

Dados Básicos

Fonte: 1.0686.05.152167-8/001(2)

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 29/03/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:10/04/2012

Estado: Minas Gerais

Cidade: Teófilo Otôni

Relator: Eduardo Mariné da Cunha

Legislação: Art. 1.322 do Código Civil.

Ementa

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADA - BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL GRAVADO COM USUFRUTO - ALIENAÇÃO JUDICIAL - POSSIBILIDADE - RECURSO DESPROVIDO. O condômino poderá 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. A pendência de usufruto sobre o bem em condomínio, que se pretende ver judicialmente alienado, tal como ocorre nos autos, não obstaculiza a pretensão dos autores, permanecendo apenas o encargo ou gravame, que o adquirente deverá observar. Preliminar rejeitada. Recurso desprovido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Número do processo: 1.0686.05.152167-8/001(2)

Numeração Única: 1521678-66.2005.8.13.0686

Relator: Des.(a) EDUARDO MARINÉ DA CUNHA

Relator do Acórdão: Des.(a) EDUARDO MARINÉ DA CUNHA

Data do Julgamento: 29/03/2012

Data da Publicação: 10/04/2012

Inteiro Teor:

EMENTA: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADA - BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL GRAVADO COM USUFRUTO - ALIENAÇÃO JUDICIAL - POSSIBILIDADE - RECURSO DESPROVIDO.

O condômino poderá 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.

A pendência de usufruto sobre o bem em condomínio, que se pretende ver judicialmente alienado, tal como ocorre nos autos, não obstaculiza a pretensão dos autores, permanecendo apenas o encargo ou gravame, que o adquirente deverá observar.

Preliminar rejeitada. Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0686.05.152167-8/001 - COMARCA DE TEÓFILO OTÔNIO - APELANTE(S): MARIA ELIENE GUEDES MATOS LORENTZ E OUTRO(A)(S), WILMAR DE MATOS JÚNIOR, MARIA ILMA MATOS, DIMAS GUEDES DE MATOS, IVO GUEDES DE MATOS, EUDES GUEDES DE MATOS, SOLANGE GUEDES MATOS BOTELHO, ODAIL GUEDES MATOS SENA, MARGARIDA MATOS MESQUITA, IIDEU GUEDES DE MATOS, EVAILTON GUEDES MATOS, IVANILDA GUEDES DE MATOS, ANDREA RODRIGUES DE MATOS, ADRIANE RODRIGUES DE MATOS - APELADO(A)(S): JOSÉ ILMA MATOS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em rejeitar a preliminar de nulidade da sentença e, no mérito, negar provimento ao recurso.

Belo Horizonte, 29 de março de 2012.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA, RELATOR.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA (RELATOR)

VOTO

Cuida-se de ação de dissolução de condomínio ajuizada por JOSÉ ILMA MATOS em face de MARIA ELIENE GUEDES MATOS LORENTZ e OUTROS, alegando ser coproprietário, em condomínio com os réus, de um imóvel, constituído por 187 hectares, 28 ares e 47 centiares de uma gleba indivisa de terras denominada "Fazenda Boa Virtude", localizada às margens dos Córregos Cibrão e Boa Virtudes, no Distrito de Findelândia, Ataléia/MG.

Disse que o condomínio sobre o aludido imóvel foi constituído em virtude de doação feita por sua genitora, não mais sendo conveniente mantê-lo, em função de constantes desentendimentos havidos entre os comunheiros.

Aduziu que está sendo prejudicado, uma vez que seus irmãos, ora réus, vêm percebendo frutos da coisa comum, bem como realizando benfeitorias e alienando seus quinhões, sem qualquer comunicação, acrescentando que o imóvel não admite divisão cômoda, razão pela qual ajuizou a presente demanda.

Postulou, ao final, a procedência da ação, com o decreto de alienação judicial do imóvel e a divisão de seu produto entre os condôminos, na proporção dos respectivos quinhões.

Às f. 25-26, ODAIL GUEDES DE MATOS SENA e ARMANDO BATISTA SENA se manifestaram, aduzindo que alienaram sua cota-parte ao irmão da primeira (DIMAS GUEDES), não oferecendo resistência à pretensão inicial.

Às f. 43-46, ILDEU GUEDES DE MATOS, DIMAS GUEDES MATOS, EUDES GUEDES MATOS, EVALITON GUEDES MATOS, MARIA ELIENE MATOS LORENTZ e MARGARIDA MATOS MESQUITA apresentaram contestação, arguindo, preliminarmente, impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, bateram-se pela improcedência do pedido, ao argumento de que a pretensão do autor somente será possível depois do falecimento da doadora, que detém o usufruto vitalício sobre o imóvel.

Devidamente citadas, as requeridas MARIA ILMA MATOS e IVANILDA GUEDES MATOS deixaram transcorrer in albis o prazo para contestação.

Citados por edital, os requeridos SOLANGE MATOS BOTELHO, ANDRÉA RODRIGUES DE MATOS, ADRIANE RODRIGUES DE MATOS e WILMAR DE MATOS JÚNIOR, através de curador especial, apresentaram defesa, por negativa geral (f. 94 e 101-102).

Às f. 131-137, o MM. juiz singular proferiu sentença, rejeitando a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, julgou procedente o pedido inicial, "determinando a venda do imóvel em leilão (CPC, art. 1.117, II), procedendo-se à sua prévia avaliação (CPC, art. 1.114), não podendo o valor de alienação ser inferior ao apurado em avaliação judicial, resguardadas as frações de cada condômino lançadas no registro público do imóvel, observadas as demais disposições legais pertinentes".

Condenou a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 500,00.

Interpostos embargos de declaração às f. 139-140, foram os mesmos rejeitados, às f. 141-142.

Inconformados, ILDEU GUEDES MATOS e OUTROS interpuseram apelação (f. 13-146), aduzindo, em preliminar, ter havido julgamento extra petita, vez que o autor não formulou pedido de extinção do condomínio, não havendo que se falar em divisão do imóvel. No mérito, insistiram na tese de que a existência de usufruto gravado na matrícula do imóvel obstaculiza sua alienação judicial, até porque a usufrutuária sequer compôs o polo passivo da ação. Pediram o provimento do recurso.

Em contrarrazões de f. 149-153, JOSÉ ILMA MATOS bateu-se pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, eis que próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

I - PRELIMINAR: JULGAMENTO EXTRA PETITA

Alegam os apelantes ter havido julgamento extra petita, sob o argumento de que o autor não formulou pedido de extinção do condomínio.

A mais abalizada doutrina, como a do ilustre Des. Ernane Fidélis dos Santos, em sua obra "Manual de Direito Processual Civil", Saraiva, 3ª ed., 1994, p.160/161, sustenta que:

"O autor, ao promover ação, deve formular pedido concreto, com todas as suas especificações (art. 282, IV). Tal pedido deve ser fundamentado em fatos que permitam tê-lo por conclusão. Tais fatos são o que se chama "fato e fundamentos jurídicos do pedido" (art. 282, III). Fundamento jurídico do pedido não é preceito de lei invocado, mas a consequência do fato que provoca a conclusão do pedido."

Prossegue:

"Decidindo sobre o pedido do autor, especificamente, o juiz julga o mérito (art. 269, I), isto é, a lide sobre a qual a coisa julgada pode incidir, em forma de lei especial para o caso concreto (art. 468)."

Conclui:

"A lide, portanto, é limitada pelo pedido. O juiz não pode ir além (sentença "ultra petita"), nem ficar aquém (sentença "citra petita"), nem conhecer de pedido ou fundamento que o autor não fez (sentença "extra petita")."

Ainda a respeito da adstrição do juiz ao pedido da parte, leciona Humberto Theodoro Júnior:

"A sentença extra petita incide em nulidade porque soluciona causa diversa da que foi proposta através do pedido. E há julgamento fora do pedido tanto quando o juiz defere uma prestação diferente da que lhe foi postulada, como quando defere a prestação pedida mas com base em fundamento jurídico não invocado como causa do pedido na propositura da ação. Quer isto dizer que não é lícito ao julgar alterar o pedido, nem tampouco a causa petendi." (in Curso de Direito Processual Civil, V. I, 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 559)

No caso dos autos, com a devida vênia, não ocorreu julgamento fora do pedido, não tendo o MM. juiz singular deferido uma prestação diferente da que lhe foi pedida.

Isso porque, conforme se depreende da inicial, o autor requereu a dissolução do condomínio, que significa o mesmo que a extinção, com a alienação do imóvel em hasta pública e distribuição do produto entre os coproprietários. Nesse sentido, permito-me transcrever excerto da exordial:

"(...) José Ilma Matos, (...), vêm através da DEFENSORIA PÚBLICA DE MINAS GERAIS, propor

AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO.

(...)

7. Portanto, não cabe ao requerente outro caminho senão o requerimento de alienação judicial dos bens comuns, na forma do artigo 632 do Código Civil e 1.112 do Código de Processo Civil.

(...)

Assim, requer a citação dos requeridos, para que, no prazo legal e sob as penas da lei, apresentem a defesa que tiverem ou pedido de adjudicação, prosseguindo o feito na forma dos arts. 1.112, IV do Código de Processo Civil, e ao final determinada a indivisibilidade dos bens, sejam os mesmos vendidos em hasta pública, pelo maior lance." (f. 03-04)

E o MM. juiz singular julgou procedente o pedido, "determinando a venda do imóvel em leilão (CPC, art. 1.117, II), procedendo-se à sua prévia avaliação (CPC, art. 1.114), não podendo o valor de alienação ser inferior ao apurado em avaliação judicial, resguardadas as frações de cada condômino lançadas no registro público do imóvel, observadas as demais disposições legais pertinentes", tal como pretendido na inicial.

Pelo exposto, rejeito a preliminar de nulidade da sentença.

II - MÉRITO:

Adentrando à esfera meritória, destaco, de início, que, a teor dos artigos 1.322 e seguintes, do Código Civil de 2002, é possível a extinção de condomínio, com a conseqüente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros. Vejamos:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

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 isto 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 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 ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes." (in Instituições de Direito Civil, Ed. Forense, 11ª ed., p. 134/135).

O Código de Processo Civil, ao dispor sobre as alienações judiciais, preconiza, em seu art. 1.117:

"Também serão alienados em leilão, procedendo-se como nos artigos antecedentes:

(...)

II - a coisa comum indivisível, ou que, pela divisão, se tornar imprópria ao seu destino, verificada previamente a existência de desacordo quanto à adjudicação a um dos condôminos".

Estatui, ainda, o art. 1.118, inciso I, que na alienação judicial de coisa comum, será preferido, em condições iguais, o condômino ao estranho; entre os condôminos, o que tiver benfeitorias de maior valor; e, não havendo benfeitorias, o condômino proprietário do maior quinhão.

Como visto, ao condômino é dado requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a conseqüente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, repartindo-se o produto na proporção de cada comunheiro, resguardando-se, entretanto, o direito de preferência contido no art. 1.322, do Código Civil.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - BEM INDIVISÍVEL - PERMISSIBILIDADE - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - PRETENSÃO RESISTIDA - CONDENAÇÃO - ÔNUS SUCUMBENCIAIS - POSSIBILIDADE. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o condômino poderá 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. 632 do Código Civil de 1.916; Embora a alienação judicial de coisa comum indivisível classifique-se como um procedimento especial de jurisdição voluntária, se nele houver resistência à pretensão, responderá o vencido pelos ônus

sucumbenciais. Sentença mantida." (TJMG, Apelação Cível nº 1.0024.04.409927-3/001, Relator Des. Domingos Coelho, 12ª Câmara Cível, 28.06.2006).

"APELAÇÃO CÍVEL - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - ART. 1.322 DO CÓDIGO CIVIL - DOCUMENTO INDISPENSÁVEL - TÍTULO DE DOMÍNIO - DIREITO DO CONDÔMINO QUE PODE SER EXERCIDO A QUALQUER TEMPO - VENDA JUDICIAL DO BEM COMUM. Nas ações de extinção de condomínio pela alienação judicial, deve a inicial ser instruída tão-somente com os títulos de domínio do promovente, nos termos do art. 1117, I e II do CPC. É possível a extinção de condomínio por vontade de um dos condôminos, com a conseqüente alienação judicial do bem imóvel, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros, por força dos artigos 1322 e segs. do Código Civil." (TJMG, Apelação Cível nº 1.0145.03.115021-5/001, Relator Des. Elias Camilo, 14ª Câmara Cível, 06.09.2007)

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - BEM INDIVISÍVEL - ALIENAÇÃO JUDICIAL - PERMISSIBILIDADE - O condômino poderá 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. 632 do Código Civil. Recurso não provido." (TAMG, Apelação Cível n. 2.0000.0.329318-5/000, 2ª C.Cív., Relatora Teresa Cristina da Cunha Peixoto, 26.06.2001)

In casu, alegam os apelantes que o fato de o imóvel encontrar-se gravado com reserva de usufruto em favor de sua genitora, consoante certidão de f. 10-12, torna juridicamente impossível o pedido do autor.

O usufruto é um direito real que garante ao seu titular a prerrogativa de fruir as utilidades e frutos da coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade, sendo assegurados ao usufrutuário a oponibilidade erga omnes e o direito de seqüela.

Portanto, a pendência de usufruto sobre o bem em condomínio, que se pretende ver judicialmente alienado, tal como ocorre nos autos, não obstaculiza a pretensão dos autores, permanecendo apenas o encargo ou gravame, que o adquirente deverá observar.

Constituindo a alienação, ainda que judicial, modo de aquisição derivado da propriedade, sua transmissão, via de regra, dá-se com todos os ônus e direitos reais que pesam sobre o imóvel. A respeito, ensina Orlando Gomes:

"A importância da distinção reside nos efeitos que produzem conforme o modo de aquisição seja originário ou derivado. (...) Se por modo derivado, transfere-se com os mesmos atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente, segundo conhecida parêmia: 'nemo plus jus transferre ad alium potest quam ipse habet'. É que a aquisição derivada se condiciona à do predecessor, adquirindo o novo proprietário o direito que tinha e lhe transmitiu o antigo proprietário." (in Direitos Reais, 19. ed., Rio de Janeiro : Forense, 2005, p. 161)

Assim, sendo dado ao usufrutuário fazer prevalecer seu direito em face de eventual adquirente do imóvel, não constitui o usufruto, direito real do qual é titular a genitora das partes, impedimento ao decreto de extinção do condomínio, devendo, contudo, tal ônus ou encargo constar do edital e, via de consequência, da carta de arrematação, adjudicação ou escritura.

Nesse sentido, a jurisprudência:

"DIREITO CIVIL. USUFRUTO PENDENTE. DIVISÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO PELO DISSÍDIO, MAS DESPROVIDO. Não há vedação em que, mesmo na pendência de usufruto, se promova judicialmente a divisão de imóvel entre condôminos com direito de igual natureza". (REsp. 2.707/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, in DJ 03.12.90, LEXSTJ vol. 37, p. 48)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE USUFRUTO - POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM - RESSALVADO O DIREITO DE USUFRUTO ATÉ A EXTINÇÃO DO TERMO IMPOSTO. Ao titular do direito real de usufruto, tal como aos titulares dos demais direitos reais sobre bens alheios, são assegurados a oponibilidade 'erga omnes' e o direito de seqüela. Assim, pouco importa que o imóvel sobre o qual recaia determinado direito real sobre coisa alheia - como o direito real de usufruto - seja alienado, visto que a seu titular é assegurada a possibilidade de fazer prevalecer seu direito em face do adquirente ou de qualquer outra pessoa. (TJ/MG, processo n. 0093558-43.2010.8.13.0000, Rel. Des. VALDEZ LEITE MACHADO, p. DJ in 31.05.2011)

Com essas razões de decidir, rejeito a preliminar de nulidade da sentença, e, no mérito, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais pelos apelantes, suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 12, da Lei n. 1.060/50.

DES. LUCIANO PINTO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "PRELIMINAR REJEITADA; RECURSO DESPROVIDO."