

RECURSO ESPECIAL Nº 1.526.125 - SP (2015/0074967-9)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : WALTER POLETTI NETO
ADVOGADO : VALÉRIA RITA DE MELLO SILVA - SP087972
RECORRIDO : LÁZARO ANTÔNIO DO PRADO
ADVOGADO : GILMAR MASSUCO E OUTRO(S) - SP252632
INTERES. : KARABET BAGDASARYAN
ADVOGADOS : MARCELO GOMES FAIM - SP151615
JOÃO RAFAEL SANCHEZ PEREZ - SP236390
ISABELLA MARIA CANDOLO BIROLI - SP219563
NATHALIA BEATRIZ ROVER MARCILIO - SP304848
INTERES. : MARCIA AFFINI BAGDASARYAN

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO SOBRE IMÓVEL INDIVISÍVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO APENAS À ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL A ESTRANHOS E NÃO A CONDÔMINOS. NORMA RESTRITIVA DE DIREITOS. INTERPRETAÇÃO TAMBÉM RESTRITIVA. EXEGESE LITERAL E TELEOLÓGICA DESTA E DE OUTRAS NORMAS DO SISTEMA A ESTABELEECER SEMELHANTE DISPOSIÇÃO.

1. Controvérsia em torno do direito de preferência na venda de fração ideal de imóvel indivisível em condomínio a outros condôminos, em face do disposto no art. 504 do Código Civil.

2. A exegese do enunciado normativo do art. 504, "caput", do CC, denota que o direito de preferência ali regulado contempla a hipótese fática em que um dos condôminos vende parte do bem condominiado a estranhos, omitindo-se de o oferecer aos demais cotitulares interessados.

3. Interpretação restritiva desse dispositivo legal por representar restrição ao direito de propriedade e à liberdade de contratar, notadamente, de dispor do bem objeto do domínio, alienando-o a quem o condômino bem entenda.

4. A concorrência estabelecida entre os condôminos, prevista no parágrafo único do art. 504 do CC, preferindo aquele que possua benfeitorias de maior

Superior Tribunal de Justiça

valor ou, em segundo plano, aquele que detenha a maior fração condômiada, somente incidirá quando a premissa para o exercício do direito de preferência constante no caput desse dispositivo legal tenha sido verificada, ou seja, quando, alienada a fração ideal do imóvel a um estranho, não se tenha ofertado previamente aos demais condôminos tanto por tanto.

5. Não há direito potestativo de preferência na hipótese em que um dos condôminos aliena sua fração ideal para outro condômino, já que não se fez ingressar na propriedade pessoa estranha ao grupo condominial, razão pela qual fora erigida a preempção ou preferência.

6. Exegese sistemático-teleológica das disposições do Código Civil à luz do princípio da autonomia privada.

7. Precedentes específicos da 3ª e 4ª Turmas do STJ.

8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de abril de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.526.125 - SP (2015/0074967-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : WALTER POLETTI NETO

ADVOGADO : ROSANA PEREIRA LIMA MIGUEL E OUTRO(S) -
SP232289

RECORRIDO : LÁZARO ANTÔNIO DO PRADO

ADVOGADO : GILMAR MASSUCO E OUTRO(S) - SP252632

INTERES. : KARABET BAGDASARYAN

INTERES. : MARCIA AFFINI BAGDASARYAN

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por WALTER POLETTI NETO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, prolatado no curso da ação declaratória de nulidade de ato jurídico ajuizada por LÁZARO ANTONIO DO PRADO contra WALTER, KARABET BAGDASARYAN e MARCIA AFFINI BAGDASARYAN, cuja ementa está assim redigida:

Condomínio - Direito de preferência - Lei estimula extinção do condomínio, fonte de conflitos eventuais - Direito de preferência - Art. 504 não revoga art. 1.322 do CC - Nula venda de quinhão de condômino a outro condômino que pretere demais consortes - Recurso provido.

Em suas razões recursais, aduziu violado o art. 504 do CCB, pois o dispositivo estabelece preferência nas vendas de fração ideal de bem indivisível realizadas a estranhos, e não entre condôminos. Alegando, ainda, o dissídio jurisprudencial, postulou o provimento do recurso.

Houve contrarrazões. Aduziu-se que, em se tratando de propriedade condominial, deve o condômino que desejar alienar a sua cota parte comunicar aos demais comunheiros de sua intenção, formalmente, possibilitando-se que aqueles exerçam, no prazo legal, o direito de preferência, evitando-se, com isso,

Superior Tribunal de Justiça

inclusive, os inconvenientes que possam surgir com a preterição de algum consorte que possua, comparado com os demais, benfeitoria mais valiosa ou quinhão maior, conforme disposição do art. 504, parágrafo único, CC/02, sendo que é o condômino com o maior quinhão e a alienação fora feita sem a sua notificação. Efetuado o depósito judicial do valor do imóvel, desponta o seu direito sobre ele. Pediu o desprovemento do recurso.

O recurso especial foi admitido na origem.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.526.125 - SP (2015/0074967-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes Colegas, a discussão devolvida ao conhecimento desta Corte diz com o direito de preferência na compra e venda de fração ideal de imóvel indivisível.

Os autos dão conta de que, em julho de 2011, os corréus, Sr. Karabet Bagdasaryan e Sra. Marcia Bagdasaryan, venderam a sua quota de 10% de um prédio situado na Rua General Osório, nº 1.870 e 1.896, em São José do Rio Preto, para outro condômino, o Sr. Walter Poletti Neto, também condômino daquele referido imóvel.

O condômino com a maior fração ideal do bem, então, ajuizou a presente ação visando a desconstituição do negócio em questão para que seja a ele atribuído o imóvel, com o depósito do preço.

A sentença julgou improcedente o pedido.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reformou a sentença, considerando que o direito de preferência se verificará quando um dos condôminos aliene para estranhos a sua quota, mas, também, quando o faça para um dos demais condôminos, propondo uma interpretação do art. 504 do CC conectada ao disposto no art. 1.322 do CC.

Relembro que os enunciados normativos dos arts. 504 e 1.322 do CC têm a seguinte redação:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. *Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.*

Art. 1.322. *Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.*

Parágrafo único. *Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.*

A interpretação proposta pelo acórdão recorrido não se mostra a mais consentânea com o espírito do legislador, devendo-se proceder a uma interpretação sistemático-teleológica desses dispositivos legais.

Da literalidade do art. 504, "caput", do CC já se extrai que o direito de preferência se concebe em hipótese fática na qual um dos condôminos vende parte do bem em condomínio a estranhos, omitindo-se de o oferecer aos demais cotitulares interessados: "*Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte **a estranhos**, se outro consorte a quiser (...)*"

A doutrina lembra que o condomínio é fonte de desavenças, de onde aliás provém a máxima romana: "*communio est mater discordiarum*", razão por que o legislador tende a estimular o seu desaparecimento, com a aglutinação da propriedade até a extinção da cotitularidade.

Por isso, exige-se que um condômino, quando pretenda alienar a sua fração, antes de a ofertar a terceiros, deve oferecê-la aos outros condôminos, com o que se reduzirá o estado de indivisão do bem.

Superior Tribunal de Justiça

Sequer o parágrafo único do art. 504 confortaria a conclusão a que chegou o acórdão recorrido.

Esse dispositivo legal estabelece que, "*sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior*".

Na verdade, a norma ali inscrita vem complementar o direito claramente estabelecido no *caput* do dispositivo, premissa da qual não se pode desviar o aplicador e intérprete do direito, sob pena de aplicá-la a outras hipóteses não contempladas na norma matriz ou dela extrair regra geral diversa da claramente preestabelecida pelo legislador.

Não se olvide que a diretriz fundamental do sistema de direito privado é o princípio da autonomia privada, cujo conteúdo é o livre exercício do direito de dispor da coisa, disposição esta, consoante **César Fiuza**, representada na venda, doação, abandono, renúncia, etc., e, ainda, dar aplicação, dar emprego, finalidade, destino ao bem (*in Direito Civil Curso Completo*, Ed. RT, 2ª edição em e-book, 2016, item 2.4), assim como da liberdade de contratar.

Especialmente o direito de disposição, tido por **Arnaldo Rizzardo** como o mais importante dos atributos da propriedade e que caracteriza verdadeiramente o domínio, como reconhecido por **Marcel Planiol e Georges Ripert**: "Lo que caracteriza el derecho de propiedad, distinguiéndolo de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa, por su consumo, por su destrucción material o por la transformación de su sustancia." (RIZZARDO, Arnaldo, *Direito das Coisas*, Ed. Forense, 5ª ed., 2011, p. 211)

Aliás, esta liberdade está, no que concerne ao condomínio voluntário, prevista no *caput* do art. 1.314 do CC: "*Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*"

Superior Tribunal de Justiça

A lei pode, no entanto, limitar os direitos que dimanam da propriedade/contrato, assim o fazendo, por exemplo, no parágrafo único do próprio art. 1.314 do CC, ao tratar dos deveres do condômino, determinando que: "*Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.*" e, ainda, no ora analisado art. 504 do CC, ao limitar a liberdade de o proprietário, mediante contrato de compra e venda, oferecer a fração do imóvel condominiado a **terceiro**, sem que os condôminos, antes, sejam consultados do seu interesse.

A exceção ora analisada, no entanto, é limitativa do direito de dispor e de contratar, e, assim, há de ser interpretada restritivamente.

Nessa toada, a concorrência a ser estabelecida entre os demais condôminos, prevista no parágrafo único do art. 504 do CC, preferindo-se aquele que possua benfeitorias de maior valor ou, em segundo plano, aquele que detenha a maior fração condominiada, somente incidirá quando a premissa para o exercício do direito de preferência constante no *caput* do art. 504 tenha sido verificada, ou seja, quando, vendida a fração ideal do imóvel a um estranho, não se ofertando aos demais condôminos.

Sem que se concretize a hipótese matriz, não haverá falar em aplicação do parágrafo único, ou seja, em concorrência entre os demais proprietários.

É da vida a maior aproximação entre determinadas pessoas, sendo que o mesmo ocorrerá entre aqueles que dominam imóvel indivisível, não se podendo retirar do proprietário o direito de bem escolher a quem deseja vender o seu imóvel, desde que o faça entre aqueles que o cotitularizam.

Busca-se, em verdade, com o direito de preferência, evitar que se torne ainda mais conturbado o que, normalmente, é gênese de conflitos reiterados, como ocorreria com a inserção de algum estranho na coadministração do imóvel indivisível em condomínio.

Superior Tribunal de Justiça

Em ocorrendo a alienação entre proprietários, não há o incômodo que o direito de preferência visa a evitar.

Aliás, a interpretação literal vem sendo dada desde o Código de 1916, que correspondente disposição acerca do direito de preferência mantinha no art. 1.139. Tal exegese pode ser bem aquilatada no seguinte precedente desta Corte Superior, da lavra do saudoso Min. Sálvio Teixeira:

DIREITO CIVIL. CONDOMINIO. IMÓVEL INDIVISO. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 1139, CC. POLEMICA NO TEMA. HERMENÊUTICA. EXEGESE SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA. CARÊNCIA AFASTADA. RECURSO PROVIDO.

I - SE A COISA EM COMUM, DIVISÍVEL OU INDIVISÍVEL, PERMANECE EM ESTADO DE INDIVISÃO (NÃO DIVIDIDA), O CONDÔMINO QUE PRETENDA ALHEAR A TERCEIRO SEU QUINHÃO DEVE, ANTES, EXPEDIR COMUNICAÇÃO AOS DEMAIS COMPROPRIETÁRIOS PARA POSSIBILITAR-LHES O EXERCÍCIO DA PRELAÇÃO QUE LHES ASSEGURA O ART. 1139, CC.

II - EM LINHA DE PRINCÍPIO, A ORIENTAÇÃO LEGAL É NO SENTIDO DE EVITAR O INGRESSO DE ESTRANHO NO CONDOMÍNIO, PRESERVANDO-O DE FUTUROS LITÍGIOS E INCONVENIENTES.

III - A INTERPRETAÇÃO MERAMENTE LITERAL DEVE CEDER PASSO QUANDO COLIDENTE COM OUTROS MÉTODOS EXEGÉTICOS DE MAIOR ROBUSTEZ E CIENTIFICIDADE. (REsp 9.934/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/03/1993, DJ 17/05/1993, p. 9338)

Essa mesma interpretação se aplica também quando da cessão de fração da herança correspondente ao quinhão de um dos herdeiros, enquanto permanecer o estado de indivisão e, assim, de condomínio.

Os herdeiros, nessa hipótese, antes da partilha, poderão proceder à cessão de direitos hereditários.

Os arts. 1.794 e 1.795 do CC, estabelecem, no entanto, assim como o fizera o art. 504 do CC, que o co-herdeiro não poderá ceder a sua quota hereditária **a pessoa estranha à sucessão**, se outro co-herdeiro a quiser, tanto

por tanto.

Violada esta regra, o co-herdeiro poderá depositar o preço, havendo para si a quota cedida ao estranho.

Orlando Gomes, comentando a cessão de direitos hereditários, aliás, desde 1984 já professava:

"A cessão tem como objeto um quinhão-hereditário. Um dos herdeiros aliena sua parte na herança a outro, ou a estranho. Se pretende cedê-la a terceiro, tem de comunicar o propósito aos demais co-herdeiros para que exerçam o direito de preferência, uma vez que a herança é coisa indivisa, a todos pertencendo em comum. O direito dos co-herdeiros rege-se, no particular, pelas disposições concernentes aos condôminos. O co-herdeiro que não tiver sido notificado pode, depositando o preço, haver para si o quinhão cedido, se o requerer no prazo de seis meses". (Sucessões, 5ª ed., Ed. Forense, p. 278)

Não se fala, aqui, na impossibilidade de um herdeiro ceder a outro, senão a estranhos.

A orientação aqui defendida se revela ainda mais explícita quando o Código Civil, no capítulo VII, seção III, ao tratar da extinção por ruína do condomínio edilício, previu, no art. 1.357, que se abrem duas possibilidades aos condôminos: a reconstrução ou a venda do imóvel.

Em tendo a maioria das frações ideais deliberado pela reconstrução, aqueles que não consentiram com ela poderão, de acordo com o §1º, alienar os seus direitos a outros condôminos. Note-se que a hipótese aqui é de manutenção do condomínio e o dispositivo, tratando da alienação aos coproprietários, sequer cogita de alguma concorrência entre eles.

Finalmente, o art. 1.322 do CC, em que se pautou o acórdão para julgar procedente o pedido de anulação da venda e adjudicação do imóvel, trata da extinção voluntária do condomínio.

A hipótese, pois, é diversa da aqui analisada, na qual o condomínio prevalece.

Superior Tribunal de Justiça

Consoante a referida regra, em sendo a coisa indivisível e pretendendo os condôminos extinguir o condomínio, mas não querendo adjudicá-lo a um só dos coproprietários, deverá o bem ser vendido e repartido o apurado.

Cuida-se, assim, de apenas um adjudicar o imóvel por inteiro.

Em relação à referida venda, estabeleceu-se que os condôminos que queiram titularizar por inteiro o imóvel, preferirão, em condições iguais de oferta, ao estranho.

Em sendo as ofertas iguais e concorrendo mais de um condômino, preferirá aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Acaso as frações seja as mesmas, o discrimen será o maior lance entre os estranhos, novamente preferindo os condôminos, em iguais condições.

Assim, não passa pela disciplina do presente dispositivo a situação analisada na presente lide.

A conclusão que há de prevalecer, assim, é: em não havendo extinção do condomínio, é dado ao condômino escolher a qual outro condômino vender a sua fração ideal, sem que isso dê azo ao exercício do direito potestativo de preferência.

A jurisprudência desta Corte, em duas oportunidades, uma mais recente e outra dos idos de 1993, pelo que pude verificar, reconheceu a inaplicabilidade do direito de preferência quando a compra e venda de fração do imóvel cotitularizado é feita entre condôminos:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO c/c ADJUDICAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL - CESSÃO DE QUOTA PARTE A CONDÔMINO - ACÓRDÃO DO TRIBUNAL ESTADUAL QUE, AO REFORMAR A SENTENÇA, ADOTA ENTENDIMENTO DE QUE A PREENPÇÃO DEVE SER OBSERVADA TANTO PARA ALIENAÇÃO A ESTRANHOS QUANTO A COMUNHEIROS - INTERPRETAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 504 DO CÓDIGO CIVIL. INSURGÊNCIA DO RÉU. DIREITO DE PREFERÊNCIA - INTERPRETAÇÃO

RESTRITIVA - INAPLICABILIDADE QUANDO SE TRATA DE NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE CONDÔMINOS.

Hipótese: demanda visando à declaração de nulidade de alienação de fração ideal a condômino, ante o fundamento de inobservância ao direito de prelação dos demais consortes. Tribunal a quo que, ao reformar a sentença de improcedência, acolhe a pretensão veiculada na inicial, a fim de declarar nula a cessão de quota parte do imóvel objeto da demanda, assegurando aos autores o direito à aquisição do bem.

1. O direito legal de preferência atribuído aos condôminos de bem indivisível (ou não dividido), nos termos do artigo 504 do Código Civil, tem por escopo precípua o de impedir o ingresso de terceiros estranhos à comunhão, ante o potencial conflituoso inerente a essa forma anômala de propriedade.

2. A alienação/cessão de frações ideais entre condôminos refoge à finalidade intrínseca ao direito de preferência, uma vez que não se trata de hipótese de ingresso de terceiro/estranho à comunhão, mas de manutenção dos consortes (à exceção daquele que alienou integralmente a sua parcela), apenas com alterações no percentual da parte ideal daquele que adquiriu a parte de outrem.

3. Inaplicabilidade dos artigos 1.322 do Código Civil e 1.118 do Código de Processo Civil, visto que não instituem qualquer direito de prelação, mas, tão-somente, os critérios a serem adotados em caso de extinção do condomínio pela alienação da coisa comum. Ademais, tratando-se de restrição à liberdade de contratar, o instituto em comento - direito de preferência - deve ser interpretado de forma restritiva. Assim, se a lei de regência - artigo 504 - apenas o institui em relação às alienações a estranhos, não cabe ao intérprete, extensivamente, aplicar tal norma aos casos de compra e venda entre consortes.

4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, a fim de julgar improcedentes os pedidos veiculados na inicial, restabelecendo-se a sentença. (REsp 1137176/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 24/02/2016)

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. PREFERÊNCIA. NA ALIENAÇÃO DE CONDÔMINO PARA CONDÔMINO DESASSISTE AOS DEMAIS DIREITO DE PREFERÊNCIA DO TODO OU DE PARTE DO OBJETO DA TRANSFERÊNCIA. (REsp 19.538/SP, Rel. Ministro CLAUDIO SANTOS, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/1993, DJ 17/05/1993, p. 9330)

Tomo a liberdade de reproduzir os abalizados fundamentos trazidos no voto do e. Min. Buzzi, quando do julgamento do REsp nº 1.137.176/PR perante

Superior Tribunal de Justiça

a Quarta Turma desta Corte:

Com efeito, a alienação/cessão de frações ideais entre condôminos refoge à finalidade intrínseca ao direito de preferência, uma vez que não se tratará de hipótese de ingresso de terceiro/estranho à comunhão; pelo contrário, serão mantidos os consortes, apenas com alterações no percentual da parte ideal daquele que adquiriu a parcela de outrem.

Acerca da inaplicabilidade do disposto no artigo 504 do Código Civil à hipótese de alienação entre condôminos, corroborando a conclusão acima exposta, traz-se à colação a seguinte lição doutrinária:

É representativa a vertente teórica que entende inexistir direito de preferência no caso de alienação de fração ideal de um condômino para outro. O principal argumento dessa corrente está relacionado a uma das funções da preferência atribuída aos condôminos, de impedir a entrada de terceiros estranhos na comunhão. Com a estipulação do direito de preleção, a legislação facilita a extinção da propriedade comum, na medida em que, conforme os próprios condôminos forem adquirindo as frações ideais daqueles que optarem por deixar o condomínio, a tendência é que o bem se consolide na propriedade de apenas um titular.

[...]

Essa parece ser, aliás, a melhor orientação. O direito legal de preferência atribuído aos condôminos de bem indivisível, tendo em vista o potencial gerador de conflitos dessa forma anômala de propriedade, tem por escopo (i) impedir o ingresso de terceiros estranhos à comunhão e, (ii) indiretamente, possibilitar sua extinção. Como reiteradamente afirmado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, 'a ratio do art. 1.139 [atual 504] está em zelar pelo direito do condômino de não ter como lindeiro pessoa estranha. Some-se a isso a necessidade de interpretação restritiva dos direitos legais de preferência, como explicado no primeiro capítulo deste livro.

*(LGOW, Carla Wainer Chalréo. **Direito de Preferência**. São Paulo: Atlas, 2013, p. 217; grifou-se)*

Nesse sentido, merece igual destaque a orientação preceituada por Pontes de Miranda que, ao se referir ao artigo 1.139 do Código Civil de 1916, sustenta que a finalidade da preferência legal, no caso do condomínio,

[...] é o interesse dos condôminos em que não entre na comunhão quem não lhes agrade, ou de unidade e consolidação da propriedade. A venda feita a outro condômino exclui a incidência do art. 1.139 [art. 504 do Código Civil de 2002]. (Tratado de direito privado, t.

XII. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves. Campina: Book-seller, 2001, p. 82)

(...)

Desse modo, conclui-se que a regra inserta no artigo 504 do Código Civil aplica-se somente quando há concorrência entre o condômino e um terceiro/estranho. Não há 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, para tanto, direito de preempção.

Por fim, são inaplicáveis os dispositivos mencionados pela Corte de origem, quais sejam o artigo 1.322 do Código Civil e artigo 1.118 do Código de Processo Civil, visto que não instituem qualquer direito de prelação, mas, tão-somente, os critérios a serem adotados em caso de extinção do condomínio pela alienação da coisa comum.

Nessa perspectiva, o acórdão recorrido merece ser reformado.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos formulados na petição inicial.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários do advogado da parte ré, fixados em R\$ 5.000,00, na forma do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2015/0074967-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.526.125 / SP

Números Origem: 00512683420118260576 20322011 512683420118260576 5760120110512682

EM MESA

JULGADO: 17/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WALTER POLETTI NETO
ADVOGADOS : VALÉRIA RITA DE MELLO SILVA - SP087972
ANDRÉ LUIS BATISTA - SP229383
RECORRIDO : LÁZARO ANTÔNIO DO PRADO
ADVOGADO : GILMAR MASSUCO E OUTRO(S) - SP252632
INTERES. : KARABET BAGDASARYAN
ADVOGADOS : MARCELO GOMES FAIM - SP151615
JOÃO RAFAEL SANCHEZ PEREZ - SP236390
ISABELLA MARIA CANDOLO BIROLI - SP219563
NATHALIA BEATRIZ ROVER MARCILIO - SP304848
INTERES. : MARCIA AFFINI BAGDASARYAN

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.