



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2011.0000203655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0008674-08.2009.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que são apelantes GONÇALO LOPES, ROSÁRIA POSSO LOPES, OSMAR EVANGELHISTA DA SILVA e MARILENI BATISTA DE SOUZA SILVA sendo apelados ANTONIO FRANCISCO LOPES, MAURIZIA DE OLIVEIRA SIMAS LOPES, WILSON LOPES e RUTH VASQUES LOPES.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores BERETTA DA SILVEIRA (Presidente) e ADILSON DE ANDRADE.

São Paulo, 27 de setembro de 2011

JESUS LOFRANO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação com Revisão nº 0008674.08.2009.8.26.0048

Apelantes: Gonçalo Lopes e Outro

Apelados: Antonio Francisco Lopes e Outros

Comarca de Atibaia

Voto nº 18489

Anulação de ato jurídico – Direito de preferência - Imóvel composto por três edificações distintas, cuja posse é exercida de maneira exclusiva e independente por seu detentor – Alienação de dois dos imóveis – Falta de notificação ao condômino quanto ao direito de preferência – Desnecessidade no caso concreto - Inaplicabilidade do artigo 504 do Código Civil - Sentença de procedência reformada – Recurso provido.

Na solução da controvérsia deve ser levado em conta a situação fática do bem. Os bens são divisíveis e as partes exercem a posse de forma exclusiva.

“Tratando-se de coisa divisível, qualquer condômino pode alienar a sua parte sem necessidade de notificar o outro.”

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença em que o juiz julgou procedente ação anulatória de ato jurídico cumulada com adjudicação de bem imóvel, para declarar desconstituída a compra e venda alusiva ao registro nº 7 da matrícula 58.495 e adjudicar aos autores o imóvel vendido ao corréu. A reconvenção foi julgada extinta, sem resolução do mérito, na forma do artigo 267, inciso VI do Código de Processo Civil.

Apelam os réus para buscar a inversão do julgado, alegando, em síntese, ocorrência de cerceamento de defesa, pois pretendiam provar que o autor tinha conhecimento das tratativas de venda, do valor real da transação e do exercício da posse de forma exclusiva e individualizada sobre os dois salões



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alienados. A determinação de adjudicação pelo valor venal do imóvel acarreta vantagem excessiva e enriquecimento ilícito aos autores, pois o imóvel foi vendido por R\$ 160.000,00, constando na escrituração apenas seu valor venal. Afirmam tratar-se de três salões comerciais distintos, com cadastros individualizados na prefeitura e lançamento tributário independente, não se podendo considerar bem único e indivisível. O réu Gonçalo exerce a posse exclusiva do bem há mais de vinte anos, tendo direito a usucapião.

Recurso respondido e processado, pleiteando os autores a expedição de ofício à secretaria da Receita Federal e ao Ministério Público para apuração de crime de sonegação fiscal. Pedem, também, o reconhecimento de litigância de má-fé dos réus.

2. Consta dos autos que o réu alienou sua parte ideal de 2/3 do imóvel, sem dar prévio conhecimento aos autores.

Sob o argumento de que o imóvel é indivisível e que fora desrespeitado o direito de preferência, os autores, proprietários de 1/3 do bem, pugnaram pela anulação da compra e venda e pela adjudicação da parte vendida, depositando em juízo o valor pago pela parte ideal alienada, obtendo provimento jurisdicional favorável.

Estabelece o artigo 504 do Código Civil:

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 requerente no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Em nota ao aludido artigo afirma Flavio Tartuce que
“a questão é realmente polêmica no próprio STJ. Todavia, inicialmente, ainda é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

majoritário o entendimento de que a restrição somente se aplica aos casos de coisa indivisível. A norma do artigo 504 do CC é restritiva da autonomia da vontade e, sendo assim, não admite interpretação extensiva.” (Direito Civil, 5ª edição, Editora Método, pág. 278).

Álvaro Villaça de Azevedo considera indivisível “*o bem que não se pode fracionar sem que se altere sua substância, diminua consideravelmente seu valor ou lhe impossibilite o uso a que se destina.”* (Comentários ao Novo Código Civil, vol. II, Ed. Forense, pág. 247)

No caso dos autos, o imóvel em litígio é composto por três edificações distintas, quais sejam, prédios sob os números 620 e 626 da rua José Bonifácio e número 590 da rua José Bim (fls. 23/24), todos com cadastro individual na prefeitura. Cabia ao réu Gonçalo, tio dos autores, a administração dos dois primeiros imóveis e aos autores a gestão do segundo.

Na solução da controvérsia deve ser levado em conta a situação fática do bem. Os bens, como se vê, são divisíveis e as partes exercem a posse de forma exclusiva. *Tratando-se de coisa divisível, qualquer condômino pode alienar a sua parte sem necessidade de notificar o outro. (AP 253.578.4/2, Rel. Morato de Andrade, julgado em 19.06.2006).*

No mesmo sentido o acórdão do Desembargador Enio Zuliani: “*a regra é destinada a coisa indivisível e um imóvel já dividido (de fato) pelos condôminos não é indiviso. ... Não é correto anular o negócio por suposta ofensa ao direito de preferência, porque se a situação é de condomínio pro diviso, as partes não mais se incomodam com o estado de multipropriedade que afeta a exploração exclusiva e que não teriam razões legais para restringir o direito previsto no artigo 1228. O propósito dos autores, ora recorrentes, não está inserido na ideologia da prioridade da aquisição, porque não há mais relação intrínseca entre os proprietários e que impedira a entrada de terceiros estranhos. O bem, sendo divisível sem ofensa ao módulo rural como se apurou, transforma-se, pela*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

divisão de fato e que impera por exclusivo, em bem livre do peso da multipropriedade e permite a venda sem reserva.” (AP 0000074.12.2005.8.26.0315, julgado em 28 de abril de 2011.)

Ademais, o fato dos autores pleitearem a adjudicação do bem pelo valor venal e não o real constitui enriquecimento sem causa, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.

Assim, a hipótese é de improcedência da ação, invertida a sucumbência, fixados os honorários advocatícios, por equidade, (CPC 20, §4º), em R\$ 3.000,00, corrigidos desta data.

Diante do exposto, prejudicada a matéria preliminar, dou provimento ao recurso.

Jesus Lofrano
relator