

Dados Básicos

Fonte: 1.0188.13.006872-2/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 24/11/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 09/12/2015

Cidade: Nova Lima

Estado: Minas Gerais

Relator: Marcelo Rodrigues

Ementa

Dúvida - registro de imóveis - escritura de doação - condomínio edifício que figura como donatário - personalidade jurídica - rol taxativo do art. 44, do Código Civil de 2002 - construção jurisprudencial - instrumentalidade dos registros públicos - convenção de condomínio - aquisição em benefício dos condôminos - possibilidade - apelação à qual se dá provimento. 1. A ausência de personalidade jurídica de condomínio edifício não impede o reconhecimento de sua capacidade para aquisição de imóvel em benefício de toda a coletividade de condôminos. 2. O princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário, um dos vetores em que se apóia a confiança da população no sistema de publicidade registral, é instrumento jurídico adequado a conferir a devida segurança jurídica na aquisição de área privativa de imóvel em regime de co-propriedade e sua destinação como área de uso comum.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0188.13.006872-2/001

Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues

Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues

Data do Julgamento: 24/11/2015

Data da Publicação: 09/12/2015

Ementa: Dúvida - registro de imóveis - escritura de doação - condomínio edifício que figura como donatário - personalidade jurídica - rol taxativo do art. 44, do Código Civil de 2002 - construção jurisprudencial - instrumentalidade dos registros públicos - convenção de condomínio - aquisição em benefício dos condôminos - possibilidade - apelação à qual se dá provimento.

1. A ausência de personalidade jurídica de condomínio edifício não impede o reconhecimento de sua capacidade para aquisição de imóvel em benefício de toda a coletividade de condôminos.

2. O princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário, um dos vetores em que se apóia a confiança da população no sistema de publicidade registral, é instrumento jurídico adequado a conferir a devida segurança jurídica na aquisição de área privativa de imóvel em regime de co-propriedade e sua destinação como área de uso comum.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0188.13.006872-2/001 - COMARCA DE NOVA LIMA - APELANTE(S):
CENNÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - APELADO(A)(S): OFICIAL DO SERVIÇO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em dar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES, RELATOR.

DES. MARCELO RODRIGUES (RELATOR)

VOTO

Cuida-se de apelação cível interposta por Cennário Empreendimento Imobiliário Ltda., em face da sentença de f. 89 a 90-TJ, pela qual foi julgada procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima e determinou que não seja feito o registro da escritura de doação.

Em suas razões de f. 93 a 99-TJ, a apelante alega que a escritura de doação se refere a duas salas no empreendimento Edifício Cennário, e foram doados em favor do condomínio pela incorporadora do imóvel, para cumprir vontade dos condôminos aposta na convenção quanto a prestação de serviços de lavanderia, entre outros, em prol da coletividade.

Sustenta que a atual jurisprudência admite a aquisição da propriedade de unidade autônoma por parte do condomínio, além das situações previstas na lei, concedendo personalidade anômala, motivo pelo qual pugna pela reforma da sentença para registro da escritura.

Preparo do recurso à f. 100-TJ.

O Oficial apresentou contrarrazões às f. 107 a 113-TJ.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou às f. 123 e 124-TJ.

É o relatório.

Presentes os seus pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de ação de dúvida suscitada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima, em razão da apresentação de escritura de doação, na qual figura como donatário o Condomínio do Edifício Cennario.

O Oficial recusou o registro do título sob o fundamento de que o condomínio não possui personalidade jurídica para adquirir unidade autônoma, considerando-se o rol do art. 44, do Código Civil de 2002, salvo nas hipóteses legais definidas no art. 63, da Lei 4.591, de 1964.

Pois bem.

Com o devido respeito aos posicionamentos contrário, tenho que a dúvida não é pertinente.

Tenho posicionamento já externado inclusive em artigo jurídico de que apesar do rol limitado do art. 44, do Código Civil de 2002, não prever a personalidade jurídica do condomínio edilício, a lacuna legislativa deve ser sanada pela jurisprudência, notória fonte do direito.

Em artigo de minha autoria intitulado Personalidade jurídica do condomínio edilício (Migalhas de Peso - portal Migalhas Jurídicas (www.migalhas.com.br), edição de 12.2.10 - ISSN 1983-392X; Revista eletrônica Consultor Jurídico - Conjur (www.conjur.com.br), edição de 13.2.10 - ISSN 1809-2829), discorri os fundamentos jurídicos que autorizam o reconhecimento da capacidade do condomínio para figurar como proprietário na aquisição de imóveis, validando o registro dos títulos apresentados ao fôlio real.

A bem ver, a sentença citada pela apelante é da lavra deste Relator, enquanto no exercício da magistratura à época como juiz titular da Vara de Registros Públicos dessa Capital, ainda no ano de 2005 (processo 0024.05.801596-4), também apontada no referido artigo jurídico.

A evolução da sociedade (= interesse social) e o legítimo interesse econômico, próprio de uma economia de mercado (= função econômica do direito de propriedade), dita a conveniência e oportunidade que justificam o surgimento de novas configurações jurídicas no tocante a apropriação de bens móveis e imóveis.

Parece-me claro que o Direito, como ciência jurídica e social, deve se adaptar às novas necessidades transformadoras dos fenômenos sociais e econômicos de forma geral e, no particular, no que diz respeito à definição da personalidade jurídica do condomínio especial, coerente com o momento de profundas

mudanças no direito civil brasileiro.

A personificação jurídica do condomínio edilício, lacunosa na lei, é um tema pouquíssimo desenvolvido na doutrina, circunstâncias que sem dúvida dificultam, mas não impedem que o Judiciário, quando provocado e diante do caso concreto decida a respeito, como de fato tem ocorrido com crescente frequência.

A natureza jurídica da propriedade horizontal representa um mix de propriedade comum e propriedade autônoma e separada, englobando, numa sistematização própria, princípios de ambos os institutos jurídicos.

Sobre o ponto, aponto passagem de meu artigo acima destacado:

Dado que a personalidade judiciária do condomínio edilício foi reconhecida pelo legislador a partir da construção jurisprudencial sobre a matéria, a evolução do entendimento no tocante à sua personalidade jurídica, a partir do que tem sido igualmente decidido pelo Judiciário em casos concretos sinaliza a pavimentação de similar caminho que, mais cedo ou mais tarde, ensejará esse reconhecimento na lei civil.

Em verdade, inclusive corrigindo o que habitualmente tem sido propagado, coube ao Tribunal de Justiça da Guanabara o pioneirismo em reconhecer a personalidade jurídica do condomínio em acórdãos relatados pelos Des. Olavo Tostes e Des. Salvador Pinto Filho nos idos de 1971 (apelações cíveis 68.800 e 79.382 - DJGB 21/1/71, p. 37 e RT 453/217), reportando-se esse último à lição de SERPA LOPES, para quem o condomínio edilício é "um fenômeno societário dotado de personalidade jurídica"¹⁰, ao passo que o primeiro chamava a atenção para o que, com seu elevado sendo da realidade, considerava "a inconsistência do ponto de vista segundo o qual é indispensável o reconhecimento estatal da existência das pessoas jurídicas", na medida em que "os partidários da escola realística viam nesse reconhecimento um ato meramente declarativo..."¹¹.

Logo após, o 3º Grupo de Câmaras Cíveis do mesmo TJGB reafirmou o entendimento de que "o condomínio não só pode adjudicar os direitos do condômino inadimplente como também transmiti-los a terceiros, seja durante, seja após a construção (RT 467/206)". O Relator (Des. Santiago Costa) fundamentou em seu voto - e remanesce atualíssimo - "lamentar que o legislador ainda se omitisse em declarar expressamente ser o condomínio pessoa jurídica distinta da pessoa de cada um de seus membros, tanto que tem órgãos próprios (assembléia), contrata serviços, inclusive de utilidade pública, faz e desfaz contratos de trabalho, mantém e movimenta contas bancárias etc.: Para a prática de todos esses e outros atos suscetíveis de criar direitos e obrigações, tem-se-lhe reconhecido, pacificamente, capacidade jurídica. Que lhe falta então para se-lhe atribuir personalidade jurídica? Simplesmente a declaração formal e expressa da lei, que, entretanto a reconhece implicitamente, a admitir que o condomínio seja capaz para o exercício de atos que, normalmente, só as pessoas físicas ou jurídicas podem praticar e aos quais a ordem jurídica brasileira confere legitimidade e eficácia incontestáveis (RT 467/207)".¹²

Muitos anos após várias outras decisões tem admitido a personalidade jurídica do condomínio para adjudicar o imóvel em hasta pública em execução ou cumprimento de sentença ou mesmo para aquisição pura e simples - e obter os registros respectivos -, mediante determinadas premissas, entre as quais prevalece a deliberação unânime dos condôminos em assembléia.

O condomínio edilício tem sido considerado sob os mais diversos enfoques: 'ente jurídico', persona ficta (ou 'moral', 'intelectual', 'coletiva'), denominação que, do ponto de vista do jusnaturalismo, conceitua comunidades ou corporações, ou 'comunidade de interesses ativos e passivos', que não obstante se distingue perfeitamente dos titulares de cada uma das unidades autônomas, não é enquadrado como uma pessoa jurídica em sentido estrito, de igual forma como se dá com outros entes formais tais como o espólio da herança jacente ou vacante, a massa falida, a sociedade irregular etc.

De início, revela observar o caráter transitório dos demais entes formais o que torna despidendo conferir a tais situações jurídicas uma proteção mais abrangente. Já no condomínio edilício, ocorre justamente o contrário de sorte que sua instituição é, senão perpétua, ao menos perene, o que justifica sob vários aspectos, inclusive da segurança jurídica, a definição de sua personalidade.

A meu ver, o condomínio edilício não se equipara às associações e sociedades civis, tampouco às demais hipóteses do art. 44 do Código Civil de 2002. Instituto do direito real imobiliário que é, tem escopo único, diferenciado.

A omissão da lei civil que há algumas décadas poderia ser taxada de inconveniente, atualmente já pode ser qualificada como algo grave, notadamente diante dos encargos e interesses sociais e econômicos cada vez mais complexos que gravitam em torno desses condomínios, invariavelmente maiores e que vem dispondo de leque sempre mais variado de serviços e relações jurídicas, sobretudo nos grandes centros urbanos, locais em que a especulação imobiliária e cotidianas situações de violência vão definindo uma nova forma de viver e de se relacionar.

Nada impede, contudo, que área destinada inicialmente ao uso comum (ex.: salão de festas), seja

posteriormente registrada como unidade autônoma na instituição do condomínio, hipótese em que poderá ser livremente negociada pelos proprietários. E vice-versa.

O princípio da especialidade do registro imobiliário, um dos vetores em que se apóia a confiança da população no sistema registral, é instrumento jurídico apto a permitir que a aquisição de áreas privativas de unidade autônoma em regime de co-propriedade a fim de serem colocadas ao uso comum, se realize com eficácia e segurança jurídica.

E no caso em apreço, a aquisição das unidades autônomas (Lojas 7 e 8, da Torre 4), por doação, visa atender à manifestação de vontade dos condôminos, externada na convenção de condomínio, na qual prevê em sua cláusula 14.4, a instalação de serviços pay per use (pague para usar), f. 41 a 64-TJ.

Há que se apontar, inclusive, que não haverá alteração da destinação das unidades autônomas, porquanto a cláusula 3.5 da convenção de condomínio também estabelece o uso das lojas para prestação de serviços permitidos em legislação municipal, f. 47-TJ.

Nada obstante a situação examinada não tenha expressa previsão nas exceções legais citadas, razoável não impor rigor à norma, dada a instrumentalidade dos registros públicos e a atuação do condomínio edilício na vida social, motivo pelo qual, em razão do direito contemporâneo, deve-se autorizar a aquisição de unidades autônomas em casos similares em benefício da coletividade dos condôminos.

Diante de todo o exposto, dou provimento ao recurso para reformar a sentença e não acolher a dúvida, determinando o registro da escritura de doação, observados os demais requisitos legais atinentes à qualificação do título.

Sem custas.

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DAR PROVIMENTO AO RECURSO."