



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# 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)