

CONDOMÍNIO - IMÓVEL RESIDENCIAL - DISSOLUÇÃO - BEM INDIVISÍVEL - ALIENAÇÃO JUDICIAL - HASTA PÚBLICA - POSSIBILIDADE - ART. 1.322 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

Ementa: Extinção de condomínio. Imóvel doado aos herdeiros em partes iguais. Indivisibilidade. Alienação. Hasta pública. Possibilidade. Alegação de desigualdade em outras doações que não afetam a dissolução do condomínio objeto de doação igualitária. Manutenção da sentença. Recurso não provido.

- A dissolução do condomínio se faz com a repartição da coisa entre os condôminos se divisível; se não divisível e não quiserem ou não puderem adjudicá-la a um só, com indenização aos demais, a dissolução se faz com a venda do bem, repartindo-se o produto da venda entre os co-proprietários - inteligência do art. 1.322 do vigente Código Civil.

- Para que ocorra a alienação judicial de bem comum, é necessário que existam simultaneamente os seguintes requisitos, nos termos do art. 1.117, II, do CPC: 1 - coisa indivisível ou que, pela divisão, se torne imprópria ao seu destino; 2 - desacordo quanto à adjudicação; e 3 - bem em comum.

- As alegações de desigualdade em outras doações que não atingem o imóvel em comento não se sobrepõem ao direito autônomo e independente dos condôminos apelados à extinção do condomínio, assegurado pelo Código Civil, reclamando procedimento próprio, sendo legítima sua pretensão de divisão da coisa comum, que se encarta no poder geral dos co-proprietário de exercerem todos os direitos decorrentes do domínio, inclusive o de extinguir a propriedade.

APELAÇÃO CÍVEL N° 2.0000.00.485864-6/000 - Comarca de Pouso Alegre - Apelante: Iolanda de Almeida Xavier - Apelados: José Crispim de Almeida, Elenice do Carmo Medeiros de Almeida - Relator: Des. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª 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 NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 6 de junho de 2007. -
Sebastião Pereira de Souza - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral pelos apelados o Dr. Luiz Fernando Valladão Nogueira.

O Sr. Des. *Sebastião Pereira de Souza* - Acuso o recebimento de memorial escrito ofertado pelo ilustre advogado dos apelados Dr. Luiz Fernando Valladão Nogueira, cuja leitura me serviu à reflexão.

Conheço da apelação porque regular e tempestivamente aviada, estando presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de sua admissibilidade.

O caso é o seguinte: os apelados ajuizaram ação de extinção de condomínio em face da ora apelante, pretendendo receber a sua quota-parte de um imóvel que fora doado pelos falecidos pais do primeiro autor e da ré. A r. sentença julgou procedente o pedido inicial e determinou a extinção do condomínio através da venda judicial do bem, com a partilha do valor apurado entre os condôminos, motivo do presente recurso.

Alega a recorrente, em apertada síntese, que foi prejudicada na divisão da herança de seus pais, sendo necessário trazer à colação, quando da realização de inventário, as doações feitas por seus pais para igualarem-se as legítimas.

Pois bem. A dissolução do condomínio se faz com a repartição da coisa entre os condôminos se divisível; se não divisível e não quiserem ou não puderem adjudicá-la a um só, com indenização aos demais, a dissolução se faz com a venda do bem, repartindo-se o produto da venda entre os co-proprietários - inteligência do art. 1.322 do vigente Código Civil. Para que ocorra a alienação judicial de bem comum, é necessário que existam simultaneamente os seguintes requisitos, nos termos do art. 1.117, II, do CPC:

- 1 - coisa indivisível ou que, pela divisão, se torne imprópria ao seu destino;
- 2 - desacordo quanto à adjudicação;
- 3 - bem em comum.

No caso dos autos, trata-se de imóvel residencial rural - casa-sede da fazenda, por-

tanto, indivisível. O desacordo está estampado nos autos do processo, consubstanciado pela situação litigiosa criada pelas partes, e o condomínio encontra-se comprovado pela certidão de doação de f. 06, pela escritura pública de compra e venda às f. 07 e 07-v., pela certidão de cancelamento de usufruto vitalício à f. 08, todas tendo como objeto o imóvel no qual as partes são condôminos e que fora doado em vida pelos seus falecidos pais.

A questão com que se inconforma a recorrente, relativa à necessidade de inventário e partilha dos bens deixados por seus pais, por estar sendo prejudicada no seu direito à herança, não pode ser levada em consideração neste processo, pois não é um fato modificativo, impeditivo ou obstativo do direito dos recorridos.

Com relação ao objeto da presente demanda, a apelante não sofre prejuízos, uma vez que a casa-sede foi doada em proporções iguais para cada um dos sete irmãos - certidão de doação à f. 06, conforme bem fundamentou o MM. Juiz à f. 72, vejamos:

O principal argumento da parte ré ao resistir à pretensão inicial consiste no fato de ter sido prejudicada na divisão da herança quanto aos outros bens deixados por seus ascendentes, todavia, com relação à casa objeto desta lide, a documentação juntada aos autos revela que a casa foi doada a todos os filhos do doador e cada filho recebeu parte ideal correspondente ao número de filhos do doador, sendo a ré inclusive contemplada com a parte correspondente a 1/7 (um sétimo) desta casa. Se a doação da casa foi feita de forma equânime entre os filhos do doador, não há que se falar violação do direito hereditário de qualquer herdeiro.

Há de se observar que a doação de pais a filhos é considerada adiantamento de legítima, implicando o dever de o descendente trazer ao inventário e colacionar tudo aquilo que recebeu de seus pais em vida, justamente para não ser indevidamente favorecido - inteligência dos arts. 544 e 2.002 do CC/02. Contudo, se o donatário já não possuir o bem quando do inventário, será colacionado o seu valor segundo prescreve o art. 2.003, *caput*, do CC/02.

Acrescente-se que a lei assegura ainda à recorrente o direito de preferência, nos termos do art. 1.118 do CPC, que assim dispõe:

"Na alienação judicial de coisa comum, será preferido:

I - em condições iguais, o condômino ao estranho;"

Assim, o direito de herança da apelante está resguardado, não a ofendendo a extinção do condomínio que exerça com seu irmão sobre uma casa, imóvel indiviso, doada por seus falecidos pais.

No sentido da possibilidade de alienação do bem indiviso, já se manifestou a jurisprudência deste Sodalício, em hipóteses análogas:

Ementa: Apelação cível. Extinção de condomínio. Ação de dissolução de sociedade de fato c/c partilha de bens. Único imóvel do casal. Divisão proporcional em acordo amigável. - O condomínio é um estado anômalo da propriedade e, *ipso facto*, pode ser extinto a qualquer tempo (julgamento da Apelação Cível 0312839-8, em 17.8.002, Juiz Relator Belizário de Lacerda).

Ementa: Ação de extinção de condomínio - Partilha realizada em separação judicial - Imóvel único do casal - Pedido formulado pelo cônjuge - Possibilidade. - Efetivada a partilha na ação de separação judicial, o cônjuge tem o direito de requerer a extinção do con-

domínio, ainda que seja o imóvel o único bem do casal, porque a lei lhe garante o direito de usar, gozar, dispor da sua propriedade e requerer a extinção do condomínio (julgamento da Apelação Cível 0297008-5, em 16.3.2000, Juiz Relator Antônio Carlos Cruvinel).

As alegações da apelante de desigualdade em outras doações que não atingem o imóvel em comento não se sobrepõem ao direito autônomo e independente dos condôminos apelados à extinção do condomínio, assegurado pelo Código Civil, reclamando procedimento próprio, sendo legítima sua pretensão de divisão da coisa comum, que se encarta no poder geral dos co-proprietários de exercerem todos os direitos decorrentes do domínio, inclusive o de extinguir a propriedade.

Com esses fundamentos, nego provimento ao apelo, para manter a r. sentença objurgada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos e mais pelos que ora acrescento.

Custas recursais, pela apelante, observado o art. 12 da Lei 1.060/50.

O Sr. Des. Otávio Portes - De acordo.

O Sr. Des. José Amancio - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-:-