

## Condomínio - Extinção - Carência da ação - Não-ocorrência - Bem - Indivisibilidade - Alienação judicial - Possibilidade

Ementa: Extinção de condomínio. Carência da ação que não ocorre. Bem indivisível. Alienação judicial. Possibilidade. Sentença confirmada.

- Não ocorre a alegada carência da ação, porque a autora, sendo condômina, é parte legítima para figurar no pólo passivo, e deviam os recorrentes ter recorrido da questão em momento oportuno, haja vista a definição da preambular quando do saneamento do feito.

- O condômino pode requerer, a qualquer tempo, a alienação da coisa comum, a fim de se repartir o produto na proporção de cada quinhão, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, resguardando-se o direito de preferência contido no art. 1.322 do Código Civil.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.303141-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Heberston Aires de Oliveira e outro, herdeiros de Mário Batista de Oliveira - Apelada: Marli Purcena de Jesus Oliveira - Relator: DES. FRANCISCO KUPIDLOWSKI**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINAR E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 7 de agosto de 2008. - *Francisco Kupidowski* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. FRANCISCO KUPIDLOWSKI - Pressupostos presentes. Conheço do recurso.

Contra a sentença que, na Comarca de Belo Horizonte - 3ª Vara Cível -, extinguiu o condomínio estabelecido entre os litigantes e determinou a sua venda através de leilão judicial, ressalvado o direito de preferência dos condôminos e, posteriormente, aos usufrutuários, surge o presente recurso interposto por Heberston Aires de Oliveira e outros, herdeiros de Mário Purcena de Jesus Oliveira, argüindo preliminar de carência da ação por ilegitimidade ativa, e, quanto ao mérito, dizem inexistir motivação para a extinção do condomínio, que as residências construídas no lote têm entradas independentes, devendo, ainda, ser considerada a existência de

usufruto vitalício a favor do pai dos recorrentes, bem como impugnaram a avaliação do imóvel feita no laudo pericial, e, assim, esperam pelo provimento.

Sobre a preliminar de carência da ação.

Inocorrente por dois motivos: a uma, porque a arguição feita na contestação foi analisada pelo Julgador primevo quando do saneamento do feito, à f. 93 dos autos, e, naquela época, a parte consentiu com a rejeição da preambular, na medida em que deixou de interpor qualquer recurso. A duas, porque a autora é parte legítima para figurar no pólo ativo da demanda, sendo condômina da nua-propriedade por pleitear a divisão da coisa comum, nos termos do art. 1.320 do Código Civil.

Rejeito a preliminar.

Trata-se de ação de extinção de condomínio entre nus-proprietários, c/c com alienação forçada de imóvel.

Não obstante o caráter exclusivo da propriedade, possível que várias pessoas sejam titulares da mesma coisa. Essa situação não contradiz nem afronta o atributo da exclusividade, uma vez que o direito de cada condômino sobre a propriedade, perante terceiros, incide sobre a coisa como um todo.

As limitações impostas pelo instituto do condomínio somente se refletem no plano interno do liame jurídico, determinando a necessidade de respeito recíproco entre os condôminos, na medida da quota ideal que individualmente lhes cabe.

Como se sabe, o condomínio geralmente é um estado transitório e que deixa entrever a perspectiva de seu término. A ação de divisão tem por objetivo extinguir o condomínio, atribuindo a cada consorte a sua fração no todo. Todavia, nem todo condomínio pode ser extinto pela ação de divisão, haja vista que, em certas situações, a lei, a vontade das partes ou o fator jurídico diverso impedem o desfazimento da comunhão formada, como no caso, por exemplo, de imóvel indivisível.

Compulsando os autos, verifica-se que a autora e os réus, agora representados pelos herdeiros, receberam o imóvel objeto da controvérsia por doação, constituindo, assim, o condomínio sobre o bem indivisível.

Consideram-se indivisíveis as coisas que não admitem fracionamento sem prejuízo de sua substância e autonomia como um todo perfeito, ou que, embora naturalmente divisíveis, não se podem fracionar por força da vontade das partes ou da lei. Nessa hipótese, a forma adequada de extinção é a adjudicação amigável da coisa a um só dos condôminos, ou a venda amigável ou judicial da coisa com partilha de preço.

A iniciativa de pleitear em juízo a venda da coisa comum é imprescritível e poderá partir de qualquer um dos condôminos, bastando a vontade de um só para que isso ocorra.

Definitivamente, este é o caso presente. A autora veio ao Judiciário pleitear a dissolução do condomínio e a venda judicial do bem comum.

Os apelantes se manifestaram de forma contrária à venda do imóvel, alegando que ele é divisível, pois tem entrada independente do imóvel construído pela autora no mesmo terreno.

Sobre o tema, preleciona Caio Mário da Silva Pereira:

A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito freqüentemente gerador de rixas e desavenças e fomentador de discórdias e litígios. Por isso mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo [...] é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (Código Civil, art. 629).

E acentua:

Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao 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 dispositivo 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 ao estranho, [...]. Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes (*Instituições de direito civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, p. 134-135).

Ao contrário do que foi dito pelos apelantes, o imóvel não é divisível, pois o laudo pericial esclarece que o terreno tem 408,0m<sup>2</sup>, onde 67,60m<sup>2</sup> são ocupados pelos réus e o restante pela autora.

Assim, outra não é a solução senão a venda judicial do bem, como determinado pela sentença.

*Data venia*, inoportuna é a alegação acerca do valor destinado aos imóveis no laudo pericial, pois, após sua apresentação, ambas as partes deixaram de manifestar-se, concordando, pelo menos tacitamente, com o que foi declarado pelo expert.

Finalmente, não há que se falar em usufruto vitalício e impossibilidade de extinção do condomínio em razão deste gravame, na medida em que o usufruto era em favor do pai dos apelantes, já falecido.

Com o exposto, nego provimento à apelação.

Custas do recurso, pelos apelantes, isentos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES CLÁUDIA MAIA e ALBERTO HENRIQUE.

*Súmula* - REJEITARAM PRELIMINAR E, NO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO.

...