

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DIREITO DO CONDÔMINO — CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- A douta sentença apelada julgou improcedente a ação, acolhendo impugnação de outros condôminos, no sentido de que haveria uma confusão de sucessores, uma vez que faleceram da primeira geração de condôminos, dois esposos, e um dos herdeiros destes, sem que os inventários fossem terminados, o que tudo representaria uma "confusão de sucessões em mortes", e ainda que o preço dos imóveis iria cair muito, não podendo o Poder Judiciário obrigar um condômino a alienar seu imóvel com franco prejuízo para satisfazer às necessidades de outro condômino. - Três são os condôminos originários. O autor, que quer vender, e uma sua irmã, que tem o mesmo designio declarado neste processo. Quem resiste é a condômina J. e duas de suas filhas. - Não se trata de pesquisar qual interesse há de prevalecer, se o do condômino, que quer requerer a extinção do condomínio pela venda, se o do condômino, que resiste por considerar que a venda extrajudicial a um só pretendente proporcionaria preço maior ou por considerar que a venda judicial traria prejuízo. - Nenhum direito pode ser oposto por outro condômino ao direito potestativo de qualquer condômino à extinção do condomínio, que é uma situação transitória, a ponto de a Lei considerar ser ineficaz qualquer disposição de vontade que ajuste indivisibilidade por tempo maior de 5 anos (CC 629). Não dependem os direitos potestativos de concordância da parte contrária, que a eles se há de submeter inexoravelmente, pois consistem em um querer do titular com efeitos na esfera jurídica do sujeito passivo, que não pode e não deve fazer nada, a não ser submeter-se às consequências da declaração de vontade daquele (entre outros, CHIOVENDA, "in" "Ensaio de Derecho Processual Civil" B. Aires, 1949, pág. 26; Passarelli, "Doutrinas Gerais de Direito Civil", pág. 73, Ed. Rev. Dir. Pub. Madrid, 1964). - A circunstância de os inventários do ex-cônjuge e do filho da herdeira J. não estarem terminados, isto em nada impediria a venda, pois que o valor em dinheiro ficará depositado, com correção monetária, à disposição dos herdeiros em habilitação. É que o domínio da herança se transfere aos herdeiros legítimos e testamentários no momento da morte (CC, 1.572). E assim condôminos nos imóveis são os autores a condômina J. discordante, e os sucessores de seu marido, sejam quais forem, eis que se trata da extinção de condomínio dos imóveis denominados 695, 695-A e 697 da Rua, Rio que foram partilhados à razão de um terço para os autores, um terço para J. J. G. e seu marido e um terço para M.H.A. e seu marido, por não comportarem divisão cômoda, circunstância esta que afasta a última resistência dos réus à venda, uma vez que a divisão da coisa constituiria a única barreira legal à extinção do condomínio pela venda: ele se extinguiria pela divisão. - Desembargada por fim a conjectura formulada pelas rés, de que a venda judicial seria menos proveitosa, uma vez que ela far-se-á cercada da maior publicidade, podendo cada condômino, além de exercer preferência, promover a presença dos interessados idôneos que conhecer, com vistas levantar ao máximo o preço da alienação. Ac. de 15-01-1988 Arquivo do EMFOR - TJ/1.795 EMFOR 491

EMENTA

O direito do condômino à extinção do condomínio é uma faculdade fundamental, um ponto cardeal do instituto da comunhão. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum (CC, 629), e, quando a coisa for indivisível será vendida, e repartido o preço (CC, 632). - Não se subordina, quer à concordância de outro condômino, quer à conveniência, à oportunidade ou à vantagem desses outros. - É um direito, potestativo, um querer do titular com efeitos na esfera jurídica dos sujeitos passivos, que não podem, nem devem, fazer nada, a não ser se submeterem às consequências da declaração de vontade do primeiro.