

PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA

ALIENAÇÃO JUDICIAL artigos 720 a 725 e 730 do CPC

É a transferência do domínio de bens móveis ou imóveis para terceiros, por meio da venda feita em processo judicial próprio. Esta ação, de jurisdição voluntária (assim entendida a atividade estatal de integração e fiscalização, sem partes – só interessados -, sem lide, sem disputa, sem litígio), poderá ser utilizada:

a) **como medida cautelar**: quando o bem apreendido judicialmente (sequestro, arresto, penhora, busca e apreensão etc.) for de fácil deterioração, estiver avariado ou exigir grandes despesas para sua guarda (ex.: semoventes).

A venda pode ser feita por ação própria ou nos próprios autos onde ocorreu a apreensão judicial (situação mais comum), e objetiva resguardar a parte do *periculum in mora*. Não será realizada, porém, se uma das partes assumir o encargo e responder pelas despesas respectivas.

b) **para preservação dos interesses de incapazes**: crianças e adolescentes que não estejam sob o poder familiar, ou que sejam órfãos ou interditos (artigo 725, III CPC), para instrumentalização da regra do artigo 1750 do Código Civil (tb. 1774 do CC). É imprescindível a prova da necessidade e interesse do incapaz.

A venda do bem (móvel ou imóvel), neste caso, pode se dar por qualquer valor, desde que igual ou superior a 80% do preço da avaliação (artigo 896, CPC). Outra venda será tentada, se não houver lance neste valor. A regra do art. 896 afasta, pois, a do artigo 891, § único do CPC (é vil o lance inferior a 50% do valor da avaliação).

Para crianças e adolescentes sob o poder familiar (de um ou de ambos os genitores), a alienação necessita apenas de prévia autorização judicial (alvará – artigo 1691, CC).

c) **para extinção do condomínio sobre as coisas indivisíveis.** A partilha física da coisa comum constitui a extinção normal do condomínio (artigo 1320 do C.C.).

Caso a coisa seja indivisível e um dos condôminos queira extinguir o condomínio (artigo 1322 do CC), surgem três opções aos coproprietários:

1) adjudicação em favor de um deles, que pagará o valor das cotas dos demais, o que pode ser feito por escritura pública ou judicialmente;

2) venda extrajudicial a terceiro: os condôminos, por consenso e escritura ou contrato, alienam as suas frações ideais a um terceiro e, assim, colocam fim ao condomínio;

3) alienação judicial: se houver litígio entre os condôminos e, portanto, impossibilidade de extinção do condomínio pelas hipóteses anteriores.

Processo de Alienação Judicial ou Extinção de Condomínio

Inicial: requisitos do artigo 319 do CPC

procuração

prova do domínio e respectiva cota no condomínio

pedido para a extinção do condomínio por leilão.

Legitimidade ativa e passiva: condôminos e respectivos cônjuges ou conviventes, se casados ou em união estável (art. 73 do CPC);

Competência: foro de situação da coisa em condomínio (art. 47 CPC); competência absoluta.

Procedimento: Defesa (manifestação) em 15 dias (art. 721 CPC) → produção de provas, se necessário → sentença de procedência: determina a extinção do condomínio pela venda do bem em Juízo (leilão); estabelece que o produto da venda, após o abatimento das despesas processuais (inclusive salários do avaliador), será distribuído entre os ex-condôminos consoante a quota parte de cada um → não há condenação em honorários advocatícios (mesmo havendo contestação), por ser procedimento característico de jurisdição voluntária (há controvérsias).

A venda pode se dar por preço inferior ao da avaliação, desde que não seja vil (degradante, indigno), insuficiente para a satisfação de parte razoável do crédito (nas execuções em geral) ou da parte ideal do condômino.

O CPC estabelece que deve constar do edital qual o lance mínimo que será aceito pelo Juízo. Se nada constar, este lance será igual ou superior a 50% do preço da avaliação (artigo 891, § único CPC).

ATENÇÃO:

→ a extinção de condomínio pode ser requerida a qualquer tempo (CC, artigo 1320); é norma de ordem pública, cogente, daí que o direito de extinguir o condomínio não está sujeito à prescrição, à decadência, muito menos à renúncia;

→ é potestativo o direito do condômino à extinção do condomínio, portanto, independe da vontade ou da resistência dos demais condôminos. Prevalece sobre os interesses de qualquer outro condômino, não relacionados diretamente ao condomínio;

→ nada impede a extinção de condomínio se as partes possuem apenas direitos sobre o imóvel (ex: formal de partilha ou contrato de compromisso de compra e venda sem registro, portanto, sem a titularidade do domínio). Neste caso o arrematante, para registrar a carta de arrematação, deverá, antes, promover o registro do formal ou do contrato, sob pena de quebra do princípio da continuidade;

→ se o imóvel está financiado, pode haver a extinção de condomínio dos direitos do contrato pertencentes aos mutuários. Concretizada a venda, o preço da arrematação servirá, antes, para o pagamento do credor financeiro (que de tudo será intimado), e o que sobrar será dividido entre os interessados;

→ embora seja possível o pedido de usucapião entre condôminos, para a aquisição da propriedade é imprescindível a demonstração de posse exclusiva sobre o imóvel, com vontade de ser dono, pelo prazo previsto na lei e com a exclusão total da posse do(s) outro(s) condômino(s).

De todo modo, na alienação judicial cabe alegar usucapião apenas como matéria de defesa. Para a sua obtenção, é necessário o ingresso de ação própria de usucapião.

→ o condômino pode cumular os pedidos de extinção do condomínio e cobrança de aluguéis, contra aquele que ocupa com exclusividade o imóvel condominial (artigo 1319, CC).

Neste caso, uma vez identificado o valor da locação (por declarações de imobiliárias ou perícia), o aluguel será devido desde a data da citação até a efetiva extinção do condomínio (até a desocupação do imóvel), e será pago na fase de cumprimento de sentença, sem prejuízo da realização da venda judicial;

→ os condôminos, desde que capazes, podem dispensar a hasta pública e promover a venda, se houver consenso, por outro modo, p. ex., por alienação por corretor escolhido ou nomeado pelo Juiz, ou por iniciativa de qualquer dos condôminos (art. 880, CPC);

→ a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável depois de assinado o respectivo auto pelo juiz, arrematante e serventuário da justiça, podendo ser considerada sem efeito (invalidada, ineficaz ou resolvida) apenas nas hipóteses do artigo 903 § 1º do CPC.

→ na venda judicial devem ser observadas as regras de preferência do artigo 1322 do Código Civil e 843, § 1º do CPC;

→ todos os condôminos devem ser intimados do dia, hora e local da venda para o exercício do direito de preferência; para tanto, o lance oferecido pelo condômino deve ser pelo menos igual ao do terceiro.

→ no leilão físico, o direito de preferência deve ser exercido até o encerramento do leilão; no leilão eletrônico, e que domina as vendas judiciais atuais, não há previsão legal, mas é razoável aceitar o seu exercício até a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, leiloeiro e serventuário (art. 1322, CC).