



Sem concordância de todos, bem divisível não é alienado

13/04/2007

Bem que tem mais de um proprietário não pode ser alienado integralmente pela vontade de apenas um dos proprietários. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros acolheram recuso da Construtora Menin, que pedia a improcedência da ação judicial ajuizada por Espedito Rodrigues Fróes.

Fróes entrou com ação na Justiça de São Paulo pedindo a alienação judicial do imóvel que possui em co-propriedade com a construtora e outras pessoas. Na ação, ele alegou que não existia mais a harmonia necessária à administração do bem. Em primeira instância, o pedido foi negado, já que ele mesmo admitiu que o imóvel era divisível.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, mesmo reconhecendo a divisibilidade do bem, determinou a alienação. Para o TJ, a alternativa para a questão seria a estabelecida no artigo 635 do Código Civil, ou seja, a venda do imóvel em condomínio, pois seria difícil estabelecer a administração contra a vontade do proprietário dissidente.

A construtora recorreu ao STJ. Alegou que a venda de coisa divisível deve ter a permissão de todos os condôminos. Não havendo esse acordo, a maioria deve decidir como administrar o bem ou, em último caso, dividi-lo. Por fim, pediu que fosse afastada a alienação judicial compulsória, pois tal medida representa a vontade de apenas um dos condôminos, que não detém parte maior que a dos demais.

No STJ, o ministro Humberto Gomes de Barros, relator, destacou que é certo que a indivisibilidade da coisa conduz invariavelmente à alienação integral, quando os condôminos não concordam com a forma de administração. Mas, se o bem é divisível, como no caso, a regra deve ser outra. De acordo com o ministro, inviabilizada a administração harmoniosa por qualquer razão, divide-se o bem na exata medida do condômino insatisfeito, permanecendo o condomínio em relação aos demais proprietários.

REsp 791.147

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2007-abr-13/concordancia_todos_bem_divisivel_ao_alienado/