

ADJUDICAÇÃO AO CONDÔMINO — PREÇO A SER DEPOSITADO - O QUE DEVE COMPREENDER**RESUMO**

- ...Ao propósito, a fundamentação do acórdão tem o seguinte teor : «Acontece, porém, que a sanção ao desrespeito do direito de preferência do condômino é, como também já se viu, assegurar ao preterido o exercício daquele mesmo direito, desde que o faça no prazo decadencial de seis meses, depositando previamente o preço . Preço, aqui, não pode ter entendimento como simplesmente, a contraprestação em dinheiro, paga ao vendedor, mas sim, como qualquer despesa ou obrigação, paga ou assumida pelo comprador, incluindo, portanto as despesas de escritura e imposto de transmissão. «Do contrário, já não se cuidaria de subrogação, no mesmo negócio, do estranho pelo condômino. «Neste sentido, vejam-se os Venerandos Acórdãos publicados na « Revista dos Tribunais», 333/337, 392/ 191 e 463/ 184. «Ora, o apelante ..., ao propor a ação de preferência, depositou apenas o preço no sentido de contraprestação em dinheiro, paga pelos adquirentes aos vendedores. «As despesas de escritura e sisa, também feitas pelos adquirentes foram depositadas em novembro de 1980 ... muito tempo após a propositura da ação, que é de novembro de 1977. «O exercício do direito de preferência depende do depósito integral do preço, porque este é que como diz CARVALHO SANTOS (« Código Civil Brasileiro Interpretado », vol. 16 , pág . 170 ; 9ª ed., Freitas Bastos) «inaugurada a discussão sobre se a espécie corresponde à alegada pelo depositante. » «É imprescindível, pois, que o depósito se faça antes de vencido o prazo de decadência. Se o prazo se vence antes que ele se efetue integralmente, a consequência é a improcedência da ação, em virtude da decadência do direito.» - Sobre essa posição do julgado, diz a nota do preclaro despacho indeferitório, "in verbis" : «Tal interpretação se harmoniza com a dada ao art. 1.139 por outros julgados. Tenha-se presente que, se a ação de anulação viesse a ser julgada procedente, os quinhões transacionais seriam " adjudicados" aos condôminos preteridos (RT nº 389/249) ; aliás na presente ação o que se pediu foi justamente essa adjudicação...), valendo a sentença respectiva como título hábil a registro. Não se lavrando "nova escritura", nem se procedendo a novo pagamento "de sisa", essas verbas já dispendidas, aproveitariam a quem tivesse adjudicado o bem . Ora, se o condômino vencedor não depositar o valor "da sisa" nem o da escritura em última análise se estaria beneficiando por despesas já desembolsadas . O que se traduziria em locupletamento às custas do comprador: « se não levasse em conta o imposto pago, os apelados acabariam exercendo o direito de preferência, não como a lei prescreve, tanto por tanto, mas, por quantia menor que a desembolsada pelos réus (Ver. Dos Trens., 333/337) . «A situação é idêntica à de preferência exercida em processo judicial, para venda de quinhão. Fazendo valer essa preferência, o condômino deverá depositar não só o valor do lance feito por estranho, como também as "custas processuais". Isso a lei também não diz, como fazia o anterior Código de Processo (art. 410 , § 2º) . Mas as custas são também devidas, como anota JOSÉ OLYMPIO DE CASTRO FILHO nos « comentários ao Código de Processo Civil», ed. Forense, vol. X, vários autores, à pág. 117.» - Ora nada mais é preciso para dizer da aplicabilidade da Súmula 400 ao entendimento adotado no acórdão recorrido . - Pela letra "d", o douto despacho indeferitório deteve-se na leitura, nos próprios repositórios, dos acórdãos trazidos à colação para a verificação fundamentada e minuciosa de que eles tratam de hipóteses distintas, sem servir ao confronto com o acórdão recorrido ... - Acolho a proficiente e cuidadosa análise, embora deva reconhecer que, do ponto de vista formal, o recurso por esta via já se condenara ao insucesso ... - "Não conheceram do recurso". Julgado em 12-03-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência . Agosto , 1985 - Vol. 113 - Pág. 927

(*) Decisão que deu razoável interpretação à lei , ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário, pela letra « a » do art. 101 . III, da Constituição Federal . » (« EMENTÁRIO FORENSE », nº 191, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. OFENSA À LEI FEDERAL) EMFOR 447

EMENTA

Aplicável é a Súmula 400 (*) ao entendimento de que o preço a ser depositado, para o efeito da adjudicação prevista no art. 1.139 do CC, compreende, além do valor estipulado para a coisa vendida, as despesas com o ato translativo (sisa e escritura).

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais