

Dados Básicos

Fonte: 2013.045083-4

Tipo Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 10/07/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 18/07/2014

Cidade: Itajaí (2º SRI)

Estado: Santa Catarina

Relator: Odson Cardoso Filho

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDÊNCIA PARCIAL NA ORIGEM. RECLAMO DA INTERESSADA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL E VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE O VENDEDOR (CONDOMÍNIO EDILÍCIO) NÃO POSSUI PERSONALIDADE JURÍDICA PARA TRANSFERIR A COISA. ADMISSÃO DA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECISÃO QUE CONDICIONOU O REGISTRO DA ALIENAÇÃO À AQUIESCÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DIVERSA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO DA APROVAÇÃO INDIVIDUAL DE CADA CO-PROPRIETÁRIO POR DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2013.045083-4, de Itajaí

Relator: Desembargador Substituto Odson Cardoso Filho

Órgão Julgador: Quinta Câmara de Direito Civil

Julgado em: 10/07/2014

Juiz Prolator: Carlos Roberto da Silva

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDÊNCIA PARCIAL NA ORIGEM. RECLAMO DA INTERESSADA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL E VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE O VENDEDOR (CONDOMÍNIO EDILÍCIO) NÃO POSSUI PERSONALIDADE JURÍDICA PARA TRANSFERIR A COISA. ADMISSÃO DA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECISÃO QUE CONDICIONOU O REGISTRO DA ALIENAÇÃO À AQUIESCÊNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DIVERSA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO DA APROVAÇÃO INDIVIDUAL DE CADA CO-PROPRIETÁRIO POR DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2013.045083-4, da comarca de Itajaí (Vara da F. Púb. E. Fisc. A. do Trab. e Reg. Púb.), em que é apelante Aletéia Souza Kalkmann Rodrigues, e apelado Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Itajaí:

A Quinta Câmara de Direito Civil, por votação unânime, conheceu do recurso e negou-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado no dia 10 de julho de 2014, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Sérgio Izidoro Heil, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Henry Petry Junior. Funcionou, pela Procuradoria-Geral de Justiça, a Exma. Sra. Dra. Vera Lúcia Ferreira Copetti, tendo lavrado parecer o Exmo Sr. Dr. José Galvani Alberton.

Florianópolis, 14 de julho de 2014.

Odson Cardoso Filho, Relator

RELATÓRIO

Na comarca de Itajaí, Fernando Sens de Oliveira, Titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí, ingressou com "Suscitação de Dúvida" (n. 033.11.001852-7), relatando que Aleteia Souza Kalkmann Rodrigues solicitou a efetivação do registro da escritura pública de compra e venda dos imóveis de matrículas ns. 37.665 e 35.893, correspondentes a uma unidade habitacional e uma vaga de garagem, mas que não obteve sucesso em razão de o outorgante vendedor - Condomínio Ville de France Residence - não possuir personalidade jurídica.

Ajuizou o Oficial de Registro, então, o presente incidente, requerendo a manifestação do Poder Judiciário quanto à possibilidade de conclusão e aperfeiçoamento do ato desejado pela interessada (fls. 2-7).

O Ministério Público manifestou-se pela improcedência da dúvida suscitada, para permitir o registro almejado pela apresentante do título, "desde que comprove sua condição de síndica e a autorização unânime dos condôminos [...] para com a alienação em tela" (fls. 72-75).

Após, o magistrado *a quo* julgou "procedente em parte a dúvida suscitada pelo Oficial para, em respeito da garantia da continuidade registral, realizar o registro imobiliário da Escritura de Venda e Compra apresentada por Aleteia Souza Kalkmann Rodrigues, desde que seja comprovada a qualidade de síndica da Sra. Giménia Maia Krieger e a anuência de todos os condôminos" (fls. 76-81).

Opostos embargos de declaração (fls. 86-90), rejeitados às fls. 91-94.

Insatisfeita, Aleteia apelou. Requer a reforma da decisão no que diz respeito à aquiescência de todos os condôminos para a integralização do registro, pois além de se tratar de exigência impraticável, desvela-se matéria extra petita (fls. 96-102).

Sem contrarrazões (fl. 107), os autos ascenderam a este Tribunal de Justiça.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça às fls. 114-115.

É o relatório.

VOTO

O recurso apresenta-se tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual merece ser conhecido.

O juízo de primeira instância, em respeito à garantia da continuidade registral e às peculiaridades do caso, decidiu pela possibilidade de registrar a escritura pública do imóvel a venda e compra efetuada entre o Condomínio Ville de France Residence e Aleteia; no entanto, condicionou a transação à comprovação da qualidade de síndica da Sra. Giménia Krieger e à anuência de todos os condôminos.

A apelante, em suas razões recursais, afirma, inicialmente, que a aprovação de cada um dos proprietários dos 48 (quarenta e oito) apartamentos que formam o conjunto condominial é impraticável, em razão da quantidade de pessoas e dos interesses de cada um - alguns já falecidos com inventário pendente, outros em locais desconhecidos. Que o correto seria a anuência ser proferida em Assembleia Geral. Assegura também que o fundamento e as condições lançadas no decisum são aplicáveis tão somente à modalidade de condomínio voluntário e não ao edilício, que é a variante do caso em pauta.

E, abstraindo o debate acerca de possuir ou não o condomínio edilício personalidade jurídica própria, portanto dissociada dos condôminos, para transferir bem comum, vejo que, diante do caso concreto, possível admitir-se a conclusão do negócio de compra e venda, desde que respeitadas as exigências já lançadas na sentença.

Isto porque nesta forma, "cada proprietário condominial terá a propriedade de fração ideal do terreno e coisas comuns" (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direito Reais. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 321.) e, sendo a unidade imobiliária a ser alienada de domínio - perante o registro imobiliário - do Condomínio Ville de France Residence, todos os condôminos fazem jus ao quinhão correspondente e devem se manifestar sobre o desejo ou não em vender o bem.

O parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil não deixa dúvidas acerca da necessidade da anuência de todos os condôminos para transações que envolvam a coisa comum.

Ademais, diante da ausência de disposição diversa na convenção (fls. 21-28) do condomínio, a qual define regras sobre direitos e deveres dos condôminos, a determinação de que haja aprovação de todos é medida imperativa, tendo em vista a indiscutível co-propriedade.

Do mesmo modo, no que tange ao argumento de que esta matéria "não foi objeto do pedido do registrador" (fl. 101), não há que se falar em decisão extra petita, porque a premissa é decorrência lógica da convalidação da transação almejada.

Por conseguinte, o veredicto objurgado deve ser mantido.

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

É o voto.

(DJe 18.07.2014)