



Condômino tem preferência na compra de parte de imóvel

O condômino que desejar vender sua fração de imóvel deverá dar preferência de aquisição a outro condômino. A decisão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que voltou a discutir o tema ainda controverso na doutrina e na jurisprudência.

No caso julgado, um casal de condôminos de uma fazenda em Minas Gerais ajuizou ação de preferência contra outro casal que vendeu sua parte na propriedade a uma indústria. O pedido foi negado em primeira e segunda instâncias, sob o fundamento de que o imóvel, apesar de momentaneamente indivisível, era divisível.

O relator do recurso no STJ, ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que a questão era mesmo controvertida nas turmas de direito privado do tribunal. Para uniformizar o entendimento, em 2004, em um caso ainda sob o comando do Código Civil de 1916, a 2ª Seção, que reúne a 3ª e a 4ª Turmas, entendeu que havia a preferência. Para Salomão, esse deve ser o entendimento também sob a vigência do Código Civil de 2002.

Estranho no ninho

O relator analisou o artigo 504 do Código Civil, que impede um condômino de vender sua parte em coisa indivisível a estranhos. Ele destacou que o objetivo do legislador com a norma era conciliar os objetivos particulares do vendedor com o intuito da comunidade de co-proprietários.

“Certamente, a função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimento com a entrada de um estranho no grupo”, cita o ministro no voto.

Salomão afirmou ainda que deve ser levado em conta todo o sistema jurídico, notadamente o parágrafo único do artigo 1.314 do Código Civil que veda ao condômino, sem a prévia concordância dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos, somado à vedação do artigo 504.

Seguindo o voto do relator, a turma deu provimento ao recurso para cassar a sentença e o acórdão do tribunal mineiro, estabelecer como possível a preferência dos condôminos para o imóvel e remeter o processo ao juiz de primeiro grau para que analise os demais requisitos da ação de preferência, juridicamente denominada ação de preempção. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

REsp 1.207.129

Date Created

17/07/2015