
EXERCÍCIO DO DIREITO — REQUISITOS**RESUMO**

- ... 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 preleção assegurada no art. 1.139, CC. - É certo que as posições doutrinárias a respeito do tema não são uníssonas. Ao contrário. - Na mesma diretriz que venho de sustentar, situa-se o magistério de CLÓVIS BEVILÁQUA, verbis: "Coisa indivisível, define o Código (art. 53), é 1º, a que não se pode partir sem alteração na sua substância; 2º, a que se considera indivisível por lei ou vontade das partes. O condômino de coisa dessa categoria não pode vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O que o condômino pode alienar é a parte ideal, que possui na coisa comum. Parte material não tem o co-proprietário. - Mas se é uma parte ideal que o condômino pode alienar, por que esta exigência de ser a coisa indivisível? É certo que na fonte portuguesa o mesmo se diz: "Não podem os co-proprietários de coisa indivisível vender a estranhos a sua respectiva parte, se o consorte a quiser tanto por tanto". Mas a verdade é que não se justifica a distinção, porque, seja a coisa comum divisível ou indivisível, no estado de comunhão está indivisa. Além disso, o condomínio é transitório (arts. 629 e 630). E, dando o Código direito de preferência ao condômino, quando a coisa é indivisível, segue-se que não há esse direito, quando a coisa for divisível: *inclusio unius exclusio alterius*. Mas os inconvenientes, que resultam de entrar um estranho na comunhão, são os mesmos, seja a coisa divisível ou não" ... ("Código Civil dos Estados Unidos do Brasil", vol. IV, editora Rio, edição Rio, edição Histórica, 5ª tir., 1958, art. 1.139, págs. 249/250). - Em idêntico sentido, pontifica CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA. "Enquanto pende o estado de indivisão, o condômino não pode vender a sua parte a estranho, se outro consorte a quiser, tanto por tanto (Código Civil, art. 1.139)" ("Instituições de Direito Civil", vol. III, Forense, 5ª ed., 1981, nº 220, c, pág. 162). Ac. de 02-03-1993 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Abril de 1994 - Nº 56 - Pág. 152 EMFOR 548

EMENTA

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 preleção que lhes assegura o art. 1.139, CC.