

Dados Básicos

Fonte: 0019910-77.2012.8.26.0071

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/04/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:24/05/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Bauru (1º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 1.331 do Código Civil de 2002 e art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra – Aquisição de bens imóveis para ampliação

das vagas de estacionamento – Negócio jurídico relacionado com atividade-fim do Condomínio – Aprovação

pela unanimidade dos condôminos presentes em assembléia – Proveito dos condôminos evidenciado –

Risco de sanção administrativa – Inconveniente prático da exigência relativa ao consentimento de todos os

condôminos – Instrumentalidade registral – Ausência de personalidade jurídica não é óbice, in concreto, ao

registro – Pertinência do assento pretendido – Dúvida improcedente – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0019910-77.2012.8.26.0071, da Comarca de

Bauru, em que é apelante CONDOMÍNIO BAURU SHOPPING CENTER, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE

IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte

decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA E DETERMINAR O

REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, V.U.", de conformidade com o voto do(a)

Relator(a), que integra este acórdão.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal

de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, WALTER DE

ALMEIDA GUILHERME, Decano em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JÚNIOR, ANTÔNIO JOSÉ SILVEIRA

PAULILO e ANTÔNIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público,

Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 18 de abril de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível n.º 0019910-77.2012.8.26.0071

Apelante: Condomínio Bauru Shopping Center

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca da

Bauru

VOTO Nº 21.240

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra – Aquisição de bens imóveis para ampliação

das vagas de estacionamento – Negócio jurídico relacionado com atividade-fim do Condomínio – Aprovação

pela unanimidade dos condôminos presentes em assembléia – Proveito dos condôminos evidenciado –

Risco de sanção administrativa – Inconveniente prático da exigência relativa ao consentimento de todos os

condôminos – Instrumentalidade registral – Ausência de personalidade jurídica não é óbice, in concreto, ao

registro – Pertinência do assento pretendido – Dúvida improcedente – Recurso provido.

O Oficial de Registro, provocado pelo interessado, suscitou dúvida onde reafirmou a nota devolutiva nº

5.412 - ao insistir que o interessado não tem personalidade jurídica e apenas excepcionalmente, nas

situações admitidas pela jurisprudência administrativa, pode comprar bens imóveis - , e salientou que erro

pretérito, associado a um antigo registro de aquisição de imóvel por ele efetivada, não justifica o

cometimento de outro (fls. 05/08).

Ao apresentar impugnação, o interessado reiterou a manifestação mediante a qual requereu suscitação de

dúvida: enfim, enfatizou que a aquisição dos imóveis visam à ampliação das vagas de estacionamento;

alegou a inviabilidade da formalização do negócio jurídico com a participação de todos os condôminos, que

o aprovaram, contudo, em assembléia geral; e invocou lições doutrinárias, precedentes jurisprudenciais e

enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (fls. 30/45, 67 e 75).

Depois da manifestação do Ministério Público pelo registro do título (fls. 69/74), a dúvida foi julgada

procedente (fls. 77/81), motivo pelo qual o interessado, com reprodução de suas alegações passadas,

interpôs apelação (fls. 88/110), recebida no duplo efeito (fls. 112). Enviados os autos ao Conselho Superior

da Magistratura (fls. 117/123), abriu-se vista à Procuradoria Geral da Justiça, que propôs o desprovemento

do recurso (fls. 127/128).

É o relatório.

O interessado, ora apelante, após aprovação obtida por unanimidade em assembléia de condôminos (fls.

64), adquiriu, mediante escritura pública de venda e compra, os imóveis descritos nas matrículas nº

104.226 e n.º 104.227 do 1.º Registro de Imóveis de Bauru (fls. 25/26), com a finalidade de ampliar as vagas

de estacionamento, exigida pela expansão de sua área construída e pela Prefeitura do Município de Bauru.

Porque o interessado, apelante, é desprovido de personalidade jurídica, o Oficial do 1º Registro de Imóveis

de Bauru emitiu um juízo negativo de qualificação registral (fls. 79), realçando que as situações excepcionais

autorizadoras de aquisição de imóvel pelo condomínio edilício não estão configuradas.

O condomínio não tem personalidade jurídica, de acordo com a legislação civil em vigor, a despeito do

enunciado nº 90 da I Jornada do Conselho da Justiça Federal, cujo texto, consolidado após alteração

promovida pelo enunciado n.º 246 da III Jornada, estabelece, ao comentar o artigo 1.331 do CC/2002, que

"deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício."

A propósito, Caio Mário da Silva Pereira, ao tratar da natureza jurídica do condomínio edilício e prestigiar a

asserção acima feita, rechaça, com veemência, a personalidade jurídica que muitos atribuem a esse

fenômeno econômico e jurídico:

Problema que tem dividido juristas e tribunais é o que condiz com a caracterização da natureza jurídica

deste condomínio sui generis. Não faltam escritores que o consideram como nova modalidade de pessoa

jurídica, ora de cunho societário, ora como universalidade (Jair Lins, Leon Hennebier). Outros invocam

institutos tradicionais para explicar a sua existência: direito superficiário (Domenico Simoncelli); servidão

(Coviello, Ferrini, Demolombe, Planiol); não faltam os que o associam à enfiteuse (Gianturco, Durantón). A

verdade é que é despendendo mobilizar todos estes velhos conceitos para a caracterização do condomínio

edifício. E ele um fenômeno econômico e jurídico moderno. Não se compraz com os institutos invocados

para sua explicação, nem deles necessita. Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o

condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os

titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os

condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edifício explica-se por si

mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da

propriedade exclusiva e da co-propriedade.¹ (grifei)

O Superior Tribunal de Justiça não destoia: ao julgar o Recurso Especial nº 1.256.912/AL, em 07.02.2012,

relator Ministro Humberto Martins, deixou assinalado que o Código Civil de 2002 não atribuiu ao

condomínio a forma de pessoa jurídica, malgrado com a oportuna ressalva dos precedentes que

reconhecem "referida personalidade jurídica para fins tributários."²

O Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo compartilha o mesmo

entendimento: no entanto, ao descartar a personalidade jurídica, reconhece que o condomínio edifício tem

aptidão para adquirir bens imóveis, vale dizer, para ser titular do direito real de propriedade, na hipótese

versada no § 3.º do artigo 63 da Lei n.º 4.591/19643 e nos casos envolvendo alienação judicial de unidades

autônomas pertencentes a condôminos que deixaram de pagar as contribuições condominiais.⁴

A questão restou bem sintetizada no julgamento da Apelação Cível n.º 880-6/7, ocorrido em 07.10.2008,

relator Desembargador Ruy Camilo:

..., este Conselho Superior da Magistratura já firmou entendimento no sentido de que o condomínio,

diversamente do sustentado pelo Recorrente, não tem personalidade jurídica. Como consequência, não se

tem admitido possa o condomínio adquirir propriedade imóvel.

Trata-se, no tema, de regra geral, a qual, porém, comporta duas exceções, de interpretação estrita. A

primeira delas está prevista no art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, em que se afigura possível a aquisição de

imóvel pelo condomínio diante da inadimplência do adquirente no pagamento do preço da construção. A

segunda corresponde à hipótese de aquisição, em hasta pública, de unidade autônoma pelo condomínio,

como forma de satisfazer o crédito decorrente do não pagamento, pelo condômino, das despesas

condominiais, por força da aplicação analógica do disposto no referido art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964.

Nada obstante a situação enfrentada não se encaixe nas exceções mencionadas, convém suavizar ainda

mais o rigor legal. Isto é, focada a instrumentalidade dos registros públicos e a atuação do condomínio

edifício na vida negociai - participando de diversas operações econômicas como centro unitário de direitos e

deveres - , impõe franquear-lhe a aquisição de imóveis em casos similares ao aqui examinado.

Em outras palavras: é razoável, também, permitir ao condomínio edilício a aquisição de bens imóveis

direcionados à ampliação das vagas de estacionamento, voltados ao aumento da área de garagem, desde

que autorizada pela unanimidade dos condôminos presentes em assembléia, revelada a pertinência da

incorporação patrimonial, quando confrontada com atividade-fim do condomínio, e evidenciada a sua

reversão em benefício de todos os condôminos.

A solução mais se justifica quando considerada a noticiada imposição estatal e, portanto, o risco de sanção

administrativa decorrente do número insuficiente de vagas para estacionamento, bem como os

inconvenientes práticos que certamente adviriam da necessidade de obter o consentimento de todos os

condôminos para formalização do negócio jurídico.

Em resumo: desautorizada, pela ordem jurídica, a irrestrita e incondicional atribuição de personalidade

jurídica ao condomínio, contraindicada, também, em função da tutela do patrimônio dos condôminos

minoritários⁵, é de rigor, em contrapartida, dialogando com a realidade fática, combustível da vitalidade do

direito, força viva⁶ em perene atualização, temperar a proibição legal.

Pelo todo exposto, insubsistentes, in concreto, as exigências, então atreladas à falta de personalidade

jurídica do condomínio edilício, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e determinar

o registro da escritura pública de venda e compra (fls. 51/54).

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

1 Instituições de Direito Civil: direitos reais. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 161. v. IV. Caio Mário

da Silva Pereira aborda o tema de forma exaustiva, mais aprofundada, em seu clássico Condomínio e

Incorporações (10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 75-96). João Batista Lopes expressa idêntica

opinião doutrinária (Condomínio. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. p. 49-56).

2 Conferir: Recurso Especial n.º 411.832/RS, relator Ministro Francisco Falcão, e Recurso Especial n.º

1.064.455/SP, relator Ministro Castro Meira, julgados em 18.10.2005 e 19.08.2008, respectivamente.

3 Artigo 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por

parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas

inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação

com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou

que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à

parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º. Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes,

esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão

anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da

quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de

construção.

(...).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de

Assembleia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso

em que serão adjudicados ao condomínio.

(...). (grifei)

4 Apelação Cível n.º 273-6/7, Desembargador José Mário Antônio Cardinale, julgada em 13.01.2005;

Apelação Cível n.º 363-6/8, Desembargador José Mário Antônio Cardinale, julgada em 18.08.2005; Apelação

Cível n.º 880-6/7, Desembargador Ruy Camilo, julgada 07.10.2008; Apelação Cível n.º 885-6/0,

Desembargador Ruy Camilo, julgada 07.10.2008; Apelação Cível n.º 1.184-6/8, Desembargador Luiz

Tâmbara, julgada 13.10.2009.

5 A título exemplificativo, para desaconselhar a admissão incondicional da personalidade jurídica do

condomínio edilício, Francisco Loureiro, sem ignorar situações pontuais que a justificam, refere-se a

situações inadmissíveis como a aquisição de imóvel de campo e o ingresso em empreendimento de risco

estranho à finalidade do condomínio, então deliberado pela maioria, de modo, contudo, a colocar em risco

o patrimônio de todos condôminos minoritários (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência).