



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.137.176 - PR (2009/0079625-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : LUIZ CARLOS MATIAS
ADVOGADOS : JOSÉ MARCOS CARRASCO E OUTRO(S)
GEANDRO DE OLIVEIRA FAJARDO
RECORRIDO : ANTÔNIO APARECIDO MANTOVANI E OUTROS
ADVOGADO : MARCIUS VALÉRIUS GOMES DELALIBERA
RECORRIDO : ANTONIO KLOSTER
ADVOGADO : ALIKAN ZANOTTI

EMENTA

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 PREEMPÇÃO 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

O Sr. Ministro Raul Araújo, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (Presidente) e o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 16 de fevereiro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.137.176 - PR (2009/0079625-5)

RECORRENTE : LUIZ CARLOS MATIAS
ADVOGADO : JOSÉ MARCOS CARRASCO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANTÔNIO APARECIDO MANTOVANI E OUTROS
ADVOGADO : MARCIUS VALÉRIUS GOMES DELALIBERA
RECORRIDO : ANTONIO KLOSTER
ADVOGADO : ALIKAN ZANOTTI

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZ CARLOS MATIAS, com fulcro no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Na origem, ANTÔNIO APARECIDO MANTOVANI, MARIA ELIZA MANTOVANI PASQUALIN, CLEIDE APARECIDA MANTOVANI RODER, ROSENEIDE MANTOVANI DA SILVA, JOÃO CARLOS MANTOVANI e MARLEIDE DE FÁTIMA MANTOVANI ajuizaram demanda em face do ora recorrente e de EDNA MARIA MANTOVANI KLOSTER e ANTONIO KLOSTER, em que pleitearam a declaração de nulidade de negócio jurídico entabulado entre os réus - alienação de fração ideal sobre dois imóveis -, sob o argumento de desrespeito ao direito de preferência.

Em sua inicial, narraram os autores serem detentores de frações ideais relativas aos lotes de terras nº 306 e 307-A, os quais receberam por doação, com reserva de usufruto em favor da doadora Lourdes Pinatti Mantovani. Afirmaram que uma das beneficiárias da doação, a requerida Edna Maria, e seu esposo Antônio alienaram a sua parcela sobre o imóvel a Luiz Carlos Matias, sem, contudo, ofertar aos demais condôminos para que pudessem exercer seu direito de preferência. Pugnaram, ao final, pela procedência do pedido, a fim de que fosse declarada a nulidade do negócio jurídico, bem assim lhes adjudicada a parte do imóvel, objeto da aludida cessão.

Citados, os réus ofereceram resposta em forma de contestação. Arguiram, preliminarmente, a necessidade de extinção do feito, sem resolução de mérito, ante a não realização de depósito prévio. No mérito, afirmaram, em síntese, não incidir a regra inserta no artigo 504 do Código Civil na hipótese, visto que o réu LUIZ CARLOS MATIAS, quando adquirira o quinhão pertencente aos outros requeridos, já figurava como condômino nos imóveis em questão; isso porque, após a instituição do condomínio, o que ocorrera a partir do registro do formal de partilha, decorrente do falecimento de Albino Mantovani, e de doação por parte de Lourdes Pinatti Mantovani, houve a penhora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e posterior adjudicação de parte ideal do imóvel, nos autos da execução nº 337/95, por Moacir Fuzetti, o qual, posteriormente (no ano de 1998), alienou a citada fração ao requerido LUIZ CARLOS MATIAS, tornando-se esse, portanto, condômino. Requereram, ao final, a improcedência dos pedidos.

Em sentença (fls. 304-315, e-STJ), o magistrado singular julgou improcedente o pedido veiculado na demanda, ao entender que, "por estarem os condôminos em posição de igualdade entre si, a alienação feita de condômino para condômino, não ofende qualquer direito dos demandantes".

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação, ao qual o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento, a fim de julgar procedentes os pedidos formulados e, de consequente, declarar nula a cessão de quota parte do imóvel objeto da demanda, assegurando aos autores o direito à aquisição do bem.

O acórdão em questão está assim ementado:

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. CONDOMÍNIO. IMÓVEL RURAL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL ENTRE CONDÔMINOS. DIREITO DE PREFERÊNCIA PRETERIDO. ART. 504, PARÁGRAFO ÚNICO, CÓDIGO CIVIL DE 2002. NULIDADE DA ALIENAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

Tratando-se 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, inclusive, os inconvenientes que possam surgir com a preterição de algum consorte que possua, comparado com os demais, benfeitoria mais valiosa ou quinhão maior (art. 504, parágrafo único, CC/02).

Apelo provido. (fl. 377, e-STJ)

Opostos embargos de declaração pelo réu LUIZ CARLOS MATIAS (fls. 397-403, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 420-423, e-STJ).

Nas razões do apelo extremo (fls. 426-445, e-STJ), apontou o insurgente, além de dissídio jurisprudencial, a existência de violação aos artigos 504 e 1.322 do Código Civil, bem assim ao artigo 1.118 do Código de Processo Civil e 11, inciso III, alínea "c", da Lei Complementar nº 95/98.

Sustentou, em síntese, que, a partir da análise do artigo 504, *caput*, do Código Civil, pode-se concluir que o direito de preferência sobre a venda de parte ideal de condomínio se aplica somente na hipótese de alienação de condômino para estranho, afastando-se a regra quando se trata de venda entre consortes. Salientou, neste particular, que a intenção do legislador, ao prescrever a preempção, foi apenas a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de preservar o condomínio do ingresso de terceiros.

Argumentou, ainda, que a aplicação do parágrafo único do artigo 504 do Código Civil ao caso concreto não se compatibiliza com a ordem lógica a ser observada na interpretação das normas, consoante preceitua o artigo 11, inciso III, alínea "c", da Lei Complementar 95/98.

Por fim, aduziu a inaplicabilidade dos artigos 1.118 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil à hipótese dos autos, porquanto não se referem a direito de prelação ou preferência.

Contrarrazões às fls. 468-492, e-STJ.

Admitido o processamento do recurso na origem (fls. 499-502, e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte.

Com vista dos autos, o Ministério Público Federal, por intermédio de seu representante, opinou pelo provimento do recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.137.176 - PR (2009/0079625-5)

EMENTA

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 PREEMPÇÃO 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso especial **merece prosperar**, a fim de julgar improcedentes os pedidos veiculados na demanda, restabelecendo-se a sentença proferida às fls. 304-315, e-STJ.

1. Cinge-se a controvérsia em saber se, a partir da análise do artigo 504 do Código Civil, o direito de preferência nele previsto abrange apenas a hipótese de alienação de condômino para estranho ou se estende também aos contratos de compra e venda ou cessão celebrados entre consortes.

À solução da aludida questão, faz-se necessário, inicialmente, explicitar a moldura fática delineada no âmbito das instâncias ordinárias, em que bem elucidada a dinâmica dos acontecimentos e alienações pertinentes aos imóveis relacionados ao caso dos autos; para tanto, transcrevem-se os seguintes trechos da sentença e do acórdão, quais sejam:

Sentença (transcrição parcial):

Conforme documentação acostada aos autos (fls. 97/114) restou demonstrado que o requerido Luiz Carlos Matias tornou-se proprietário de parte ideal dos referidos imóveis por meio de escritura de compra e venda lavrada em 10/11/98, em face do negócio jurídico realizado com Moacir Fuzetti, que tinha a propriedade de parte dos imóveis em questão por força da carta e adjudicação advinda dos autos sob n. 337/95.

O documento juntado às fls. 190 dos autos, que é a cópia do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda realizado entre os requeridos nesse processo, aconteceu no dia 12 de setembro de 2003.

Desta forma, observa-se que quando da realização do contrato de compromisso de compra e venda realizado entre os requeridos, o requerido Luiz Carlos Matias já fazia parte do condomínio, considerando que no ano de 1998 havia comprado parte do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel do então proprietário Moacir Fuzetti.

A alegação de que essa primeira compra e venda realizada entre o requerido Luiz Carlos Matias e o proprietário Moacir Fuzetti também é nula, considerando que não houve direito de preferência não pode ser considerada. Primeiramente porque a validade dessa compra e venda não faz parte do processo, não podendo o juiz decidir "extra petita", e do mais, porque esse contrato de compra e venda ocorreu em 1998 já tendo decaído o direito de preferência que poderiam ter os condôminos.

Assim, o requerido Luiz Carlos Matias não era pessoa estranha ao condomínio. Ao contrário, era um dos condôminos. Desta forma, a compra e venda que aconteceu e ora impugnada pelos requerentes se deu entre condôminos e não a pessoa estranha, e, sob essa ótica, é que devem ser analisadas as questões suscitadas no processo. (fl. 310-312, e-STJ; grifou-se)

Acórdão (transcrição parcial):

Consta dos autos [...] que Luiz Carlos Matias, ao adquirir a fração ideal pertencente à Edna Maria Mantovani Kloster e Antonio Kloster já era condômino do imóvel em análise há pelo menos quatro (04) anos, vez que adquiriu de Moacir Fuzetti e esposa, em 10.11.1998, a parte ideal correspondente a 0,53 (zero vírgula cinquenta e três) alqueires paulistas dos imóveis de matrículas 904 e 905, do Cartório de Registro de Imóveis [...] Logo, a condição de estranho a ele, não pode ser empregada. (fl. 381, e-STJ)

A partir dos excertos acima transcritos, depreende-se incontroverso o fato de o réu LUIZ CARLOS MATIAS, à época da celebração do negócio jurídico objeto da presente demanda (cuja anulação é pretendida), isto é, em setembro de 2003, já figurar como condômino dos autores e dos outros dois demandados em relação aos imóveis matriculados sob o nº 904 e 905, há pelo menos quatro anos, ante a anterior aquisição de parcela sobre o imóvel (zero vírgula cinquenta e três alqueires paulistas) em compra e venda celebrada com Moacir Fuzetti no ano de 1998.

Nesse contexto, diversamente do que entendera o magistrado singular, o Tribunal *o quo*, ao interpretar o artigo 504 do Código Civil, concluiu que o direito de preferência não se restringe à alienação de condômino a terceiro, estranho ao condomínio, estendendo-se aos coproprietários que pretendam adquirir a fração ideal de seu consorte, nos seguintes termos:

Ao tratar da convergência de interesse dos condôminos na aquisição de cota parte de outro (hipótese esta verificada nos presentes autos), o parágrafo único do art. 504, CC/02 disciplina: 'Sendo muitos os condômino, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previamente o preço".

Nota-se que o direito de preferência também é estendido aos co-proprietários que pretendem comprar a fração ideal de seu consorte. Esta é, aliás, a orientação contida nos demais dispositivos legais correlatos ao tema: art. 1.118, CPC e art. 1.322, CC/02.

E isto se apresenta razoável porque, segundo lição de Álvaro Villaça Azevedo, 'o condomínio é sempre um estado de preocupação, sendo a tendência do direito a sua extinção. Sim, porque o condomínio cria fontes de discórdia. Como diziam os romanos, é a mãe das rixas (mater rixarum)'. (Comentários ao Novo Código Civil, v. VII, Forense, pág. 249).

Partindo-se da premissa de que 'a preferência somente tem sentido quando alguém tem certa vantagem que o coloque em situação privilegiada na disputa com outros' [...], é de rigor que todos sejam comunicados da intenção de venda para evitar, inclusive, os inconvenientes que possam surgir com a preterição de algum condômino que possua, comparando com os demais, benfeitoria mais valiosa ou quinhão maior, conforme estabelece o parágrafo único do art. 504 do CC/02. (fls. 381-382, e-STJ)

Consoante já exposto no início desta manifestação, nesse particular reside o objeto da irresignação aventada pelo ora recorrente, vale afirmar, sobre a interpretação do artigo 504 do Código Civil, notadamente no que concerne às hipóteses em que deve ser observado o direito de preferência ou preempção.

Delimitada a moldura fática, bem assim o objeto da controvérsia instaurada no presente apelo extremo, colaciona-se, pela pertinência, o mencionado dispositivo do Diploma Civil:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se ouso 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. (grifou-se)

Partindo-se da simples leitura do artigo acima mencionado, de sua literalidade, infere-se que, diversamente do entendimento delineado pela Corte local, o direito de preferência deve ser observado apenas nos casos em que a alienação se pactue entre consorte e estranho e não entre consortes. Efetivamente, o *caput* do aludido artigo é bastante claro quanto à incidência da preempção apenas nas hipóteses de negócio jurídico envolvendo terceiro/estranho ao condomínio ("*Não pode um*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*condômino em coisa indivisível vender a sua parte a **estranhos**, se outro consorte a quiser, tanto por tanto."*)

Aliás, necessário destacar que a *ratio* da positivação da referida norma sobre o direito de prelação cinge-se justamente à conciliação dos objetivos particulares daquele que pretende alienar sua fração com a (possível) manutenção da comunidade de coproprietários. "[...] 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" (ROSENVALD, Nelson. *Código civil comentado*. Coordenador Cezar Peluso. Barueri, SP: Manole, 2014, p. 532).

De fato, a existência do direito de preferência visa a impedir que os condôminos sejam obrigados a compartilhar o domínio de um bem com terceiros desconhecidos, estranhos à comunhão. A referida preocupação está inserida, outrossim, no parágrafo único do artigo 1.314 do Código Civil, *in verbis*: "nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela **a estranhos**, sem o consenso dos outros".

Sobre a finalidade da regra em comento [direito de preferência], cite-se o seguinte julgado deste órgão fracionário, qual seja:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS NA VENDA DE COISA INDIVISÍVEL. IMÓVEL EM ESTADO DE INDIVISÃO, MAS PASSÍVEL DE DIVISÃO. MANUTENÇÃO DO ENTENDIMENTO EXARADO PELA SEGUNDA SEÇÃO TOMADO À LUZ DO ART. 1.139 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

1. O condômino que desejar alhear a fração ideal de bem em estado de indivisão, seja ele divisível ou indivisível, deverá dar preferência ao comunheiro da sua aquisição. Interpretação do art. 504 do CC/2002 em consonância com o precedente da Segunda Seção do STJ (REsp n. 489.860/SP, Rel. Ministra Nancy Andrihgi), exarado ainda sob a égide do CC/1916. .

2. De fato, a comparação do art. 504 do CC/2002 com o antigo art.1.139 do CC/1916 permite esclarecer que a única alteração substancial foi a relativa ao prazo decadencial, que - de seis meses - passou a ser de cento e oitenta dias e, como sabido, a contagem em meses e em dias ocorre de forma diversa; sendo que o STJ, como Corte responsável pela uniformização da interpretação da lei federal, um vez definida tese sobre determinada matéria, deve prestigiá-la, mantendo sua coesão.

3. Ademais, ao conceder o direito de preferência aos demais condôminos, pretendeu o legislador conciliar os objetivos particulares do vendedor com o intuito da comunidade de coproprietários. Certamente, a função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimento com a entrada de um estranho no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

grupo.

4. Deve-se levar em conta, ainda, o sistema jurídico como um todo, notadamente o parágrafo único do art. 1.314 do CC/2002, que veda ao condômino, sem prévia aquiescência dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos (que são um minus em relação à transferência de propriedade), somado ao art. 504 do mesmo diploma, que proíbe que o condômino em coisa indivisível venda a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

5. Não se pode olvidar que, muitas vezes, na prática, mostra-se extremamente difícil a prova da indivisibilidade. Precedente: REsp 9.934/SP, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma.

6. Na hipótese, como o próprio acórdão reconhece que o imóvel sub judice se encontra em estado de indivisão, apesar de ser ele divisível, há de se reconhecer o direito de preferência do condômino que pretenda adquirir o quinhão do comunheiro, uma vez preenchidos os demais requisitos legais.

7. Recurso especial provido. (REsp 1207129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 26/06/2015)

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**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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)

A referida exegese, aliás, já foi adotada por esta Corte, em antigo precedente da Terceira Turma, no qual analisado o artigo 1.139 do Código Civil de 1916 - norma corresponde ao atual artigo 504 do Código Civil: tratou-se do recurso especial nº 19.538/SP, da relatoria do Ministro Cláudio Santos, em cujo voto assim se manifestou:

Na verdade, o dispositivo apontado como infringido trata da venda de parte de coisa indivisível a estranhos e a preferência estabelecida no parágrafo único conferida ao condômino no que tiver benfeitoria, de maior valor, não autoriza a interpretação de que a regra incide no caso de venda entre condôminos, como na situação concreta.

O referido julgado está assim ementado:

DIREITO CIVIL. CONDOMINIO. 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)

Nem se argumente, como fez o Tribunal estadual, que o parágrafo único do artigo 504 do Código Civil, ao enunciar que "*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*", teria estendido o direito de preempção às hipóteses de alienação entre consortes. Em verdade, consoante também salientado no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

precedente acima citado, o parágrafo único apenas complementa a norma enunciada no *caput*, estabelecendo o procedimento a ser adotado caso mais de um condômino venha manifestar o seu direito de preferência, quando da alienação de fração ideal à terceiro/alheio à comunhão.

No particular, salienta-se o artigo 11, inc. III, alínea “c”, da Lei Complementar nº 95/98, apontado pelo recorrente como malferido, que bem dispõe sobre a técnica legislativa e que, outrossim, deve nortear a interpretação dos dispositivos de lei, com fulcro na sua estrutura, estabelecendo que, em observância à lógica, os parágrafos apresentam aspectos complementares à norma enunciada no *caput*:

Art. 11. As disposições normativas serão redigidas com clareza, precisão e ordem lógica, observadas, para esse propósito, as seguintes normas:

[...]

III - para a obtenção de ordem lógica:

[...]

c) expressar por meio dos parágrafos os aspectos complementares à norma enunciada no caput do artigo e as exceções à regra por este estabelecida. (grifou-se)

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.

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.

Com efeito, necessário se faz o acolhimento da pretensão recursal veiculada no apelo extremo, a fim de reformar o acórdão proferido pela Corte de origem.

2. Do exposto, dá-se provimento ao recurso especial para JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos veiculados na demanda, restabelecendo, portanto, a sentença de fls. 304-315, e-STJ, inclusive no que concerne à distribuição do ônus de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sucumbência.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0079625-5

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.137.176 / PR

Números Origem: 312004

4190590

419059002

PAUTA: 16/02/2016

JULGADO: 16/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LUIZ CARLOS MATIAS
ADVOGADOS	: JOSÉ MARCOS CARRASCO E OUTRO(S) GEANDRO DE OLIVEIRA FAJARDO
RECORRIDO	: ANTÔNIO APARECIDO MANTOVANI E OUTROS
ADVOGADO	: MARCIUS VALÉRIUS GOMES DELALIBERA
RECORRIDO	: ANTONIO KLOSTER
ADVOGADO	: ALIKAN ZANOTTI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas

CERTIDÃO

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

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

O Sr. Ministro Raul Araújo, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (Presidente) e o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.