

Dados Básicos

Fonte: 70053875993

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 23/05/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 29/05/2013

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Viamão

Relator: Elaine Harzheim Macedo

Legislação: Art. 12, inciso IX, do Código de Processo Civil.

Ementa

REGISTROS PÚBLICOS. DÚVIDA INVERSA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CASO EM QUE INVIÁVEL A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PORQUE O REPRESENTANTE DO CONDOMÍNIO ALIENANTE DO BEM NÃO POSSUI PODERES PARA ALIENÁ-LO DE TODOS OS COPROPRIETÁRIOS REGISTRADOS. PRECEDENTE. APELO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70053875993 – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE VIAMÃO

Apelante: José Dilton Boeira Brum

Apelado: A Justiça

Relatora: Elaine Harzheim Macedo

Data de Julgamento: 23/05/2013

Publicação: Diário da Justiça do dia 29/05/2013

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. DÚVIDA INVERSA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CASO EM QUE INVIÁVEL A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PORQUE O REPRESENTANTE DO CONDOMÍNIO ALIENANTE DO BEM NÃO POSSUI PODERES PARA ALIENÁ-LO DE TODOS OS COPROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. PRECEDENTE. APELO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária (Presidente), os eminentes Senhores Des. Luiz Renato Alves da Silva e Des.^a Liége Puricelli Pires.

Porto Alegre, 23 de maio de 2013.

DES.^a ELAINE HARZHEIM MACEDO, Relatora.

RELATÓRIO

Des.^a Elaine Harzheim Macedo (RELATORA)

Trata-se de apelação interposta por JOSÉ DILTON BOEIRA BRUM, insurgindo-se contra a sentença que julgou improcedente a suscitação de dúvida inversa, para vedar a transmissão da propriedade do lote 01, quadra 138, sem a outorga de todos os coproprietários. Custas pendentes pela parte autora.

Em suas razões (fls. 37/45), o apelante alega que não houve quebra do princípio registral da continuidade. Afirma que na matrícula do imóvel constam somente os vendedores, estando equivocado o julgador quando diz que constam diversos coproprietários. Aduz que: a) todo o loteamento Vila Elsa, com mais de três mil lotes, está registrado em situação condominial em nome de Nelson, Walter, Beno, Enio e D. Konrad; b) mais de mil lotes já foram compromissados a terceiros, e estão quitados, a exigir a escritura pública de compra e venda; c) há centenas de contratos de compra e venda em andamento, isto é, com saldo a receber dos compromissários; d) o condomínio fez obras já entregues ao Município de Viamão e tem obras a fazer ainda, dependendo das vendas para cumprir suas obrigações de loteador; e) o apelante é um terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel porque está registrado em nome dos

vendedores. Requer seja determinado o registro de escritura pública de venda outorgada pelos condôminos nominados às fls. 17, únicos coproprietários do imóvel alienado.

Com parecer do MP de 2º Grau no sentido de conhecer e desprover o recurso de apelação, vêm os autos conclusos para julgamento.

Registra-se que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

Des.^a Elaine Harzheim Macedo (RELATORA)

Efetivamente é caso de desprovemento do recurso, adotando-se, como razões de decidir, os bens lançados fundamentos do Dr. Armando Antônio Lotti em seu parecer das fls. 52/53, in verbis:

“Sem razão o recorrente.

A hipótese é de dúvida inversa motivada pela negativa de registro, no Registro de Imóveis da Comarca de Viamão, da escritura pública de compra e venda referente à parte do imóvel matriculado sob o número 63.367 (fls. 17/19).

O juízo singular acolheu o entendimento do oficial registrador, obstando o registro da escritura de compra e venda, sob pena de, admitindo-o, ofender o princípio da continuidade registral. Isso porque não estavam todos os proprietários do bem em condomínio representados no ato de compra e venda escriturado. No caso, o negócio foi entabulado apenas pelo representante do condomínio, assim eleito em assembleia que contou com a presença de apenas 3/5 dos condôminos.

Assim, em princípio, não podem 3/5 dos condôminos autorizarem ao administrador a alienação de bem pertencente a todos. Tal circunstância se admitiria se todos os proprietários tivessem comparecido à assembleia que conferiu tais poderes ao administrador, ou, se nesse sentido, houvesse disposição na convenção de condomínio, a qual - se existente - não veio aos autos.

Dessa feita, nada há autorizando que o administrador do condomínio possa, sozinho, alienar bem pertencente a todos os condôminos.

Sobre a adequação da medida tomada pelo oficial do registro, irreparável o exame realizado pela Promotora de Justiça atuante na origem, Dra. Luciane Feiten Wingert, que, por isso, vai reiterado e transcrito, como segue:

‘(...) Note-se que na matrícula do lote constam como proprietários diversos coproprietários (Espólio de Nelson Konrad, Rosemarie Konrad, Ênio Konrad, Isolde Gerlach Konrad, Beno Frederico Hubert, Elsa Konrad Hubert, Walter Konrad, Dóris Muller Konrad e D. Konrad Empreendimentos Imobiliários Ltda.), de sorte que o Registrador necessita da concordância de todos ou de seu suprimento judicial para transferir a propriedade do imóvel, não pode fazer uma transmissão com base na maioria qualificada (3/5) de seus proprietários (fls. 14/15).

No caso, o condomínio, em tese, não consta como proprietário na matrícula do lote e sim o ‘condomínio dos proprietários do loteamento Vila Elsa’, logo, não há como registrar um lote que não é de sua propriedade.

Ressalta-se que o Registrador é obrigado a respeitar essa coincidência entre proprietários e transmitentes do bem imóvel. O fato de existir entre esses mesmos coproprietários a constituição de um condomínio não significa que esse condomínio possa dispor sozinho da propriedade comum.

Assim, para que o representante do condomínio aliene a coisa comum tem que ter procuração com esses poderes outorgada por todos os coproprietários.

Não obstante o condomínio detenha capacidade postulatória, também chamada personalidade judiciária (artigo 12, inciso IX, do Código de Processo Civil), tal fato não se confunde com personalidade jurídica. É a personalidade jurídica que se faz necessária para que o condomínio possa constar como proprietário do lote que pretende o requerente ver registrado e, portanto pudesse, por meio de seu administrador, alienar o bem.’ (fl. 22)

Nesse contexto, nenhum reparo à sentença vergastada.”

Por pertinente, importante transcrever, também, recente decisão desta Corte em matéria idêntica:

DÚVIDA INVERSA. REGISTROS PÚBLICOS. RECUSA DO OFICIAL DO REGISTRO PÚBLICO DE VIAMÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Não tendo o representante do condomínio procuração de todos os coproprietários registraes, para alienar a coisa comum, não é possível a transferência da propriedade do imóvel. Apelação improvida. (Apelação Cível Nº

70053926150, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 23/04/2013)

Pelo fio do exposto, nega-se provimento ao apelo.

É a decisão.

Des. Luiz Renato Alves da Silva (REVISOR) - De acordo com a Relatora.

Des.ª Liége Puricelli Pires - De acordo com a Relatora.

DES.ª ELAINE HARZHEIM MACEDO - Presidente - Apelação Cível nº 70053875993, Comarca de Viamão: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: SANDRO ANTONIO DA SILVA.