

## Dados Básicos

Fonte: 70055974836

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 23/10/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:01/11/2013

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Viamão

Relator: Rubem Duarte

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. O condomínio não possui personalidade jurídica para que o administrador represente o interesse dos condôminos em compra e venda de imóvel. Um dos co-proprietários do lote é o espólio de Nelson Konrad, sendo preciso o processo de inventário para o devido registro. SENTENÇA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70055974836 (Nº CNJ: 0322110-56.2013.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE VIAMÃO

Apelante: Daniel Mansilha da Cunha

Apelado: A Justiça

Relator: Rubem Duarte

Data de Julgamento: 23/10/2013

Publicação: Diário da Justiça do dia 01/11/2013

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. O condomínio não possui personalidade jurídica para que o administrador represente o interesse dos condôminos em compra e venda de imóvel. Um dos co-proprietários do lote é o espólio de Nelson Konrad, sendo preciso o processo de inventário para o devido registro. SENTENÇA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores Des. Carlos Cini Marchionatti e Des.<sup>a</sup> Walda Maria Melo Pierro.

Porto Alegre, 23 de outubro de 2013.

DES. RUBEM DUARTE, Presidente e Relator.

#### RELATÓRIO

DES. RUBEM DUARTE (PRESIDENTE E RELATOR)

DANIEL MANSILHA DA CUNHA interpôs recurso e apelação contra sentença de fls. 21/24 que julgou improcedente a dúvida suscitada, perante a Vara Cível da Comarca de Viamão.

Em suas razões (fls. 27/31) postulou pela reforma da sentença alegando não haver necessidade de suprimento judicial tendo o administrador do condomínio poderes de representação suficientes para transmitir a propriedade.

Foi recebido o recurso e remetidos a esta Corte.

Com o parecer do Ministério Público, vieram os autos conclusos para o julgamento.

É o relatório.

#### VOTOS

DES. RUBEM DUARTE (PRESIDENTE E RELATOR)

Adianto que não há nada para reformar na sentença recorrida.

A sentença de lavra do Dr. Sandro Antonio da Silva ressaltou que o condomínio mencionado não é proprietário dos lotes, mas sim representante da coisa comum.

Isso é fato, pois o condomínio não possui personalidade jurídica para o ato pretendido.

Cabe destacar ainda que, sendo um dos coproprietários do lote o Espólio de Nelson Konrad, é preciso o processo de inventário para o devido registro.

Adoto, por fim, o parecer de lavra do Procurador de Justiça, Dr. Walter Camejo Filho, como razões de decidir, pois sintetizou as razões já expostas na sentença e parecer do Ministério Público na origem, todos no mesmo sentido, destacando em parte como segue.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, deve ser conhecido o apelo. No mérito, não deve ser provido o recurso.

Como se extrai do processado, a hipótese é de dúvida inversa motivada pela negativa de registro da escritura pública de compra e venda referente ao imóvel matriculado sob o número 63.369 (fls. 18/18v).

Entendeu o Magistrado por obstar o acesso registral da escritura, sob pena de ofensa, essencialmente, ao princípio da continuidade, tendo em conta que não é possível efetuar a transferência da propriedade do imóvel sem a concordância de todos os proprietários registrais, ainda que mediante suprimento judicial. Foi consignado, ainda, que, estando entre os titulares do domínio o Espólio de Nelson Konrad, fica impossibilitada a alienação de imóvel de sua propriedade à revelia do processo de inventário.

(...)

Por tais fundamentos, deve ser mantida a respeitável sentença de improcedência da dúvida inversa.

DIANTE DO EXPOSTO, o Ministério Público manifesta-se pelo conhecimento de desprovimento do recurso de apelação

Nesse sentido, colaciono precedente desta Corte:

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 registrais, 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 exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos.

É o voto.

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.<sup>a</sup> WALDA MARIA MELO PIERRO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RUBEM DUARTE - Presidente - Apelação Cível nº 70055974836, Comarca de Viamão:  
"NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

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