



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª UNIDADE JURISDICCIONAL CÍVEL - 16º JD DA
COMARCA DE BELO HORIZONTE

PROCESSO Nº: 9036942-75.2014.8.13.0024

BERNADETE MIRANDA DE SIQUEIRA, já qualificada nos autos e sua procuradora que abaixo subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa., **em atendimento ao r. despacho de ID 10245912054**, nos autos de cumprimento de sentença em que litiga com **JOÃO CARLOS FERREIRA**, expor e requerer o que se segue:

1. DA DÍVIDA EXEQUENTA:

O Executado é devedor da quantia de **R\$ 70.759,41 (Setenta mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e um centavos)**, conforme planilha de cálculo em anexo, atualizada nessa data 30/06/2024, sendo:

Discriminativo do Débito	Valor
Valor devido à Exequente	R\$ 64.326,74
Valor devido de Honorários Sucumbenciais:	R\$ 6,432,67
Total devido conforme planilha em anexo:	R\$ 70.759,41



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

2. DOS BENS DO DEVEDOR - BLOQUEIO JUDICIAL REALIZADA - CONDOMÍNIO INDIVISO:

Os imóveis bloqueados, tratam-se de imóveis indivisos em condomínio, contidos nas Matrículas 113315, 113316 e 113317, do Cartório de 5º Ofício de imóveis, conforme certidões contidas nos autos. As respectivas matrículas correspondem ao lote 26 A, do quarteirão 31, localizado na Rua Itapetinga, nº 826, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152, composto por terreno e edificações.

Importante frisar que o terreno corresponde a uma área de 400m², contendo 04 construções e é composto por 4 matrículas 113314, 113315, 113316 e 113317. A matrícula 113314(Casa 01), foi vendida a terceiros¹.

O Executado é coproprietário da fração de 50% (Cinquenta por cento), das respectivas matrículas. Sendo as demais frações pertencentes aos seus filhos, conforme discriminativo abaixo:

MATRÍCULA 11315 – CASA Nº 02 – ÁREA DE 75,23 m²	
Co-proprietários	Fração
João Carlos Ferreira	50%
Davidson Junio Ferreira	7,142%
Priscila Helen Ferreira	7,142%
Patrícia Anne Ferreira	7,142%

¹ Matrícula 11314 – Casa nº 01 – Área 270,18 m²: Arrematada em leilão por Patrícia de Cerqueira Vieira Zampetti em 24/06/2015 e vendida em 08/12/2016 para Gisdirene Aparecida Fernandes Pereira



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

Aline Carla Ferreira	7,142%
Ricardo Alexandre Melo Ferreira (Falecido)	7,142%
Silas Henrique Melo Ferreira	7,142%
Luiz Cláudio Melo Ferreira	7,142%
Total	100%

MATRÍCULA 11316 – CASA Nº 03 – ÁREA DE 24,45 m2	
Co-proprietários	Fração
João Carlos Ferreira	50%
Davidson Junio Ferreira	7,142%
Priscila Helen Ferreira	7,142%
Patrícia Anne Ferreira	7,142%
Aline Carla Ferreira	7,142%
Ricardo Alexandre Melo Ferreira (Falecido)	7,142%
Silas Henrique Melo Ferreira	7,142%
Luiz Cláudio Melo Ferreira	7,142%
Total	100%

MATRÍCULA 11317 – CASA Nº 04 – ÁREA DE 76,34 m2	
Co-proprietários	Fração
João Carlos Ferreira	50%
Davidson Junio Ferreira	7,142%



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

Priscila Helen Ferreira	7,142%
Patrícia Anne Ferreira	7,142%
Aline Carla Ferreira	7,142%
Ricardo Alexandre Melo Ferreira (Falecido)	7,142%
Silas Henrique Melo Ferreira	7,142%
Luiz Cláudio Melo Ferreira	7,142%
Total	100%

3. DA AVALIAÇÃO JUDICIAL - CONCORDÂNCIA:

O Ilustre Oficial de Justiça realizou a avaliação dos respectivos imóveis contidos nas matrículas, conforme ID 10244970945, cujo valor da Avaliação total foi de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).

As Exequentes manifestam concordância com o valor da avaliação.

Considerando-se que o Executado é co-proprietário das frações de 50% das matrículas, o valor a ser considerado para efeito de penhora corresponde ao valor de **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)**.

4. DO VALOR EXCEDENTE DA PENHORA:

O Valor excedente da penhora, após a alienação judicial ficará à disposição do Executado, observando-se o dispositivo contido no Art. 904, incisos I e II, do CPC.



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

5. DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DA TOTALIDADE DOS BENS – DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS:

O Regramento contido no CPC, a cerca dos procedimentos para penhora e alienação judicial, assim dispõe:

Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

Art. 837. Obedecidas as normas de segurança instituídas sob critérios uniformes pelo Conselho Nacional de Justiça, a penhora de dinheiro e as averbações de penhoras de bens imóveis e móveis podem ser realizadas por meio eletrônico.

Art. 838. A penhora será realizada mediante auto ou termo, que conterá:

I - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita;

II - os nomes do exequente e do executado;

III - a descrição dos bens penhorados, com as suas características;

IV - a nomeação do depositário dos bens.

Art. 839. Considerar-se-á feita a penhora mediante a apreensão e o depósito dos bens, lavrando-se um só auto se as diligências forem concluídas no mesmo dia.

Parágrafo único. Havendo mais de uma penhora, serão lavrados autos individuais.



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

Art. 841. Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado.

§ 1º A intimação da penhora será feita ao advogado do executado ou à sociedade de advogados a que aquele pertença.

§ 2º Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal.

Em se tratando de bem indivisível, a norma contida no Art. 843, do CPC, não impede a alienação total do bem, no entanto, estabelece o direito de preferência aos coproprietários do bem em condomínio. Vejamos:

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.

A jurisprudência do STJ é pacífica quanto à possibilidade de penhora da fração do imóvel indiviso pertencente ao devedor e que seja realizada a alienação judicial da totalidade de bens indivisíveis, desde que resguardados os direitos dos coproprietários alheios à execução. Vejamos:



ELIZABETH M. FERNANDES

— A D V O C A C I A —

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



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

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 Andriighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL SOBRE O QUAL RECAI O DIREITO DE MEAÇÃO DA PARTE INSURGENTE. POSSIBILIDADE. DESDE QUE OBSERVADO O VALOR DE RESERVA DA MEAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Com efeito, o entendimento consignado no acórdão recorrido coaduna com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual se firmou no sentido de que "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, autorizando a alienação judicial do bem indivisível em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade, resguardando os direitos do condômino no produto da alienação [...]** (AgInt no REsp n. 1.921.288/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023).

2. Agravo interno desprovido.





ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

(Aglnt no AREsp n. 2.303.768/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.)

Esse também é o entendimento do TJMG, conforme jurisprudências a seguir:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - IMPUGNAÇÃO A PENHORA - CONDOMÍNIO PRO INDIVISO - INTIMAÇÃO DE CONDÔMINOS - LIMITE PARA CONSTRIÇÃO. **É permitida penhora de bem indivisível, resguardado, a escolha dos condôminos alheios à execução, direito de preferência ou de indenização em caso de efetiva alienação, o que impõe intimação dos coproprietários e cônjuges prévia à expropriação, sem exigência de que seja desde a formalização da constrição.** Se avaliação de quota-parte penhorada de imóvel é inferior ao valor da execução, não há excesso de constrição, sendo certo que o valor total do imóvel, incluindo fração que não foi penhorada, orienta apenas eventual hipótese de indenização a coproprietário ou cônjuge alheio à execução em caso de futura alienação. (TJMG - Agravo de Instrumento - Cv 1.0000.22.237814-3/001, Relator(a): Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/08/2023, publicação da súmula em 23/08/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - FRAUDE À EXECUÇÃO - NÃO VERIFICAÇÃO - PENHORA DE BENS IMÓVEIS DO EXECUTADO - POSSIBILIDADE - REFORMA PARCIAL DA DECISÃO RECORRIDA.

- O Col. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de que, para a caracterização da fraude à execução "necessária a demonstração de dois requisitos: (i) que ao



ELIZABETH M. FERNANDES

— A D V O C A C I A —

tempo da alienação/onerção esteja em curso uma ação, com citação válida; (ii) que a alienação/onerção no curso da demanda seja capaz de reduzir o devedor à insolvência"(REsp: 885618/SP).

- Por meio da Súmula nº 375, o Col. Superior Tribunal de Justiça assentou o seu entendimento no sentido de que "o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente."

- "Não há óbice à constrição do bem imóvel penhorado se este integrou o patrimônio do casal sob o regime da comunhão universal de bens e sem qualquer reserva de incomunicabilidade" (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.08.502339-9/002).

- **"É admissível a penhora da quota parte do imóvel em condomínio pro-indiviso do devedor."** (TJMG - AI: 10342100088018001). (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.579697-2/002, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/10/2021, publicação da súmula em 20/10/2021)

Após conceder aos coproprietários a oportunidade de adquirir a fração penhorada, e não havendo interesse de quaisquer coproprietários, o mesmo dispositivo legal, dispõe que o bem deverá ser alienado, podendo ser por iniciativa particular ou por leilão judicial. Vejamos o teor do dispositivo legal contido no 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.



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

§ 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.

No mesmo diploma legal, a norma determina que é necessário que o Executado e coproprietários sejam cientificados da alienação judicial.

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - **o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;**

Nesse sentido, havendo a observância dos preceitos legais, não há óbice para que as frações dos imóveis pertencentes ao Executado, sejam objeto de penhora e alienação judicial, que ora requer.



ELIZABETH M. FERNANDES
— ADVOCACIA —

6. DOS COPROPRIETÁRIOS A SEREM INTIMADOS:

Consoante, já demonstrado no item 2, acima, as matrículas 113315, 113316 e 113317, do Cartório de 5º Ofício de imóveis, conforme certidões contidas nos autos, correspondem ao lote 26 A, do quarteirão 31, localizado na Rua Itapetinga, nº 826, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152, composto por terreno e edificações, pertencendo ao Executado as frações de 50% e as demais frações pertencentes aos seus filhos.

Portanto, necessário que se proceda a intimação dos coproprietários, para que exerçam o seu **direito de preferência** sobre as frações do Executado, conforme rol a seguir:

- **DAVIDSON JUNIO FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, RG- 11.004.569 SSP/MG, CPF sob o nº 665.447.266-72, residente e domiciliado na Rua Mariana Oliveira Tavares, nº97, Ouro Preto, Belo Horizonte/MG, CEP: 31320-360;
- **PRISCILA HELEN FERREIRA**, brasileira, solteira, RG- MG10.304.894, inscrita no CPF sob o nº 011.958.426-35, residente e domiciliada na Rua Itapetinga, nº 826, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152;



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

- **ESPÓLIO DE RICARDO ALEXANDRE MELO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, aposentado, RG -M-4.928.573, inscrito no CPF sob o nº004.857.636-05, representado por seu inventariante: **JOAO CARLOS FERREIRA**, Brasileiro, Casado, Engenheiro, inscrito no CPF nº. 091.706.854-87, carteira de identidade 223985 SSPMG, residente e domiciliado na Rua Dos Tabaiares, nº 12 – Floresta – Belo Horizonte – MG – CEP 30150- 040;
- **LUIZ CLAUDIO MELO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro, RG- 140.028.304-3 (CREA/MG), CPF sob o nº 596.419.596-20, residente e domiciliado na Rua Itapetinga, nº 826, fundos, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152;
- **ALINE CARLA FERREIRA**, brasileira, casada, do lar, RG - MG-10.304.473, inscrita no CPF sob o nº 011.587.396.85 residente e domiciliada na Rua Itapetinga, nº 826, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152;
- **SILAS HENRIQUE MELO FERREIRA**, brasileiro, separado judicialmente, RG 4.921.397 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 050.563.426-02, residente e



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

domiciliado na Rua Itapetinga, n° 826, Cachoeirinha,
Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152;

- **PATRICIA ANNE FERREIRA**, brasileira, solteira, estagiária do curso de direito, RG-MG - 10.304.427, inscrita no CPF sob o n° 011.958.416-63, residente e domiciliado na Rua Itapetinga, n° 826, Cachoeirinha, Belo Horizonte/MG, CEP: 31130-152;

7. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS:

Isso posto, requer:

- a) Seja Realizada a Penhora **DAS MATRÍCULAS 113315, 113316 e 113317**, todas do livro 2 do Cartório do 5° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, nas frações de 50% pertencentes ao Executado;
- b) Requer seja intimado o Executado, na pessoa do seu advogado, para que se manifeste quanto à avaliação.
- c) Na sequência seja realizada a intimação dos coproprietários: **DAVIDSON JUNIO FERREIRA DA SILVA, PRISCILA HELEN FERREIRA, ESPÓLIO DE RICARDO**



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

ALEXANDRE MELO FERREIRA, LUIZ CLAUDIO MELO FERREIRA, ALINE CARLA FERREIRA, SILAS HENRIQUE MELO FERREIRA, PATRICIA ANNE FERREIRA, nos endereços indicados no item 6, acima, para que exerçam seu **DIREITO DE PREFERÊNCIA** para aquisição das frações pertencentes ao Executado, nos RESPECTIVOS IMÓVEIS, DE MATRÍCULAS **113315, 113316 e 113317**, do livro 2 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, bem como sejam cientificados da alienação da totalidade dos imóveis;

d) Na hipótese de os coproprietários manifestarem interesse na aquisição das frações do Executado, requer seja determinado o pagamento em juízo do valor total da avaliação pertencente ao Executado, qual seja R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), cujo valor excedente ao valor da dívida (atualizada na data do efetivo pagamento), será disponibilizada ao Executado;

e) Na hipótese de não haver interesse pelos coproprietários das frações penhoradas, requer sejam os imóveis na sua totalidade, levados à leilão judicial, com a realização de hasta pública;



ELIZABETH M. FERNANDES
— A D V O C A C I A —

f) Após o pagamento do débito devido às Exequentes, que se proceda o rateamento do valor apurado na venda judicial proporcionalmente aos quinhões de cada um dos condôminos e saldo excedente da penhora, disponibilizado ao Executado.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Belo Horizonte, 04 de julho de 2.024.

Elizabeth Oliveira de Jesus Martins Fernandes

OAB-MG 146.645