

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.526.125 - SP (2015/0074967-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**RECORRENTE** : WALTER POLETTI NETO  
**ADVOGADO** : VALÉRIA RITA DE MELLO SILVA - SP087972  
**RECORRIDO** : LÁZARO ANTÔNIO DO PRADO  
**ADVOGADO** : GILMAR MASSUCO E OUTRO(S) - SP252632  
**INTERES.** : KARABET BAGDASARYAN  
**ADVOGADOS** : MARCELO GOMES FAIM - SP151615  
JOÃO RAFAEL SANCHEZ PEREZ - SP236390  
ISABELLA MARIA CANDOLO BIROLI - SP219563  
NATHALIA BEATRIZ ROVER MARCILIO - SP304848  
**INTERES.** : MARCIA AFFINI BAGDASARYAN

**EMENTA**

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO SOBRE IMÓVEL INDIVISÍVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO APENAS À ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL A ESTRANHOS E NÃO A CONDÔMINOS. NORMA RESTRITIVA DE DIREITOS. INTERPRETAÇÃO TAMBÉM RESTRITIVA. EXEGESE LITERAL E TELEOLÓGICA DESTA E DE OUTRAS NORMAS DO SISTEMA A ESTABELEECER SEMELHANTE DISPOSIÇÃO.*

*1. Controvérsia em torno do direito de preferência na venda de fração ideal de imóvel indivisível em condomínio a outros condôminos, em face do disposto no art. 504 do Código Civil.*

*2. A exegese do enunciado normativo do art. 504, "caput", do CC, denota que o direito de preferência ali regulado contempla a hipótese fática em que um dos condôminos vende parte do bem condominiado a estranhos, omitindo-se de o oferecer aos demais cotitulares interessados.*

*3. Interpretação restritiva desse dispositivo legal por representar restrição ao direito de propriedade e à liberdade de contratar, notadamente, de dispor do bem objeto do domínio, alienando-o a quem o condômino bem entenda.*

*4. A concorrência estabelecida entre os condôminos, prevista no parágrafo único do art. 504 do CC, preferindo aquele que possua benfeitorias de maior*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*valor ou, em segundo plano, aquele que detenha a maior fração condômiada, somente incidirá quando a premissa para o exercício do direito de preferência constante no caput desse dispositivo legal tenha sido verificada, ou seja, quando, alienada a fração ideal do imóvel a um estranho, não se tenha ofertado previamente aos demais condôminos tanto por tanto.*

*5. Não há direito potestativo de preferência na hipótese em que um dos condôminos aliena sua fração ideal para outro condômino, já que não se fez ingressar na propriedade pessoa estranha ao grupo condominial, razão pela qual fora erigida a preempção ou preferência.*

*6. Exegese sistemático-teleológica das disposições do Código Civil à luz do princípio da autonomia privada.*

*7. Precedentes específicos da 3ª e 4ª Turmas do STJ.*

*8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 17 de abril de 2018. (Data de Julgamento)

**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
Relator