



## Dificuldade em vender fração de imóvel leva bem herdado a leilão

Por meio do processo de inventário, vamos usar o exemplo de uma situação em que o imóvel indivisível passa a pertencer a quatro herdeiros, sendo que cada um fica com 12,5% (doze virgula cinco por cento) do bem. Muitas vezes, o que ocorre após essa situação, um dos herdeiros demonstra interesse em adquirir a parte dos demais herdeiros, e como todos já vimos, nem sempre isso ocorre de forma a existir o consenso entre todos, porque um deles não deseja se desfazer de sua respectiva parte, simplesmente por não demonstrar qualquer interesse na venda.

Essa situação gera sempre um desconforto, especialmente, se o imóvel é utilizado por apenas um dos herdeiros, que geralmente é o que demonstra ainda mais interesse na aquisição. A dissensão entre todos acaba por afastar as partes e dificulta a se chegar a um bom termo. O correto é que se possa chegar a uma convergência para que se preserve o mais importante, que é a harmonia familiar.

Se o imóvel não pode ser utilizado por mais de um herdeiro, como fica? O imóvel deve ser vendido para apenas um deles, ou vendido a terceiros? O interessado na compra poderá notificar os herdeiros, apresentando oficialmente e por escrito seu real interesse na compra das respectivas partes de herança sobre o imóvel e concedendo um prazo razoável (30 dias) para que os demais herdeiros respondam?

E se ninguém responder, ou não tiverem interesse?

Se ninguém responder ou mesmo a resposta não for positiva, o herdeiro interessado poderá ter a saída de ingressar com um procedimento judicial de extinção de condomínio para a venda judicial do bem comum indivisível.

E o que diz a Lei?

Consta no artigo 730 do Novo Código de Processo Civil que: Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação (venda) do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo (vendê-lo) em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.

Isso mesmo, a venda se dará por leilão e os condôminos poderão ter o direito de adquirir o bem em iguais condições de propostas realizadas por terceiros estranhos ou também, para os herdeiros que tiverem comprovadamente realizado benfeitorias de maior valor. Não havendo exercido as preferências, a venda pelo leilão será normalmente realizada e com possibilidade de compra por terceiros estranhos ao processo.



Sem sombra de dúvidas que o melhor caminho para resolver essa situação é que os herdeiros busquem uma solução que atenda a sua vontade, ou seja, que entrem em acordo e façam o que melhor for para a maioria dos herdeiros. Muitas vezes, apenas um cria um embaraço. Logicamente, que nem sempre a maioria é detentora da razão, mas logicamente que a venda judicial poderá piorar a vida de todos, pois, após passar por um processo judicial desnecessário, fará com que todos tenham despesas e prejuízos, e o pior, prejudicará ainda mais a harmonia.

É importante que todos tenham conhecimento dessa situação, pois, muitas vezes, acabam por adotar comportamentos sem saber suas consequências, sendo, portanto, oportuno tomar conhecimento do tema antes de tomar decisões equivocadas, que podem ser evitadas e trazer o resultado positivo na forma mais breve, adotando o caminho da sabedoria divina!

**Date Created**

23/12/2016