

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

LUCROS CESSANTES

Recurso	Resp .
Tribunal	STJ

ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL — PRÉVIA COMUNICAÇÃO - NECESSIDADE

RESUMO

- Afirmam os recorrentes que as suas disposições teriam sido mal aplicadas uma vez que o co-proprietário não teria direito de preferência em adquirir o bem comum divisível. - Não é essa, contudo, a orientação já traçada por esta eg. Quarta Turma quando julgou o Resp. nº 9.934 - SP, relatado pelo eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, conforme dá conta a seguinte ementa: "Direito Civil. Condomínio. Imóvel indiviso. Alienação de fração ideal. Direito de preferência. Art. 1.139, CC. Polêmica no tema. Hermenêutica. Exegese sistemática e teleológica. Carência afastada. Recurso provido. I - Se a coisa em comum, divisível ou indivisível, permanece em estado de indivisão (não dividida), o condômino que pretenda alhear a terceiro seu quinhão deve, antes, expedir comunicação aos demais co-proprietários para possibilitar-lhes o exercício da prelação que lhes assegura o art. 1.139, CC. II - Em linha de princípio, a orientação legal é no sentido de evitar o ingresso de estranho no condomínio, preservando-o de futuros litígios e inconvenientes. III - A interpretação meramente literal deve ceder passo quando colidente com outros métodos exegéticos de maior robustez e cientificidade." (fls.). - No seu judicioso voto, Sua Excelência, anotando a existência de divergência doutrinária sobre o tema, observa, todavia, que "mesmo nos casos de imóvel sujeito à divisão, mas que ainda não esteja dividido, impõe-se ao condômino que deseje alienar fração ideal a terceiros a prévia comunicação aos outros consortes para que possam, querendo, exercer a prelação assegurada no art. 1.139, CC", sobretudo para compatibilizar com a regra contida no art. 633 do Código Civil, segundo a qual "nenhum condômino pode, sem prévio consenso dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos". - Extraio, ainda, as seguintes colocações postas pelo Senhor Ministro: "Ademais, a doutrina é unânime em admitir que o objetivo da lei foi de evitar os inconvenientes resultantes da entrada de um estranho no condomínio. A propósito, pertinente o magistério de PONTES DE MIRANDA: "O art. 1.139 exige exame à parte. É ele "ius dispositivum", e não "ius cogens", pois que o seu fundamento é o interesse dos condôminos em que não entre na comunhão quem não lhes agrade, ou o de unidade e consolidação da propriedade" ("Tratado de Direito Privado", tomo XII, Borsoi, 2ª edição, § 1.283, nº 4, pág. 48). - Também esse o entendimento de CARVALHO DOS SANTOS, transcritos alhures. - Se assim é, relevante se me afigura a ponderação de Mestre BEVILÁQUA no sentido de que: "... os inconvenientes que resultam de entrar um estranho na comunhão são os mesmos, seja a coisa divisível ou não." - Sob o prisma teleológico, essa parece ser também a melhor interpretação. A exegese literal, quando colidente com outro método hermenêutico (na espécie, sistemático e teleológico), não deve prevalecer. - Acresça-se, ainda, como reforço de fundamentação, um argumento de ordem processual e pragmática. - Não raras vezes - e a hipótese destes autos é bem exemplificativa - inexistente consenso sobre se divisível ou indivisível a coisa havida em condomínio. Em casos tais, o que se mostra preferível em relação ao condômino que pretenda alienar sua fração ideal? Exigir que comunique aos demais condôminos sua intenção, com isso assegurando a licitude de compra e venda, ou, ao contrário, permitir que a alienação se faça sem consentimento dos demais co-proprietários, remetendo-se a discussão sobre a divisibilidade ou não da coisa para litígio judicial que com base nessa falta de notificação venha a se instaurar? - Parece bem mais lógico e racional o primeiro procedimento, até por que a ação de preferência, como a que se examina, não é sede própria para debate acerca de ser divisível ou indivisível o objeto comum. Nela se analisa, apenas, se os consortes não alienantes foram regularmente avisados, com ciência e oportunidade para o exercício da preempção.

Adentrar, em sede de ação de preferência, a apreciação de aspectos atinentes à divisibilidade ou indivisibilidade de imóvel comum, sem observância ao "iter" procedimental previsto nos arts. 967 e segs., CPC, que, inclusive, exige a citação de todos os condôminos, pode dar ensejo a indesejáveis decisões contraditórias." (fls.). - Assim, "estando indiviso o imóvel, se impõe ao condômino que deseje alhear seu quinhão prévia notificação aos demais. Esse ônus decorre do próprio estado de comunhão e indivisão. Aquele que o não quiser suportar deve, antes, pro

EMENTA

O condômino não pode alienar o seu quinhão a terceiro, sem prévia comunicação aos demais consortes, a fim de possibilitar a estes o exercício do direito de preferência, tanto por tanto, seja a coisa divisível ou não.