

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Recurso

ap .

COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO — COMO DEVE SER FEITA

RESUMO

- É o que, por sinal, preleciona ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, in verbis: "O Código Civil não exige que o "conhecimento" aos outros condôminos (ou mesmo a um só, se for o único) seja feito judicialmente, por via do presente procedimento. Qualquer meio particular será válido, desde que haja prova absoluta da comunicação e do recebimento pelo destinatário, inclusive um documento assinado pelo parceiro (ou parceiros), declarando-se ciente e manifestando seu desinteresse em adquirir "tanto por tanto" o quinhão oferecido. Se, porventura, o alienante, por circunstâncias ocasionais (desavenças com os condôminos) ou para maior segurança preferir utilizar-se da via judiciária, então terá de proceder na forma deste inciso, cujos atos, como em todos os demais, se acham encobertos sujeitos às "Disposições Gerais", do Cap. I, mutatis mutandis, como vimos acentuando em cada caso". ("Comentários ao Código de Processo Civil", vol. XII, pág. 108, ed. 1982). - Assim pensava também o insigne PONTES DE MIRANDA, para quem: "O condômino que tem direito à preferência não precisa ser notificado judicialmente (Código de Processo Civil, arts. 311-313) - basta que se efetiva notificação extrajudicial), qualquer que seja o meio (telegrama, carta missiva, intermediária, memorando, telefonema), desde que, segundo as circunstâncias, seja em forma e fundo que ponha o condômino a par do lugar e tempo em que deve usar da preferência e saiba ele exatamente de que objeto se trata. A jurisprudência andou acertada em explicitar que a notificação judicial é desnecessária (Tribunal de Justiça de São Paulo, 25 de maio de 1923 e 14 de março de 1924, RT 467, 408, 49, 509)." ("Tratado de Direito Privado", vol. 12, págs. 48/49, 2ª ed.). - Não se afigura, portanto, imprescindível, para todos os casos de venda de quinhão em coisa comum, o emprego do rito estabelecido pela lei instrumental civil, bastando que haja a respeito uma comunicação séria e comprovada, conforme bem decidiu o Eg. Tribunal a quo. Não se vislumbra, pois, negativa de vigência dos preceitos de lei federal invocados no particular (art. 1.192, inciso V, do CPC, art. 82 do CC). Ac. de 25-02-1992 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Abril de 1992 - Nº 32 - Pág. 258 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

EMENTA

O procedimento previsto nos arts. 1.104 e seguintes do CPC não é obrigatório ao interessado que deseja alienar o seu quinhão. A comunicação ao condômino pode ser feita através de notificação extrajudicial. - Não existe o art. 1.139 do Código Civil que tal comunicação contenha proposta determinada com a designação desde logo do comprador.

NOTA DA REDAÇÃO

RT