

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Recurso	Apelação 60.261
Tribunal	STF
Relator	RAFAEL MAYER

PREÇO A SER DEPOSITADO — O QUE DEVE COMPREENDER

RESUMO

- ... Os apelantes querem a extinção do processo... porque a apelada não depositou o preço total, esquecendo-se das despesas feitas com a escritura pública e do tributo de transmissão pago pelo adquirente, faltando, assim, condição especial da ação de preferência. - A tese sustentada pelos apelantes já foi sufragada por algumas decisões. O Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo teve ensejo de afirmar que "o preço que deve ser depositado para o exercício da preferência é o que, efetivamente, o adquirente desembolsou para haver a coisa, incluindo o valor do contrato, a sisa e as benfeitorias acaso introduzidas no imóvel ("RT", 333/337). Este Tribunal, ao julgar a Apelação nº 60.261, sustentou que, "para o efetivo exercício da preferência, não deve o pretendente limitar-se ao depósito do valor atribuído à cota ideal, mas deve completar dita quantia com a sisa e despesas de escrituras desembolsadas". - Em que pesem tais posicionamentos, entendo que preço, para efeito do art. 1.139 do Código Civil, é aquilo que recebeu o vendedor pela coisa vendida, registrado no contrato de compra e venda, sem acréscimos de sisa e emolumentos cartoriais, porque estes na lição de TITO FULGÊNCIO, são meros acessórios. - É necessário distinguir-se preço da coisa e custo do contrato. Aquele é o que o adquirente pagou ao vendedor pelo bem; este, aquilo que desembolsou para formalizar o negócio. Não se confundem e por isso, não se somam. Adicioná-lo seria significar somar coisas diversas. - Ao adquirir a coisa que não poderia adquirir, o comprador despendeu inutilmente com contrato e com tributo. O titular do direito de preferência não pode suportar os ônus do negócio incivil realizado pelo comprador que, praticando-o assumiu o risco do gasto inútil. Aquilo que é injurídico não pode gerar qualquer efeito, muito menos reembolso de despesas, porque, do contrário, estar-se-ia reconhecendo valor jurídico a negócio incivil. - Daí, a razão pela qual o art. 1.139 do Código Civil fala apenas em preço, sem mencionar despesas com a transmissão. - Com tal fundamento, rejeitado o pedido de extinção do processo. Ac. de 16-04-1985 Jurisprudência Mineira, Vol. 91 - Pág. 366 NO SENTIDO CONTRÁRIO: Rec. Extr. nº 103.383 - SP, STF, 1ª T., Relator: Ministro RAFAEL MAYER, AC. DE 12-3-1985, IN "Ementário Forense", nº 447 EMFOR 457

EMENTA

O prazo que deve ser depositado, para o exercício da preferência, assegurada pelo art. 1.139 do CC, é aquela importância, em dinheiro que, efetivamente, o adquirente pagou ao vendedor, para haver a coisa, excluídas as despesas de transmissão e cartoriais.

NOTA DA REDAÇÃO

RT