



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2097942 - SP (2023/0329095-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ANTRANIC DJRDRJAN - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GUILHERME CHAVES SANT'ANNA - INVENTARIANTE - SP100812
FABIANO DE CASTRO PERES - SP350248
CARLA HELOISA ROSA MAZZUTTI - SP320248
MATHEUS DE AQUINO HERRERO LOMAS - SP449628
RECORRIDO : JUCILEIDE ARAUJO DE ALMEIDA
RECORRIDO : AMALIA MOHAMED SMIDI
ADVOGADO : CEMI MOHAMED SMIDI - SP083999
INTERES. : ALESSANDRA DJRDRJAN GOMEZ
INTERES. : ALEX LIN
INTERES. : CANDIDO DE ABREU
INTERES. : DIKRAN DJRDRJAN
INTERES. : ELISABETH DJRDRJAN
INTERES. : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI DJRDRJAN
OUTRO NOME : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI
INTERES. : VANESSA BRAGANTE DJRDRJAN
INTERES. : JAMAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : LUCY HELENA AUGUSTA DJRDRJAN
INTERES. : LUCIANA DJRDRJAN KACHERIAN

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. ARREMATAÇÃO. EX-CÔNJUGE MEEIRO /COPROPRIETÁRIO. RESERVA DE METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO (CPC/2015, ART. 843, § 2º). ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. VALIDADE DA ARREMATAÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do disposto no art. 843, § 2º, do CPC/2015, "*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.*"

2. O escopo da norma é proteger os coproprietários que não são responsáveis pela execução, assegurando-lhes a manutenção integral de seu patrimônio, considerando que a quantia obtida com a expropriação, em regra inferior ao valor da avaliação, acarreta invariavelmente perda patrimonial.

3. Como a excussão patrimonial deverá observar o valor de reserva da meação, o qual será computado sobre o valor integral da avaliação do bem, eventual alienação por valor inferior será suportada pelo credor que promover a execução, e não pelo coproprietário não devedor. Nesse contexto, ao analisar a utilidade da execução no caso concreto que gere uma satisfação irrisória do débito, o juiz deve avaliar esse interesse sob a ótica do próprio exequente, e não do executado.
4. Na situação concreta, a parte exequente manifestou seu interesse pela manutenção da arrematação, não se podendo concluir, em sentido contrário ao expressamente requerido pelo próprio interessado, que o saldo é irrisório e sem proveito econômico para a execução.
5. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o preço vil só se caracteriza quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, o que não ocorreu no caso dos autos.
6. Recurso especial do executado desprovido, confirmando-se a validade da arrematação realizada.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2097942 - SP (2023/0329095-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ANTRANIC DJRDRJAN - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GUILHERME CHAVES SANT'ANNA - INVENTARIANTE - SP100812
FABIANO DE CASTRO PERES - SP350248
CARLA HELOISA ROSA MAZZUTTI - SP320248
MATHEUS DE AQUINO HERRERO LOMAS - SP449628
RECORRIDO : JUCILEIDE ARAUJO DE ALMEIDA
RECORRIDO : AMALIA MOHAMED SMIDI
ADVOGADO : CEMI MOHAMED SMIDI - SP083999
INTERES. : ALESSANDRA DJRDRJAN GOMEZ
INTERES. : ALEX LIN
INTERES. : CANDIDO DE ABREU
INTERES. : DIKRAN DJRDRJAN
INTERES. : ELISABETH DJRDRJAN
INTERES. : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI DJRDRJAN
OUTRO NOME : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI
INTERES. : VANESSA BRAGANTE DJRDRJAN
INTERES. : JAMAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : LUCY HELENA AUGUSTA DJRDRJAN
INTERES. : LUCIANA DJRDRJAN KACHERIAN

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. ARREMATAÇÃO. EX-CÔNJUGE MEEIRO /COPROPRIETÁRIO. RESERVA DE METADE DO VALOR DA AVALIAÇÃO (CPC/2015, ART. 843, § 2º). ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. VALIDADE DA ARREMATAÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do disposto no art. 843, § 2º, do CPC/2015, "*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.*"

2. O escopo da norma é proteger os coproprietários que não são responsáveis pela execução, assegurando-lhes a manutenção integral de seu patrimônio, considerando que a quantia obtida com a expropriação, em regra inferior ao valor da avaliação, acarreta invariavelmente perda patrimonial.

3. Como a excussão patrimonial deverá observar o valor de reserva da meação, o qual será computado sobre o valor integral da avaliação do bem, eventual alienação por valor inferior será suportada pelo credor que promover a execução, e não pelo coproprietário não devedor. Nesse contexto, ao analisar a utilidade da execução no caso concreto que gere uma satisfação irrisória do débito, o juiz deve avaliar esse interesse sob a ótica do próprio exequente, e não do executado.

4. Na situação concreta, a parte exequente manifestou seu interesse pela manutenção da arrematação, não se podendo concluir, em sentido contrário ao expressamente requerido pelo próprio interessado, que o saldo é irrisório e sem proveito econômico para a execução.

5. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o preço vil só se caracteriza quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, o que não ocorreu no caso dos autos.

6. Recurso especial do executado desprovido, confirmando-se a validade da arrematação realizada.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo ESPÓLIO DE ANTRANIC DJR DJRJAN, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), assim ementado (e-STJ, fl. 106):

"AÇÃO DE COBRANÇA - Recurso interposto da decisão que anulou o ato expropriatório - Irresignação das exequentes - Decisão que ultrapassou a questão posta em juízo - Meeira que apenas visava garantir seu direito de 50% sobre o valor da avaliação do imóvel arrematado - Direito disponível - Inércia dos executados - Recurso provido."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 117/120).

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos arts. 188, 805, 886, I, e 891, parágrafo único, do CPC/2015, 166, IV, do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial. Sustenta que, considerando o valor da arrematação (R\$ 3.010.050,00) e preservada a meação da coproprietária com base no valor da avaliação (R\$ 2.837.136,00, ou seja, 50% de R\$ 5.674.272,00), a parte do espólio arrematada resultou em R\$ 172.914,00, a ser revertida em favor do executado para fazer frente ao pagamento da dívida exequenda (cerca de R\$ 1.000.000,00). Destaca que, desse valor de R\$ 172.914,00, o espólio nada aproveitará, visto que tal quantia será revertida, quase em sua integralidade, para o pagamento do leiloeiro (5% do valor da arrematação), que corresponde ao montante de R\$ 150.502,50. Assim, argumenta que ficou caracterizado o preço vil, matéria de ordem pública que não se submete à preclusão e pode ser examinada de ofício pelo julgador. Pondera que, nessas circunstâncias, o ato processual relativo ao praxeamento do imóvel não cumpriu sua finalidade essencial, qual seja o pagamento da dívida executada e, nesse aspecto, não há como considerá-lo válido. Acrescenta que, se o imóvel foi vendido pelo valor de R\$ 3.010.050,00, e o executado detém 50% da propriedade, é incontestável que a metade do valor arrematado, ou seja, R\$ 1.505.025,00, pertence ao recorrente. Afirmar, também, que o edital de praxeamento é plenamente nulo, devido à incorreta descrição do imóvel, pois não discriminou a remessa de apenas 50% dos direitos que o executado possui sobre o prédio.

Por isso, entende correta a decisão de primeira instância, ao observar que o valor mínimo do leilão deveria ser R\$ 4.255.704,00, devendo ser mantida a anulação do ato expropriatório (e-STJ, fls. 133 /146).

Foram apresentadas contrarrazões pelas exequentes, JUCILEIDE ARAÚJO DE ALMEIDA SMIDI e AMÁLIA MOHAMED SMIDI, requerendo seja negado provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 204/217).

O Presidente da Seção de Direito Privado do TJSP, ao admitir o recurso especial, concedeu efeito suspensivo ao recurso para sustar a expedição da carta de arrematação do imóvel, bem como o levantamento dos valores depositados (e-STJ, fls. 221/226).

É o relatório.

VOTO

Nos autos da **ação de cobrança** proposta por JUCILEIDE ARAÚJO DE ALMEIDA SMIDI e AMÁLIA MOHAMED SMIDI em desfavor de ANTRANIC DJRJRJAN e OUTROS, relativa a dívida no valor originário de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, em fase de **cumprimento de sentença**, deferiu-se a penhora de 50% dos imóveis de matrículas 14.505 e 21.557 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Sobreveio a arrematação do imóvel de matrícula 21.557, em segunda praça, **avaliado por R\$ 5.674.272,00 (cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais)**, pelo montante de **R\$ 3.010.050,00 (três milhões, dez mil e cinquenta reais)**, saindo vencedor o lance ofertado pela empresa JAMAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Juízo de origem proferiu, então, decisão determinando fosse assinado o respectivo auto de arrematação.

Em face do *decisum*, a **coproprietária do imóvel (ex-cônjuge do executado)**, Sra. LUCY HELENA AUGUSTA DJRJRJAN opôs **embargos de declaração** postulando a aplicação do disposto no **art. 843, § 2º, do CPC/2015**, a fim de que fosse reservada a sua quota-parte no imóvel calculada sobre o valor da avaliação.

Na sequência, o Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP **acolheu os embargos de declaração para anular o ato expropriatório**, nos termos da seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 85/87):

"Razão assiste à Embargante.

Extraí-se do auto de arrematação [fls. 1307/1310] que o imóvel de matriculado sob o número 21.557 no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Santos foi arrematado pelo valor de R\$ 3.010.050,00, em segunda praça. O Imóvel submetido ao procedimento de expropriação foi avaliado em R\$ 5.674.272,00.

É inegável a ocorrência de erro na condução da execução, o magistrado que a conduziu, com a devida vênia; deveria ter advertido o leiloeiro, quando lhe foi apresentado o edital com a minuta propositiva de ato convocatório à expropriação e não simplesmente ter exercido atividade homologatória.

Havendo coproprietários ou cônjuge alheio à execução; em segunda praça, deve ser protegida a cota parte/meação; a possibilidade de lance inferior à totalidade do valor da avaliação existe, contudo a redução deve atingir a cota parte do executado, apenas.

Ou seja, o lance mínimo deveria ter correspondido a 75% do valor da avaliação, desse modo ter-se-ia protegido o patrimônio da terceira interessada [R\$ 2.837.136,00], em relação à meação do cônjuge executado, poderia ter sido realizada a redução da proposta no máximo em 50%, como definido no edital, ou seja, em relação à meação do executado, poderia ocorrer a redução de até 50% [R\$ 1.418.568,00], logo o lance mínimo deveria ter sido de R\$ 4.255.704,00.

É flagrante a ilegalidade do ato processual expropriatório, entendimento diverso como pretendem os exequentes significa submeter pessoa alheia ao processo executivo ao jugo que o inadimplemento de uma obrigação ocasiona: sujeição patrimonial à execução [artigo 391 da lei 13.105/15], mutatis mutandis, a interpretação assemelha-se à situação de 02 convivas, que se banqueteam, sendo que um dentre eles consome menos e, ao final, o glutão propõe que o valor indicado na comanda seja igualmente dividido.

Ademais, essa é a correta exegese da norma protetiva inserta no artigo 843, §2º da lei 13.105/15, considerando que, embora seja possível entregar à terceira interessada o valor correspondente à meação, haveria afronta ao princípio da menor onerosidade dos atos executórios, sujeitando o executado a um procedimento gravoso, visto que restariam R\$ 172.914,00 de patrimônio para responder à pretensão executória.

Ante o exposto, com um pedido de escusas a todos os sujeitos processuais pelo error in procedendo, Conheço dos Embargos e lhes dou Provimento para anular o ato expropriatório." (grifou-se)

Seguiu-se **agravo de instrumento** interposto pelas exequentes, JUCILEIDE ARAÚJO DE ALMEIDA SMIDI e AMÁLIA MOHAMED SMIDI (e-STJ, fls. 1/10), **requerendo a reforma da decisão agravada, a fim de que a arrematação fosse considerada válida**, com a consequente assinatura do auto de arrematação e demais atos necessários à conclusão da arrematação. Sustentaram que a decisão se mostrou *extra petita* e causava insegurança jurídica às partes, uma vez que a coproprietária requereu apenas fosse esclarecida a base de cálculo e reservada sua quota-parte, inexistindo nos autos insurgência quanto à anulação da arrematação. Acentuaram que a execução se realiza no interesse do credor, sendo certo que se tratava de execução em curso há mais de vinte anos, com a realização das penhoras há mais de dez anos, não tendo havido interesse dos devedores em quitar o débito, o qual atualmente perfazia o montante de, aproximadamente, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Ponderaram que os imóveis penhorados possuíam valor elevado, razão pela qual a alienação não era simples.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo **deu provimento ao recurso**, por entender que, inexistindo irresignação do executado, a decisão ultrapassou a questão posta em juízo no interesse exclusivo da meeira, que requereu a manutenção da arrematação, apenas com a reserva da sua quota-parte.

Por oportuno, confira-se a fundamentação do v. acórdão recorrido (e-STJ, fls. 108/111):

"2. O recurso comporta provimento.

Trata-se de ação de cobrança na qual as exequentes, ora agravantes, pretendem o recebimento da quantia aproximada de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Penhorados os imóveis, foi publicado edital de leilão prevendo que, na segunda praça, seriam aceitos lances a partir de 50% da avaliação atualizada (fls. 1261/1265).

A meeira, ora agravada, manifestou-se nos autos principais (fls. 1286/1289) requerendo a correção do percentual mínimo do lance, para valor que garantisse sua meação de 50% sobre o valor da avaliação, além de quantia suficiente para contemplar o crédito atualizado dos exequentes.

O leiloeiro público informou que o imóvel, avaliado em R\$ 5.674.272,00, foi arrematado por R\$ 3.010.050,00 e contestou a alegação de omissão, quanto ao direito de meação, da agravada.

Assim, em decisão proferida à fl. 1345, o juízo monocrático decidiu que o edital foi devidamente aprovado e estava em consonância com o determinado nos autos, não havendo qualquer omissão. Decisão da qual não houve interposição de recurso.

A co-proprietária e meeira do imóvel arrematado, Lucy Helena Augusta Djrdjan, opôs embargos de declaração (fls. 1372/1374 dos autos principais), consignado expressamente: 'o único escopo do recurso interposto é obter pronunciamento expresso sobre requerimento expressamente formulado às fls. 1.286-1.289, mas, com a devida vênia, não examinado, nem mesmo indiretamente, pela r. decisão ora embargada, que considerou válida a arrematação noticiada pelo leiloeiro, tanto que fez menção à fluência do prazo decenal para a respectiva impugnação (CPC, art. 903, § 2.º). Ocorre que para LUCY, coproprietária do imóvel e não executada, a elaboração de juízo técnico-jurídico de valor sobre o caminho a seguir (levantamento de sua quota-parte ou impugnação da arrematação) depende, necessariamente, da questão previamente por ela levantada, na petição de fls. 1.286-1.289, sobre a interpretação a ser dada por este MM. Juízo acerca da aplicação da regra positivada no artigo 843, § 2.º do CPC.'

Conforme acima consignado, o intuito da embargante, ora agravada, era unicamente o esclarecimento sobre se seu direito sobre a quota-parte deveria recair sobre o valor da avaliação do imóvel (R\$ 5.674.272,00), ou sobre o valor da arrematação (R\$ 3.010.050,00).

No entanto, o d. Magistrado a quo, ultrapassando os limites do pedido, achou por bem reconhecer o erro na condução da execução, defendendo que o lance mínimo deveria ter correspondido a 75% do valor da avaliação, ou seja, 50% da meação da meeira (R\$2.837.136,00), e a redução da proposta no máximo em 50%, como definido no edital, em relação à meação do executado (R\$ 1.418.568,00), totalizando um lance mínimo de R\$ 4.255.704,00.

Assim, entendeu ter ocorrido afronta ao princípio da menor onerosidade dos atos executórios, sujeitando o executado a um procedimento gravoso, visto que restariam R\$ 172.914,00 de patrimônio para responder à pretensão executória.

Em que pese o entendimento do d. Magistrado, a questão posta em juízo tem cunho patrimonial e é disponível. Assim, competia ao real devedor, por seu espólio, bem representado em juízo, interpor o competente recurso visando garantir sua parte mínima do preço.

Como se sabe, não pode terceiro defender em nome próprio direito de outrem, pelo que, a decisão recorrida acabou desvirtuando o pleito formulado, permitindo com sua interpretação, a defesa de interesse processual pela comunheira, quando a própria parte, tida como prejudicada, não se manifestou nos autos.

Não foi por outra razão que o reclamo nem mesmo foi contrarrazoado pelo executado, razão pela qual, não havendo interesse da condômina em impugnar o valor da arrematação, deverá ser esta mantida na forma realizada, garantido apenas o valor da meação da parte insurgente.

3. Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso." (grifou-se)

Em sentido contrário, o executado, ora recorrente, argumenta que a questão observada pelo magistrado de origem é de ordem pública, imersa no princípio da menor onerosidade dos atos executórios (CPC, art. 805).

De fato, o Juízo *a quo* poderia, sem nenhuma provocação das partes, reconhecer de ofício erro na condução do certame que implicasse prejuízo, como eventual caracterização de preço vil.

Não é esse, contudo, o caso dos autos.

Com efeito, o bem indivisível deve ser levado por inteiro à hasta pública, reservando-se à meeira a metade correspondente à sua quota-parte. Então, como o bem é alienado em sua totalidade, o preço obtido na hasta pública só poderá ser reputado vil se inferior à metade do valor da avaliação do bem inteiro.

Na hipótese, é inequívoco que a arrematação do bem ocorreu em segunda praça pelo montante de **R\$ 3.010.050,00 (três milhões, dez mil e cinquenta reais)**, superior, portanto, a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, correspondente a **R\$ 5.674.272,00 (cinco milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais)**.

Acerca do tema, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que o preço vil só se caracteriza quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, o que não ocorreu no caso dos autos. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. VÍCIOS NO EDITAL QUE NÃO PREJUDICAM A PARTE EXECUTADA. SÚMULA 83 DO STJ.

1. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, patamar observado no caso concreto. Precedentes.

2. Eventual nulidade no edital de leilão, por ausência de informação, aproveita apenas ao arrematante, não sendo cabível tal alegação pelo devedor que não foi prejudicado. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.538.428/SP, Relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS REQUERENTES.

1. Incide a Súmula 282/STF quando a tese recursal não foi objeto de debate pela instância ordinária e tampouco suscitada em embargos de declaração. Nesta instância especial, o requisito do prequestionamento é indispensável mesmo em questões de ordem pública.

2. A reforma do aresto a quo, para reconhecer a nulidade da arrematação, ensejaria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. O entendimento do STJ é no sentido de que o preço vil só se caracteriza quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação, o que não foi o caso dos autos. Incidência da Súmula 83/STJ. 3.1. Para rever as conclusões das instâncias ordinárias sobre a questão seria necessário a incursão no acervo fático-probatório, prática vedada pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1.552.557/GO, Relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 16/3/2020, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 2. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS CAPAZES DE ANULAR A ARREMATAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. 3. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. 2. Tendo o Colegiado estadual, com apoio nos elementos de fato e de prova dos autos, ratificado a conclusão de inexistência de vícios capazes de desconstituir a arrematação, não se revela possível modificar a referida premissa, em face da necessidade de reexame do conjunto fático-probatório, a atrair o óbice da Súmula n. 7 desta Corte.

3. A jurisprudência desta Corte tem adotado como parâmetro para a aferição da configuração de preço vil o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem. Tendo em vista que o bem foi arrematado, na espécie, por valor superior, não há que falar em preço vil. Acórdão em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.344.246/DF, Relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 25/3/2019, DJe de 28/3/2019, g.n.)

Afastada, portanto, a caracterização de preço vil, resta por examinar eventual ilegalidade na arrematação, em afronta ao princípio da menor onerosidade dos atos executórios, sujeitando o executado a um procedimento gravoso, em razão da reserva da quota-parte da meeira calculada sobre o valor da avaliação, consoante a regra expressa prevista no **art. 843, § 2º, do CPC/2015**, *in verbis*:

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.

Como visto, o atual diploma processual ratificou o entendimento há muito adotado pela jurisprudência deste Tribunal Superior, que viabilizava a venda integral de bem indivisível pertencente ao casal, alargando-o para alcançar quaisquer coproprietários e estipulando, ainda, um limite monetário para a alienação do bem.

O legislador optou pela alienação do bem indivisível para evitar a criação de um condomínio, o que seguramente desestimularia a aquisição de parte do bem indivisível, considerando os problemas daí decorrentes. Assim, a lógica que motivou a escolha legislativa é tentar estimular que haja a aquisição do bem penhorado, mas também protegendo o coproprietário.

Sobre a nova disposição legal, esta Corte já se manifestou nos seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça consagra orientação de que o bem indivisível somente poderá ser alienado se o valor de alienação for suficiente para assegurar ao coproprietário não responsável 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem (art. 843, § 2º, do CPC/2015). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.325.557/SP, Relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023, g.n.)

"TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. ARREMATACÃO. CÔNJUGE MEEIRO. COPROPRIETÁRIO. VALOR DA AVALIAÇÃO.

I - O § 2º do art. 843 do CPC/2015 assegurou que o bem indivisível poderia ser alienado, desde que o valor da alienação seja suficiente para assegurar o valor de 50% sobre o valor da avaliação ao coproprietário. Precedentes.

II - Independentemente do valor da venda, deve ser assegurada ao coproprietário de bem indivisível a importância correspondente a 50% do valor da avaliação.

III - Recurso especial provido."

(REsp n. 1.722.466/RS, Relator **Ministro FRANCISCO FALCÃO**, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023, g.n.)

"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.

1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019.

2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor.

3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973.

4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15).

5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da

alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório.

6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor.

7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor.

8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados.

9. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp n. 1.818.926/DF, Relatora **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO DE EX-CÔNJUGE PENDENTES. DEFESA DA MEAÇÃO. RESERVA DE METADE DO VALOR DE AVALIAÇÃO. ALTERAÇÃO LEGISLATIVA DESCONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Debate-se a extensão da proteção da meação reservada a ex-cônjuge na hipótese de execução de título extrajudicial.

2. O novo diploma processual, além de estender a proteção da fração ideal para os demais coproprietários de bem indivisível, os quais não sejam devedores nem responsáveis legais pelo adimplemento de obrigação contraída por outro coproprietário, ainda delimitou monetariamente a alienação judicial desses bens.

3. A partir do novo regramento, o bem indivisível somente poderá ser alienado se o valor de alienação for suficiente para assegurar ao coproprietário não responsável 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem (art. 843, § 2º, do CPC/2015).

4. Essa nova disposição legal, de um lado, referenda o entendimento de que o bem indivisível será alienado por inteiro, ampliando a efetividade dos processos executivos; de outro, amplia a proteção de coproprietários inalcançáveis pelo procedimento executivo, assegurando-lhes a manutenção integral de seu patrimônio, ainda que monetizado.

5. Estando pendente o julgamento dos embargos de terceiros opostos por ex-cônjuge meeira, até que se decida sua eventual responsabilidade pela dívida do devedor primário, é prudente, em juízo cautelar, que se mantenha à disposição do Juízo competente valor correspondente à meação, nos termos da nova legislação processual.

6. Recurso especial provido."

(REsp n. 1.728.086/MS, Relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 3/9/2019, g.n.)

Acerca da novidade legislativa, Daniel Amorim Assumpção Neves esclarece que o escopo da norma é a proteção do cônjuge e coproprietário não devedor, afirmando que:

"As novidades, entretanto, não param por aí. Segundo o art. 843, § 2º, do Novo CPC, não se admitirá a expropriação do bem por preço inferior ao da avaliação que não seja capaz de garantir ao coproprietário ou cônjuge 'alheio' (não devedor nem responsável patrimonial) o correspondente à sua cota-parte calculada sobre o valor da avaliação.

A única interpretação possível do dispositivo legal é de que o coproprietário não devedor e o cônjuge ou companheiro não devedor nem responsável patrimonial secundário têm direito a receber sua cota-parte tomando por base o valor da avaliação do bem, e não o valor da expropriação. E, caso a expropriação não atinja sequer o valor que deve ser entregue a esses sujeitos, não deverá ser realizada.

Por exemplo, o imóvel do casal é avaliado em R\$500.000,00, não sendo possível a expropriação por menos da metade de seu valor. E, sendo alienado por R\$300.000,00, o cônjuge ou companheiro não devedor nem responsável patrimonial terá direito a R\$250.000,00, sendo entregue ao exequente apenas o saldo, no caso o valor de R\$50.000,00.

Não é preciso muito esforço para compreender que a regra busca proteger os sujeitos descritos no caput do art. 843 do Novo CPC, considerando que ter a quantia a que tem direito calculado com base no valor da expropriação invariavelmente acarreta a perda patrimonial, reputando ser, em regra, esse valor inferior ao da avaliação. O problema óbvio é que essa proteção se dará à custa do credor, que deixará de receber metade do valor da expropriação, tendo seu crédito 'satisfeito' apenas com o saldo." (Novo Código de Processo Civil Comentado, 3ª ed., Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 1400)

Luiz Dellore, nos comentários ao art. 843, § 2º, do CPC/2015, também exemplifica a forma de divisão do valor apurado com a alienação do bem, deixando claro o intuito da norma de proteger o coproprietário não executado às custas do exequente. Confira-se:

"6. Resultado da alienação: quota-parte do coproprietário obrigatoriamente será observada e retirada do produto da alienação do bem (caput e § 2º). Uma vez alienado o imóvel, será depositado em juízo determinado valor, pelo arrematante, decorrente da aquisição do bem. 6.1. Desse valor é que sairá a parte referente ao coproprietário. 6.2. Assim, se um imóvel é arrematado por R\$100 mil e o coproprietário não executado tem 50% desse bem, desse montante é que sairão os seus R\$50 mil. 6.3. Prevê o CPC que, mesmo no caso de alienação abaixo do preço da avaliação (o que é possível, como se verá nos artigos relativos à alienação de bens - arts. 879 e ss.), o coproprietário não executado deverá receber sua quota-parte considerando o valor da avaliação (§ 2º). Se não for possível garantir isso, sequer haverá a alienação do bem. Trata-se de nítida postura para proteger o coproprietário que não participa a execução. 6.4. Para exemplificar, retomando o mesmo exemplo acima, se o imóvel avaliado em R\$100 mil é arrematado por R\$60 mil, o coproprietário não executado receberá R\$50 mil, ao passo que o exequente receberá R\$10 mil. Resta verificar se, no caso concreto, será interessante ao próprio exequente prosseguir com uma execução que pouco poderá lhe render." (Comentários ao Código de Processo Civil. Fernando da Fonseca Gajardoni... [et al.], 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 1200)

Essa nova disposição legal traduz, portanto, uma continuidade no movimento de ampliação da efetividade do procedimento executivo e introduz uma ampliação da proteção do direito de terceiro, não devedor nem responsável pelo pagamento do débito.

Desse modo, a excussão patrimonial deverá observar o valor de reserva da meaçaõ, o qual será computado sobre o valor integral da avaliação do bem, de maneira que eventual alienação por valor inferior será suportada pelo credor que promover a execução, e não pelo coproprietário não devedor.

É possível ao juiz analisar no caso concreto se determinado lance poderá ser aceito, em atenção ao princípio da utilidade da execução, não admitindo uma arrematação judicial que gere

uma satisfação irrisória ao exequente. Todavia, o julgador deve avaliar esse interesse sob a ótica do próprio exequente, e não do executado.

Na situação concreta, as exequentes manifestaram seu interesse pela manutenção da arrematação, não se podendo concluir em sentido contrário ao expressamente manifestado pelas próprias interessadas que a execução é inútil e não terá nenhum proveito econômico.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso especial**, confirmando-se a validade da arrematação realizada.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0329095-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.097.942 / SP

Números Origem: 000987387699 00098738769907387690419988260100
00098738769907387690419988260100583001998738769
07387690419988260100 20230000071054 20230000140542 20230000162735
21323530420228260000 2132353042022826000050000
2132353042022826000050001 583001998738769 7387690419988260100
987387699 98738769907387690419988260100
98738769907387690419988260100583001998738769

PAUTA: 16/10/2025

JULGADO: 18/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTRANIC DJRDRJAN - ESPÓLIO
ADVOGADOS : GUILHERME CHAVES SANT'ANNA - INVENTARIANTE - SP100812
FABIANO DE CASTRO PERES - SP350248
ADVOGADOS : CARLA HELOISA ROSA MAZZUTTI - SP320248
MATHEUS DE AQUINO HERRERO LOMAS - SP449628
RECORRIDO : JUCILEIDE ARAUJO DE ALMEIDA
RECORRIDO : AMALIA MOHAMED SMIDI
ADVOGADO : CEMI MOHAMED SMIDI - SP083999
INTERES. : ALESSANDRA DJRDRJAN GOMEZ
INTERES. : ALEX LIN
INTERES. : CANDIDO DE ABREU
INTERES. : DIKRAN DJRDRJAN
INTERES. : ELISABETH DJRDRJAN
INTERES. : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI DJRDRJAN
OUTRO NOME : NEUSA DE LOURDES BRAGANTI
INTERES. : VANESSA BRAGANTE DJRDRJAN
INTERES. : JAMAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : LUCY HELENA AUGUSTA DJRDRJAN
INTERES. : LUCIANA DJRDRJAN KACHERIAN

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Espécies de Sociedades

CERTIDÃO

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

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

C542224496554892212@

2023/0329095-0 - REsp 2097942

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0329095-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.097.942 / SP

C54221244965548912212@ 2023/0329095-0 - REsp 2097942