

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

11/03/1985

NÃO OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO — SE RESULTA EM NULIDADE

RESUMO

: - ... a controvérsia de passa no plano do direito substantivo, e nos termos do artigo 1.139 do Código Civil, a saber, a legitimação do condômino em coisa indivisível de vender a sua parte, subordinada ao direito de preferência do outro condômino, tanto por tanto, e o direito de adjudicação, com o depósito do preço, se não foi oportunamente afrontado para a compra. - Não têm razão, portanto, os Recorrentes ao incentivar o acórdão recorrido, como argumento conclusivo nessa linha de raciocínio, de haver contrariado o art. 145, III, do Código Civil, ao recusar a nulidade da venda dos quinhões, realizada sem o procedimento judicial. - O douto despacho indeferitório considerou razoável o entendimento do acórdão recorrido, nos termos da "Súmula 400" (*), inclusive porque tem a seu favor precedentes do Supremo Tribunal Federal. - Com efeito, versando o art. 410 do Código de Processo Civil de 1939, que dispunha sobre venda de quinhão em coisa comum, de modo igual aos preceitos em vigor, ora questionados, disse a Egrégia Segunda Turma, sendo relator o eminente Ministro ELOY DA ROCHA: «O art. 410 do Código de Processo Civil, em harmonia com o art. 1.139, 1ª parte, do Código Civil, regula a ação do condômino que quer vender sua parte em coisa indivisível. A citação prevista naquele dispositivo visa ao exercício, antes da venda, do direito de preferência. Inobservado o art. 410 do Código de Processo Civil, não resulta nulidade da venda, senão ineficácia relativa, assegurado o direito de preferência nos termos do art. 1. 139, 2ª parte, do Código Civil». - Certo, portanto, o dizer ilustrado despacho, que o entendimento da Suprema Corte é o de que antes da transação, pode o condômino se valer do processo em exame; "depois, se o fizer, poderá a venda ser resolvida. E se não for em seis meses, como prevê o artigo 1.139, será mantida. Não se trata, pois de ato nulo, pois a nulidade nunca convalesce». - Desse modo o posicionamento do acórdão recorrido posto em face dos artigos 1.112, V, 1.103 e 1.105 do CPC, 145 e 146 do CC, invocados nessa parte do recurso, com relação à ação de nulidade é razoável (Súmula 400), despidiend, por inadequada, a invocação dos artigos 82 e 130 do Código Civil. "Não conhecido o 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

O artigo 1.112, V, do CPC, em harmonia com o artigo 1.139 do CC regula a ação do condômino que quer vender sua parte em coisa indivisível, facultando o exercício, antes da venda, do direito de preferência; não observado o procedimento, não se segue a nulidade da venda, senão a sua ineficácia relativa, assegurado o direito de preferência nos termos do artigo 1.139 do CC.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência