



## Não existe direito de preferência em venda entre condôminos, diz STJ

O direito de preferência deve ser observado apenas nos casos em que a alienação do bem indivisível se pactue entre condômino e estranho, e não entre condôminos. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reformou decisão do Tribunal de Justiça do Paraná que estendeu o direito aos coproprietários do imóvel.

Acompanhando o voto do relator, ministro Marco Buzzi, a turma concluiu que a regra do artigo 504 do Código Civil aplica-se somente quando há concorrência entre o condômino e um terceiro estranho. “Não há que se falar em direito de preferência entre os próprios condôminos, que se igualam, de modo que se um condômino alienar a sua parte a um consorte, nenhum outro poderá reclamar invocando direito de preferência”, ressaltou Buzzi em seu voto.

### Restrições

Segundo Marco Buzzi, o direito de preferência disposto no artigo 504 se refere às alienações a estranhos e deve ser interpretado de forma restritiva, não cabendo ao intérprete, extensivamente, aplicar tal norma aos casos de compra e venda entre consortes.

Citando doutrinas e precedentes, Buzzi enfatizou que o direito de preferência visa impedir que condôminos sejam obrigados a compartilhar o domínio de um bem com terceiros estranhos à comunhão.

Para o relator, a alienação ou cessão de frações ideais entre condôminos não viola o direito de preferência, uma vez que não envolve o ingresso de estranhos. “Pelo contrário, serão mantidos os consortes apenas com alterações no percentual da parte ideal daquele que adquiriu a parcela de outrem.” A decisão foi unânime.

### O caso

No caso julgado, vários integrantes de uma mesma família que possuem lotes no condomínio requereram a anulação da operação de compra e venda de dois lotes adquiridos por um condômino que não faz parte da família, sob o argumento de desrespeito ao direito de preferência.

O juízo de primeiro grau julgou o pedido improcedente por entender que, estando os condôminos em igualdade entre si, a alienação feita de condômino para condômino não ofende qualquer direito dos familiares.

Os familiares recorreram para o tribunal paranaense, que reformou a sentença de primeiro grau e anulou a operação, concluindo que o direito de preferência não se restringe à alienação para terceiros estranhos ao condomínio. O condômino que comprou os lotes recorreu então ao STJ. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### REsp 1.137.176

#### Date Created

18/02/2016