

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

INCIDÊNCIA SOBRE A PARTE INDIVISA E PEDIDO DE REFORÇO DA CONSTRUÇÃO — POSSIBILIDADE

RESUMO

- Equivocou-se o digno Magistrado prolator da r. decisão agravada na interpretação do pedido da Fazenda do Estado, por ele indeferido, sob o fundamento de que a efetivação do ato de constrição fere os princípios da especialidade, segurança e continuidade do registro imobiliário (f.). - Nas informações prestadas, salientou que: "Insurge-se a Fazenda do Estado de São Paulo contra decisão que vedou a pretensão de registro de penhora de parte ideal de imóvel a fim de garantia de execução fiscal" (f.). - Com a devida vênia, não foi esse o teor da postulação da agravante, como se vê de f. - Com efeito, pediu ela tão-somente, à guisa de reforço de penhora, a constrição sobre a parte ideal de 1/6 do imóvel ali descrito, de propriedade do co-executado U. C. C., com expedição de ofício e avaliação. - Não solicitou a Fazenda do Estado o registro da penhora, mas apenas a efetivação da mesma sobre a parte ideal, correspondente a 1/6, relativamente ao imóvel descrito às f. - E, a respeito, cumpre lembrar que, se na propriedade em comum ou condomínio cada condômino pode alhear a respectiva parte indivisa ou, então, gravá-la (art. 623, inc. III, do CC), óbice não existe que a mesma seja objeto de penhora, tanto por iniciativa dele, consorte, como pelo autor da demanda. - Existe até mesmo precedente jurisprudencial admitindo a constrição judicial sobre parte ideal de imóvel pertencente a um só proprietário. Como se decidiu: "Penhora de parte ideal de imóvel pertencente integralmente a uma só pessoa, ainda que indivisível, circunstância não evidenciada nos autos, não se insere no rol de bens impenhoráveis (art. 649 e incisos do CPC), inexistindo qualquer nulidade a ser decretada, após a devedora ter interposto embargos, sem sucesso. Resulta também ser viável o reforço de penhora de parte ideal, na medida em que se constatou, após a avaliação, a insuficiência da primeira penhora para a integral satisfação do crédito exequendo (art. 685, II, do CPC)". - Como preleciona PONTES DE MIRANDA: "De modo nenhum se tire do art. 702, como a alguns parece, que o art. 702, como o art. 974 do Código de 1939, afasta a praça de partes indivisas do bem imóvel. Pode ser que, na espécie, ou mesmo no caso, convenha que praxeiem partes pro indiviso, e assim haver lançadores para cada uma delas ou um só para duas ou mais" (Comentários ao Código de Processo Civil, t. X/407) (v. JTACSP-RT 111/144). - Verdade que, recaindo a penhora sobre parte ideal de bem imóvel, deve ser indicada, quantitativamente, a fração respectiva, dificuldade essa inexistente no caso (v. RT 490/106). - Na hipótese de praxeamento, explica AFRANIO DE CARVALHO: "Se houver alienação, esta apenas substitui o condômino alienante pelo adquirente, mantendo-se o condomínio. A alienação pode ser contratual ou judicial. Tanto sob uma forma como sob outra o condômino tem preferência para adquirir a parte ideal, quando esta é disputada por terceiro. A regra da preferência está contida no art. 632 do CC e reproduzida no art. 1.118 do CPC". - "A preferência se enseja, pois, quando há competição entre um condômino e estranho, caso em que o primeiro tem primazia sobre o segundo. Não se dá a preferência entre os próprios condôminos, que se igualam, de modo que, se um condômino vender a sua parte a um consorte, nenhum dos demais consortes poderá reclamar, invocando a preferência em seu benefício, seja a que título for (CC, art. 1.139)". - "Ainda que em execução judicial a parte ideal seja levada a praça e arrematada por estranho, o condômino pode interpor o seu pedido de adjudicação, alegando a preferência, desde que compareça no processo antes da assinatura do auto de arrematação. Assim, assegura-se ao condômino uma vantagem natural, porque um estranho constitui para os consortes um risco, considerando-se que o seu ingresso no grupo condominial é suscetível de provocar animosidade e prejudicar a administração comum, se esta for adotada, ou a extinção amigável, se esta for a escolha de todos." - "Efetivada a alienação, particular ou judicial, o respectivo a título, contrato

ou carta de adjudicação por preferência há de ser levado à matrícula do imóvel em condomínio, a fim de que o antigo detentor da parte ideal seja substituído pelo novo. Embora o condomínio permaneça o mesmo objetivamente, sofre subjetivamente a mudança decorrente da nova titularidade de uma de suas partes" (RT 634/14). - Aqui, não se olvidou o disposto no § 4º do art. 659 do CPC, de que "a penhora de bens imóveis realizar-se-á median

EMENTA

Na propriedade em comum ou condomínio, cada condômino pode alhear a respectiva parte indivisa ou, então, gravá-la, até mesmo por meio de penhora, nos termos do art. 623, III, do CC, admitindo-se, assim, também o reforço da constrição quando se constatar, após a avaliação, a insuficiência da primeira penhora para integral satisfação do crédito exequendo, como dispõe o art. 685, II, do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT