

ACÓRDÃOS

Superior Tribunal de Justiça

STJ – REsp 1.207.129/MG – 4.ª T. – j. 16.06.2015 – v.u. – rel. Min. Luis Felipe Salomão – DJe 26.06.2015 – Área do Direito: Civil.

CONDOMÍNIO – Direito de preferência – Alienação de fração ideal de imóvel – Inadmissibilidade – Necessidade de prévia aquiescência dos demais condôminos quando o bem, embora divisível, esteja em estado de indivisão – Inteligência dos arts. 504 e 1.314, parágrafo único, do CC/2002.

Jurisprudência no mesmo sentido

- RT 870/337 (JRP\2008\1539), RT 756/218 (JRP\1998\1515), RT 698/203 (JRP\1993\1198) e RDPPriv 28/333 (JRP\2006\114).

Veja também Jurisprudência

- RT 764/170 (JRP\1999\1053), RT 749/416 (JRP\1998\544), RT 749/221 (JRP\1998\487) e RT 700/79 (JRP\1994\234).

Veja também Doutrina

- Condomínio edilício e o novo Código Civil, de Hélio Lobo Júnior, RDI 55/22, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral* 4/367 (DTR\2003\727).

REsp 1.207.129 – MG (2010/0146409-9).

Relator: Min. Luis Felipe Salomão.

Recorrentes: Gilberto Batista Diniz e outro – advogados: Elísio da Silva e outros.

Recorridos: Calsimec Indústria e Comércio Ltda. e outros – advogado: José Roberto da Costa.

Ementa:^{NE} Direito civil. Condomínio. Art. 504 do CC/2002. Direito de preferência dos demais condôminos na venda de coisa indivisível. Imóvel em estado de indivisão, mas passível de divisão. Manutenção do entendimento exarado pela 2.^a Seção tomado à luz do art. 1.139 do CC/1916.

1. O condômino que desejar alhear a fração ideal de bem em estado de indivisão, seja ele divisível ou indivisível, deverá dar preferência ao comunheiro da sua aquisição. Interpretação do art. 504 do CC/2002 em consonância com o precedente da 2.^a Seção do STJ (REsp 489.860/SP, rel. Min. Nancy Andrighi), exarado ainda sob a égide do Código Civil de 1916.

2. De fato, a comparação do art. 504 do CC/2002 com o antigo art. 1.139 do CC/1916 permite esclarecer que a única alteração substancial foi a relativa ao prazo decadencial, que – de seis meses – passou a ser de 180 dias e, como sabido, a contagem em meses e em dias ocorre de forma diversa; sendo que o STJ, como Corte responsável pela uniformização da interpretação da lei federal, um vez definida tese sobre determinada matéria, deve prestigiá-la, mantendo sua coesão.

3. Ademais, ao conceder o direito de preferência aos demais condôminos, pretendeu o legislador conciliar os objetivos particulares do vendedor com o intuito da comunidade de coproprietários. Certamente, a função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimento com a entrada de um estranho no grupo.

4. Deve-se levar em conta, ainda, o sistema jurídico como um todo, notadamente o parágrafo único do art. 1.314 do CC/2002, que veda ao condômino, sem prévia aquiescência dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos (que são um minus em relação à transferência de propriedade), somado ao art. 504 do mesmo diploma, que proíbe que o condômino em coisa indivisível venda a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

5. Não se pode olvidar que, muitas vezes, na prática, mostra-se extremamente difícil a prova da indivisibilidade. Precedente: REsp 9.934/SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4.^a T.

6. Na hipótese, como o próprio acórdão reconhece que o imóvel sub judice se encontra em estado de indivisão, apesar de ser ele divisível, há de se reconhecer o direito de preferência do condômino que pretenda adquirir o quinhão do comunheiro, uma vez preenchidos os demais requisitos legais.

7. Recurso especial provido.

NE Nota do Editorial: O conteúdo normativo no inteiro teor do acórdão está disponibilizado nos exatos termos da publicação oficial no site do Tribunal.

COMENTÁRIO

DIREITO DE PREFERÊNCIA NO CONDOMÍNIO *PRO INDIVISO*: CONSIDERAÇÕES À LUZ DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL E DO REsp 1.207.129/MG

*RIGHT OF FIRST REFUSAL IN THE UNDIVIDED JOINT OWNERSHIP:
CONSIDERATIONS ACCORDING TO PROVISION 504 OF THE BRAZILIAN CIVIL CODE
AND SPECIAL APPEAL TO BRAZILIAN FEDERAL SUPERIOR COURT 1.207.129/MG*

FERNANDO SPECK DE SOUZA

Membro da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo. Juiz de Direito do TJSC.

fernando@speckdesouza.com

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: Este texto aborda o direito de preferência do condômino na compra de fração do imóvel indiviso, seja ele divisível ou indivisível, à luz do art. 504 do CC brasileiro, tendo por base a decisão proferida pelo STJ no REsp 1.207.129/MG.

PALAVRAS-CHAVE: Compra e venda – Condomínio – Indivisível – Indiviso – Direito de preferência.

ABSTRACT: This paper approaches the right of first refusal of co-owner on purchase of fraction of undivided property, whether divisible or indivisible, under the provision 504 of the Brazilian Civil Code, having, as grounds, the judgment provided by the Brazilian Federal Superior Court on Special Appeal 1.207.129/MG.

KEYWORDS: Sale – Joint ownership – Indivisible – Undivided – Right of first refusal.

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. A posição da 3.^a T. do STJ – 3. A divergência sobre o alcance da indivisibilidade prevista na norma – 4. Prova da indivisibilidade – 5. Considerações finais.

1. INTRODUÇÃO

No Estado de Minas Gerais, após uma indústria adquirir 14.414,34 m² de um imóvel com área total de 433.430,48m², um casal, proprietário de 127.769,11m² da mesma fazenda, propôs ação de preferência contra vendedores e compradora.

O pedido foi rejeitado em primeiro e segundo graus, sob o fundamento de que o imóvel, ainda que indiviso, era passível de divisão, razão pela qual não seria aplicável a regra do art. 504 do CC.