vender o imóvel desde a abertura do testamento da genitora falecida, ocorrido em 2018. Com isso, a autora pleiteia que o valor auferido com a alienação do imóvel seja partilhado igualmente entre as partes. Por sua vez, a requerida nega tenha colocado qualquer objeção à venda, bem como está residindo no imóvel para preservá-lo e mantê-lo íntegro" (fls. 206-207).

O Juízo de primeiro grau, então, julgou o pedido procedente "para declarar extinto o condomínio existente dos direitos sobre o imóvel matriculado sob nº 16.132 do CRI de Atibaia (fls. 32/35), determinando sua alienação em hasta pública, na forma da lei. Ainda, conden[ou] a requerida no pagamento de indenização à autora pelo uso exclusivo do imóvel a partir de sua citação, até a efetiva venda do imóvel ou de sua desocupação, correspondente ao valor do aluguel mensal, correspondente a 50% do valor locativo, a contar da citação, conforme se apurar em liquidação, de acordo com a fundamentação" (fl. 212).

A ora recorrente interpôs apelação, na qual, dentre outros pontos, sustentou que a sentença deveria ser reformada para deferir "a alienação do imóvel por iniciativa particular por ser o meio pelo qual o imóvel será mais bem valorizado, beneficiando financeiramente as partes na divisão do bem, além de se tratar de procedimento amplamente mais célere, eficiente, mais satisfatório e menos oneroso do que a venda

em hasta pública, na qual o imóvel será vendido muito abaixo do seu valor de mercado".

O Tribunal de origem, contudo, não acolheu a irresignação, quanto a esse ponto, pelos seguintes fundamentos (fls. 306-308, sem destaques no original):

Quanto ao mérito, de acordo com o artigo 1.320 do Código Civil, a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, extinguindo o condomínio, sem que tenha de submeter sua vontade à concordância de outro condômino.

Em verdade, cuida-se de um direito potestativo, que poderá ser exercido, sendo indivisível o bem, pela competente ação de alienação judicial.

Gustavo Tepedino, em comentário ao artigo 1.320 do Código Civil, destaca que "... o legislador prestigia a divisão da coisa comum, ao conferir ao condômino a possibilidade de exigí-la mediante direito potestativo, de modo a requerer a divisão independentemente da vontade dos demais consortes" ("Código Civil Interpretado", Ed, Renovar, 2011, v. III, p. 664).

Neste sentido: "É direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa (CC/16, art. 632; CC/2002, art. 1322; CPC, art. 1.117, II)" (REsp 655787/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. 09/08/2005).

No caso concreto não há, na realidade, controvérsia quanto à extinção do condomínio.

Mas no tocante ao pedido de "procedência da ação para a alienação do bem imóvel por iniciativa particular, com a assessoria de corretor indicado pela Requerente", não pode a autora simplesmente obrigar a ré a anuir à venda do imóvel, em tempo e modo unilateralmente impostos.

Logo, as partes podem a qualquer tempo chegar a um consenso que possibilite a venda por iniciativa particular.

Isto não ocorrendo devem se sujeitar à alienação judicial, nos termos da r. sentença.

Assiste razão à recorrente, uma vez que as normas que regem a escolha da modalidade expropriatória não impõem que haja consenso entre as partes.

Com efeito, confirmam-se os termos dos arts. 879, 880 e 881 do CPC:

Art. 879. A alienação far-se-á:

I - por iniciativa particular;

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e

leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente.

Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

§ 1º O leilão do bem penhorado será realizado por leiloeiro público.

§ 2º Ressalvados os casos de alienação a cargo de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público.

Veja-se que a norma legal dá ao credor a oportunidade de optar pela modalidade expropriatória, relegando a realização de hasta pública para a hipótese de fracasso da adjudicação ou da alienação por iniciativa particular.

O acórdão recorrido não apresenta justificativa apta a retirar do condômino a prerrogativa de escolha dessa modalidade, apenas afirmando não caber a ele impor ao recorrido a anuência à venda do imóvel, em tempo e modo unilateralmente impostos.

O que o Tribunal de origem considerou ser uma "imposição", em verdade, configura mera prerrogativa legal, uma vez que, de forma geral e observado o princípio da menor onerosidade ao devedor, a execução se guia pelo interesse do credor.

Nesse sentido, confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS EM FAVOR DA FAZENDA PÚBLICA. ADJUDICAÇÃO DE BEM IMÓVEL. ORDEM PREFERENCIAL. OPÇÃO PELA HASTA PÚBLICA. POSSIBILIDADE.

I - A questão controvertida diz respeito à faculdade de a Fazenda Pública, em execução judicial, afirmar o desinteresse pela adjudicação direta do bem imóvel penhorado e requerer a expedição do edital de hasta pública, em conformidade com o art. 686 do CPC/73.

II - As formas de expropriação previstas no art. 647 do CPC/73 se apresentam em ordem de preferência, o que não inviabiliza o credor de escolher forma de expropriação fora da ordem listada no referido artigo, de acordo com a particularidades relacionadas ao bem ou ao próprio credor.

III - Essa conclusão vai ao encontro da dicção dos artigos 685-C e 686, ambos do CPC/73. Fosse impositiva a necessidade de cumprir a ordem de expropriação, estritamente como apresentada no art. 647 do CPC/73, o legislador não deixaria ao talante do exequente requerer nova adjudicação perante a autoridade judiciária, como previsto no art. 685-C do CPC/73, nem tão pouco a previsão do art. 686 de expedição do edital de hasta pública acaso não requerida a adjudicação direta, ou não realizada a adjudicação particular.

IV - Esse entendimento se afina com o do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a execução deve ser realizada no interesse do exequente, conforme o art. 612 do CPC/73 (art. 797 do CPC/2015).

V - Recurso especial provido.

(REsp n. 1.410.859/RN, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/6/2017, DJe de 13/6/2017.) (grifos nossos)

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL FUNDADO NO CPC/73. EXECUÇÃO DE VERBA HONORÁRIA ADVOCATÍCIA. FAZENDA PÚBLICA CREDORA. MEDIDAS EXPROPRIATÓRIAS. ARTS. 647 E 685-C DO

CPC/73. DESINTERESSE DA PARTE EXEQUENTE NA ADJUDICAÇÃO DO BEM E NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. FACULDADE DO CREDOR. POSSIBILIDADE DE OPÇÃO PELA HASTA PÚBLICA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS COM PROPÓSITO PREQUESTIONADOR. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 538 DO CPC/73. AFASTAMENTO. SÚMULA 98/STJ.

1 - Manifestado o desinteresse da parte exequente na adjudicação e na alienação particular do imóvel penhorado (arts. 647, I e II e 685-C do CPC/73), poderá ela, desde logo, requerer sua alienação em hasta pública.

2 - **Extrai-se do art. 685-C do CPC/73 que a norma confere uma faculdade ao credor de se valer da alienação por iniciativa particular (art. 647, II), sem impedir a opção pela hasta pública.** Precedente: REsp 1.410.859/RN, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 13/06/2017.

3 - A multa imposta com base no parágrafo único do art. 538 do CPC/73 deve ser afastada quando os embargos de declaração tenham sido opostos com visível propósito de prequestionamento, de modo a elidir o seu caráter protelatório, como assentado na Súmula 98 do STJ e na jurisprudência consolidada do STJ.

4 - Recurso especial a que se dá provimento para que a execução retome seu curso, com a pretendida alienação em hasta pública, afastando-se, mais, a multa fundada no art. 538 do CPC/73.

(REsp n. 1.312.509/RN, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 7/12/2017, DJe de 14/12/2017.) (grifos nossos)

Sobre a alienação por iniciativa particular, confira-se a lição de Humberto Theodoro Júnior:

Na escala de preferência legal, a primeira forma de expropriação dos bens penhorados é a adjudicação (CPC/2015, art. 876). A segunda é a alienação por iniciativa particular (arts. 879, I, e 880). A última é a alienação em leilão judicial eletrônico ou presencial (arts. 879, II, e 881).

Para se cogitar da alienação por iniciativa particular, portanto, é necessário que não tenha ocorrido a adjudicação, por desinteresse do exequente e dos outros legitimados previstos nos §§ 5º e 7º do art. 876.

Antes da Lei nº 11.382/2006, o art. 700 do CPC/1973 somente autorizava a alienação por iniciativa particular nos casos de imóveis, a qual deveria sempre realizar-se com a intermediação de corretor inscrito na entidade oficial da classe. A sistemática do atual art. 880 segue a mesma orientação da referida lei, mas é muito mais ampla e flexível, pois: (i) a alienação particular pode referir-se a qualquer tipo de bem penhorado, e não mais apenas aos imóveis; e (ii) a operação pode ser feita, ou não, por meio de corretor ou leiloeiro público, já que se permite ao exequente assumir, ele próprio, a tarefa de promover a alienação.

[...]

Apoiando-se nos bons resultados obtidos fora da arrematação em juízo, a Lei nº 11.382/2006 animou-se a implantar a venda por iniciativa particular na disciplina geral da execução por quantia certa. Sua adoção depende de opção do exequente, que, uma vez aprovado seu projeto pelo juiz, poderá ultimá-lo pessoalmente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o juízo.

[...]

Caberá ao exequente, após abrir mão do direito de adjudicar os bens penhorados pelo valor da avaliação, requerer a alienação na modalidade prevista no art. 880. Em seu requerimento proporá as bases da alienação projetada, esclarecendo se

pretende ele próprio promover os atos alienatórios, ou se deseja confiá-los à intermediação de um corretor profissional ou leiloeiro público.

Ao juiz competirá aprovar os termos propostos ou alterá-los, na medida da conveniência da execução. Assim, ao deferir a alienação por iniciativa particular, o magistrado definirá: (i) o prazo dentro do qual a alienação deverá ser efetivada; (ii) a forma de publicidade a ser cumprida; (iii) o preço mínimo; (iv) as condições de pagamento; (v) as garantias; e, ainda, (vi) a comissão de corretagem, se for o caso de interveniência de corretor ou leiloeiro público na alienação (CPC/2015, art. 880, § 1º).

(THEODORO JR., Humberto. Curso de Direito Processual Civil, vol. 3. 55. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 500)

Entendo, portanto, que o Tribunal de origem conferiu interpretação contra legem a normas esculpidas nos arts. 879, I, 880 e 881 do Código de Processo Civil, desrespeitando a prerrogativa do credor, sem apresentar fundamentação para tanto.

Reconhecida a violação, tenho que procede o recurso especial, sendo devida a reforma do acórdão recorrido, para determinar a realização de alienação do imóvel por iniciativa particular.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.083.899 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0135627-3

Número de Origem:

10047748220188260048 10049688220188260048 10061599420208260048

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMELIA DE SA CAMBOA

ADVOGADOS : JOÃO RICARDO DA CRUZ OLIVEIRA - SP182801

DANIEL RODRIGUES DA SILVEIRA - SP292572

RECORRIDO : MARLENE MARIA BUENO CARDOSO

ADVOGADO : THIAGO FERNANDO SANTOS - SP350914

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026