

CRIME CONTRA OS COSTUMES

CASAMENTO DA OFENDIDA COM TERCEIRO

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO — VENDA POR INTERMÉDIO DE CORRETORES - ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Não se pode negar vantajosa, porque, sem considerar o demorado trâmite processual, dispensa a sempre onerosa avaliação e afasta o risco de alcançar-se insatisfatório produto em público leilão, a forma de alienação pretendida pelos recorrentes: a venda por intermédio de corretores de imóveis. - É sem dúvida solução mais conveniente e oportuna para os condôminos, perfeitamente compatível com o princípio abrigado no art. 1.109 do CPC que, sem autorizar ofensa ao direito material, permite ao Juiz afastar-se das regras instrumentais estabelecidas para a espécie, que cuida de jurisdição voluntária. - Deve, portanto, ser aceita, sobretudo porque, menos importando manifestada por minoria, não tem jurídica e nem justa motivação a oposição dos agravados, restrita à mera alegação de desatualização do valor contido em laudo que eles próprios trouxeram para instruir o pedido de extinção do condomínio sobre o imóvel comum. - No particular, JOSÉ OLYMPIO DE CASTRO FILHO, ao tratar das alienações judiciais, depois de salientar que o leilão "é, sem dúvida, a pior forma de se promoverem as vendas", acrescenta não ser regra imperativa, diante daquela contida no art. 1.109 do CPC, para enfim, concluir: "Em outras palavras: a regra geral é o leilão judicial obrigatório; a regra peculiar ou específica da jurisdição voluntária é a venda pelo leilão ou por meio regular que o Juiz julgue mais conveniente ou oportuno" ("Comentários ao Código de Processo Civil", Forense, v. 10, n. 39, p. 97-100). - Desse entendimento não discrepa a reiterada jurisprudência desta Corte, até mesmo aplaudindo, pelos reconhecidos inconvenientes do praxeamento, a venda por intermédio de corretores de imóveis (RJTJSP (Lex) 158/210 e 171/183; AgIn 16.806-4, rel. Orlando Pistoresi, j. 19.09.1996). - O fato de existir menor incapaz com interesse no espólio de um dos agravados, esse, sim, o verdadeiro condômino, não poderia incidir no impedimento do art. 1.113, § 3.º, do CPC. Não bastasse questão de exclusiva alçada do menor e de quem vela por seus interesses, haveria de ser solucionada no Juízo do inventário. - Aliás, a esse respeito, a mesma e autorizada doutrina já citada enfatiza a prevalência da norma do art. 1.109 do CPC: "Ora, na questão cumpre entender que a regra do leilão judicial obrigatório, como está na tradição forense, é própria da jurisdição ordinária, ou contenciosa, e que na jurisdição voluntária não há de vigorar, porque nesta o novo Código, rompendo com a tradição e inovando no sistema, veio a instituir para o Juiz maior liberdade de ação na condução do processo, permitindo-lhe fugir ao critério estritamente legal para poder adotar, em cada caso, a solução que reputar mais conveniente ou oportuna". - Nessa conformidade, face à inovação do art. 1.109, pode-se dizer agora superada a jurisprudência anterior ao Código, segundo a qual a venda de bens de incapazes somente se poderia efetuar em hasta pública" (JOSÉ OLYMPIO DE CASTRO FILHO, op. cit., n. 39, p. 100-103). - É claro que, adotada a fórmula alvitada pelos agravantes e recaiando a tarefa em corretores ou firmas corretoras idôneas e especializadas, a venda do bem, sempre levando em consideração o seu real valor de mercado, será antecedida de amplo e público anúncio, para a procura de maior número de interessados. Das propostas apresentadas, depois de submetidas à apreciação das partes interessadas, neces sariamente ouvidas a respeito, ao Juiz caberá aceitar a que reputar mais vantajosa e conveniente. - Do exposto, dá-se provimento ao recurso. Ac. de 25-05-1999 Revista dos Tribunais, setembro de 1999, vol. 767, pág. 238 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

Nos termos do art. 1.109 do CPC, no procedimento de jurisdição voluntária de extinção do condomínio, nada

impede que o Juiz autorize a venda do bem por intermédio de corretores de imóveis em vez do leilão público, forma de alienação onerosa e arriscada, ainda que presente o interesse de incapazes no espólio de um dos condôminos ou que a solicitação tenha tido discordância da minoria dos condôminos, se tal oposição não tem jurídica e nem justa motivação.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex