

cício. Todavia, em ação de inventário não pode haver excessivo rigor formal.

- A extinção voluntária de condomínio sobre bem imóvel indivisível só é viável mediante unânime consentimento dos condôminos.

- Divergindo uma herdeira de condômino falecido, deve ser indeferido o pedido de expedição de alvará formulado por terceiro, embora também condômino, porque a extinção deve ser judicial na via própria.

- Agravo de instrumento conhecido e provido para indeferir a expedição de alvará autorizativo de alienação de bem imóvel em condomínio.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.04.515817-7/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Cleonice Eustáquia de Oliveira Zicher - Agravados: Espólio de David Zicher, Vivian Zicher e outro, Pristine Zicher - Relator: DES. CAETANO LEVI LOPES**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Caetano Levi Lopes, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 21 de setembro de 2010. - *Caetano Levi Lopes* - Relator.

#### Notas taquigráficas

DES. CAETANO LEVI LOPES - Conheço do recurso porque presentes os requisitos de sua admissibilidade.

A agravante insurge-se contra a r. decisão interlocutória trasladada à f. 766-TJ e que manteve a decisão anterior e pela qual foi deferida a expedição de alvará para alienação de bem imóvel na ação de inventário do primeiro agravado. A recorrente afirmou ter-se manifestado em tempo oportuno e que teria havido falha da secretaria do juízo ao não juntar nos autos, em tempo hábil, petição que informava a discordância da inventariante quanto à alienação do bem. Acrescentou que o alvará foi requerido por Jotte Zucher, que, embora condômino, não é parte no inventário.

Houve traslado de várias peças. Merece destaque a certidão de f. 751-TJ, comprovando a intimação da recorrente e dos demais herdeiros acerca do pedido de alvará para venda do imóvel. Destaco, também, a certidão de f. 755-v.-TJ, intimando, novamente, a recorrente para que se manifeste quanto ao referido requerimento.

### Inventário - Bem imóvel - Alienação - Condomínio - Extinção - Inviabilidade - Discordância de herdeira

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de inventário. Alienação de bem imóvel. Requerimento feito por terceiro. Discordância de herdeira. Extinção anômala de condomínio inviável. Recurso provido.

- A preclusão decorre do fato de não utilizar a parte da faculdade processual no momento legal para o seu exer-

Por fim, destaco a cópia de decisão judicial encaminhada com as informações (f. 790/791-TJ), noticiando a existência de petição ainda não juntada aos autos. Estes os fatos.

Em relação ao direito, sabe-se que a preclusão constitui instituto temporal que permite a marcha do processo por encerrar suas etapas. A respeito esclarece Humberto Theodoro Júnior, invocando Chiovenda, no *Curso de direito processual civil*. 38. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, v. I, p. 478:

A essência da preclusão, para Chiovenda, vem a ser a perda, extinção ou consumação de uma faculdade processual pelo fato de se haverem alcançado os limites assinalados por lei ao seu exercício.

Decorre a preclusão do fato de ser o processo uma sucessão de atos que devem ser ordenados por fases lógicas, a fim de que se obtenha a prestação jurisdicional, com precisão e rapidez.

Ora, conforme demonstrado, a agravante teve várias oportunidades para se manifestar quanto à determinação judicial, e não o fez no prazo assinalado. Todavia, a própria Julgadora de primeiro grau reconhece que, no dia 23.03.2010, foi entregue petição do serviço de protocolo. Os autos foram conclusos em 06.04.2010 sem a juntada da referida petição. A verdade é que havia, sim, uma petição aguardando vários dias para ser juntada, e não o foi. A falha do serviço da secretaria judicial é mais do que evidente.

No que respeita à preclusão, entendo que não se pode exigir extremo rigor formal na ação de inventário, ainda mais quando se trata de estranha forma de extinguir condomínio pretendida pelo terceiro e em benefício do qual o alvará foi expedido. Tenho que não é o caso de preclusão.

Quanto à decisão interlocutória em si, anoto que o condomínio voluntário sobre bem imóvel, se divisível este, poderá ser extinto por divisão amigável ou judicial. Se indivisível, a extinção poderá ser voluntária mediante adjudicação a um dos condôminos ou alienação a terceiro com a divisão do produto respectivo. Todavia, não havendo unânime consenso, impõe-se a extinção judicial com alienação em hasta pública. Eis, no caso de bem indivisível, a lição de Caio Mário da Silva Pereira, f. 182:

Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria do seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere o estranho; entre condôminos o que tiver na coisa benfeitoria mais valiosa, e, não as havendo, o de maior quinhão (Código Civil, art. 1.322). Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes.

É evidente que não há como fazer todas essas verificações no inventário. O terceiro que requereu o alvará deverá mesmo ir para as vias ordinárias, salvo se conseguir anuência unânime dos demais condôminos, o que ainda não é o caso, diante da dissidência manifestada pela agravante.

Impõe-se concluir que tem pertinência a irresignação.

Com esses fundamentos, dou provimento ao agravo de instrumento, reformo a decisão agravada e indefiro a expedição do alvará questionado. Determino que, se já expedido e entregue, seja recolhido.

Custas, pelos agravados.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES AFRÂNIO VILELA e BRANDÃO TEIXEIRA.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.