

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso

re -

SE PODE SER PENHORADO SEPARADAMENTE

RESUMO

- Um edifício de apartamentos constitui comunhão "pro diviso", havendo nele parte divisa (que é o apartamento) e uma parte indivisa, constituída do terreno e demais partes indivisas, as coisas comuns, como os alicerces, o enchimento das paredes, a cobertura superior, as escadas e elevadores (Pontes de Miranda, Tratado, 12/278 "et seq."). - As coisas comuns são inalienáveis separadamente das coisas divisas. Aliás, "a inalienabilidade das coisas comuns constitui outra importante característica do condomínio relativo, em oposição ao regime do condomínio do CC, em que, ao contrário, a alienabilidade já constitui uma das formas normais de sua extinção, sempre que se manifestar a impossibilidade do estabelecimento da divisão cômoda da coisa. A inalienabilidade refere-se, evidentemente, às coisas comuns, encaradas separadamente das unidades a que se ligam por extensão jurídica abstrata. Não podem elas constituir-se em objeto de venda, pois tal evento acarretaria uma diminuição de utilidade de cada condômino, privando-se de condições imprescindíveis à manutenção da própria vida condominial... É que as coisas comuns, no condomínio relativo, são inseparáveis das unidades a que servem" (ROBERTO BARCELLOS DE MAGALHÃES, Teoria e Prática do Condomínio, p. 63). - O Prof. CAIO MÁRIO explica: "A nova lei (Lei 4.591/64) não comporta controvérsia. O teto, as paredes externas, as fundações, as áreas internas e tudo o mais quanto sirva a qualquer dependência de uso comum serão insuscetíveis quer de divisão quer de alienação destacada da respectiva unidade"... "Ninguém pode alienar seus direitos sobre as partes comuns, porque a natureza do regime jurídico não tolera. Ninguém pode tornar-se condômino do solo e das coisas comuns do edifício sem adquirir uma unidade autônoma das em que o mesmo se divide. Ninguém pode promover a divisão destas partes, ninguém pode fazer que cesse a comunhão sobre elas" (Condomínio e Incorporações, p. 159-177). - É por isso que PONTES DE MIRANDA afirma: "São partes integrantes do edifícios todo, e, portanto, comuns, como o terreno e o edifício, não podendo ser separados nem alienados:...as escadas e elevadores, se servem a todos os andares"(op. cit., p.290). - O v. acórdão admitiu a penhorabilidade do elevador porque "não constitui transformação de parte comum em unidade autônoma por meio de alienação ou divisão, que é o que a lei proíbe". Na verdade, porém, a vedação decorre da natureza jurídica do instituto, como assinalado pela doutrina acima transcrita, sendo inadmissível despegar do todo indiviso uma parte, ou introduzir na comunhão um condômino que não seja titular de parte divisa, isto é, de um apartamento. É inviável transformar alguém em proprietário das escadas, ou dos elevadores, ou do saguão de entrada, ou de parte do terreno, sem que seja condômino na parte "pro diviso". - O recurso está limitado na sua admissibilidade à questão da penhora, não tendo sido impugnada a decisão do relator, e a estes termos atém-se agora julgado. - Posto isso, conheço em parte do apelo especial, por violação ao art. 3º da Lei 4.591/64, e lhe dou provimento, para cancelar a penhora incidente sobre o elevador do edifício, julgando assim procedentes em parte os embargos de devedor. As custas serão repartidas por metade, compensados os honorários. Ac. de 21-05-1996 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1996 - Vol. 734 - Pág. 290 EMFOR 575

EMENTA

Não pode ser penhorado, separadamente, o elevador de um edifício em condomínio, art. 3º da Lei 4.591/64.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais