



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

6ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5483777-62.2019.8.09.0024

COMARCA DE CALDAS NOVAS

APELANTE: ESTADO DE GOIÁS

APELADO: CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA APART SERVICE

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso apelatório.

Conforme relatado, trata-se de **apelação cível** interposta por **ESTADO DE GOIÁS** contra a sentença (movimento 34) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Fazendas Públicas Estadual e Residual e Registros Públicos da Comarca de Caldas Novas, *Dr. Tiago Luiz de Deus Costa Bentes*, nos **autos da Ação de Suscitação de Dúvida Inversa c/c Lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, Registro de Imóvel e Tutela Antecipada** ajuizada pelo **CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA APART SERVICE** em desfavor da **OFICIAL TABELIÃ DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO JUDICIÁRIO DE RIO QUENTE/GO (ADRIELY ALCEBIADES LEAO)** e do próprio **TABELIONATO DE NOTAS E REGISTROS DE IMÓVEIS DE RIO QUENTE/GO**.

O Autor/Apelado narrou que no dia 30/05/2017, após aprovação assemblear, adquiriu a título oneroso, através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, o terreno descrito na peça de ingresso, para fins específico de ampliação do estacionamento do condomínio.

Contudo, embora tenha efetuado o pagamento do preço avençado e regularizado todos os impostos e taxas, a Tabeliã do mencionado Registro de Imóveis se recusou a proceder à escrituração da compra e venda e posterior registro junto à margem da matrícula do imóvel



objeto da lide, ao argumento de impossibilidade de se atribuir personalidade jurídica à figura do condomínio edilício.

Assim, ajuizou a presente ação, na qual pugnou pela concessão da tutela de urgência voltada a impedir qualquer transação sobre o imóvel, bem como, no mérito, o acolhimento do presente expediente, com a determinação de escritura e registro do negócio de compra e venda.

Na sentença atacada (movimento 34), o magistrado de origem julgou procedente o pedido exordial para determinar ao titular do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Quente/GO, ou quem o faça as suas vezes, que proceda (a menos que haja motivo impeditivo estranho à presente cognição) à formalização da escritura de compra e venda atinente ao imóvel objeto da presente lide.

No mesmo ato, condenou o Réu ao pagamento de honorários sucumbenciais na monta de 08% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 3º, II, Código de Processo Civil e, na qualidade de Juiz Diretor do Foro, determinou a abertura de procedimento administrativo investigatório para fins de apurar eventual prática de ato indisciplinar por parte do titular do CRI de Rio Quente (ou substituto legal que à época funcionava no tabelionato), por infração do dever previsto no art. 30, XIII, da Lei nº 8.935/1994, bem como pela conduta descrita no art. 31, I, do citado diploma (consubstanciada na recusa de entrega de nota de devolução/exigência).

Já nas razões recursais (movimento 38), o Réu/Estado de Goiás repisou que o Condomínio/Autor não detém personalidade jurídica própria (art. 44 do Código Civil), razão pela qual não tem a legitimidade para titularizar a propriedade de imóvel.

Defendeu ser inaplicável ao caso o regramento do art. 1.348-S do Código Civil, eis que tal dispositivo legal autoriza apenas e tão-somente a adjudicação (e não aquisição) da “fração de tempo” (e não da propriedade) ao condomínio edilício, bem como que se for admitido que condomínio edilício adquira propriedade imobiliária haverá diversos problemas jurídicos paralelos e subsequentes, com prejuízo para os erários de diversas unidades da federação.

Teceu considerações a respeito da matéria em debate, colacionou julgados em abono às suas pretensões e, ao final, pugnou pelo provimento do recurso para, reformando a sentença atacada, julgar o pedido exordial improcedente, com a condenação do Condomínio/Autor no pagamento de honorários sucumbenciais.

Adentrando ao caso, antecipo que a sentença atacada não merece nenhuma reforma, conforme passarei a expor.



De fato, consoante disposto na sentença atacada, o art. 44 do Código Civil não elenca o condomínio edilício no rol de entes dotados de personalidade jurídica de direito privado.

No entanto, consoante o entendimento firmado pelo Conselho da Justiça Federal, via enunciados nº 90, 144 e 246, o rol do art. 44 do Código Civil é exemplificativo, bem como que deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício, *“tese defendida por autores da lavra de Flávio Tartuce e José Fernando Simão”*. Vejamos os Enunciados:

Enunciado 90: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

Enunciado 144: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva.”

Enunciado 246: Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

Na mesma esteira, consoante disposto na sentença prolatada, “A legislação especial, entrementes, atribui ao condomínio – para situações específicas – aptidão para a promoção de certos atos. O art. 75, inciso XI, do CPC, atribui ao condomínio capacidade judiciária. O art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, autoriza ao condomínio a adquirir em caráter preferencial unidade autônoma integrante de incorporação, cujo adquirente encontra-se inadimplente. É notória, outrossim, a titularização do condomínio de certas posições jurídicas, figurando no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, ostentando sujeição passiva tributária, contratando empregados e serviços, preenchendo livros fiscais e respondendo perante o INSS por obrigações previdenciárias.”

Abarcando parte do mencionado entendimento, o artigo 1.358-S, do Código Civil, incluído pela Lei 13.777/2018, previu expressamente a possibilidade de adjudicação ao condomínio edilício de unidades que estão em multipropriedade, na hipótese de débitos condominiais.

Destarte, no caso em debate, resta patente a possibilidade do condomínio edilício a formalizar o registro do compromisso de compra e venda do imóvel objeto da lide, eis que a aquisição está respaldada pela assembleia de condôminos, o negócio jurídico tem pertinência com o interesse comum do condomínio, já que destinado à área de uso comum e, por fim, as formalidades legais assessórias ao ato aquisitivo foram, a princípio, respeitadas.



A título ilustrativo, veja os termos do *caput*, do art. 1.358-S, do Código Civil, incluído pela Lei 13.777/2018:

“Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Sobre a matéria em debate, veja os julgados do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – REGISTRO DE IMÓVEL – DÚVIDA – AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA – BENEFÍCIO PARA A COLETIVIDADE DE CONDÔMINOS – POSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO. (TJMG – Apelação Cível 1.0105.16.036147-0/001, Relator(a): Des.(a) Audebert Delage, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/03/2019, publicação da súmula em 03/04/2019)

Dúvida – registro de imóveis – escritura de doação – condomínio edilício que figura como donatário – personalidade jurídica – rol taxativo do art. 44, do Código Civil de 2002 – construção jurisprudencial - instrumentalidade dos registros públicos - convenção de condomínio - aquisição em benefício dos condôminos - possibilidade - apelação à qual se dá provimento. 1. A ausência de personalidade jurídica de condomínio edilício não impede o reconhecimento de sua capacidade para aquisição de imóvel em benefício de toda a coletividade de condôminos. 2. O princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário, um dos vetores em que se apóia a confiança da população no sistema de publicidade registral, é instrumento jurídico adequado a conferir a devida segurança jurídica na aquisição de área privativa de imóvel em regime de co-propriedade e sua destinação como área de uso comum. (TJMG – Apelação Cível 1.0188.13.006872-2/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/11/2015, publicação da súmula em 09/12/2015)

Na mesma esteira, consoante disposto na sentença prolatada, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, por intermédio do Conselho Superior da Magistratura, concebendo primazia aos interesses da realidade social, decidiu que:



“(…) focada a instrumentalidade dos registros públicos e a atuação do condomínio edilício na vida negocial - 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, (...) revelada a pertinência da incorporação patrimonial, quando confrontada com atividade-fim do condomínio, e evidenciada a sua reversão em benefício de todos os condôminos. (...)

Em resumo: desautorizada, pela ordem jurídica, a irrestrita e incondicional atribuição de personalidade jurídica ao condomínio, (...) é de rigor, em contrapartida, dialogando com a realidade fática, combustível da vitalidade do direito, força viva em perene atualização, temperar a proibição legal” (**Apelação Cível nº 0019910-77.2012.8.26.0071, Rel. Desemb. Renato Nalini, j. 18/04/2013**).

Por consequência, a manutenção da sentença que acolheu o pedido exordial para determinar ao titular do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Quente/GO, ou quem o faça as suas vezes, que proceda (a menos que haja motivo impeditivo estranho à presente cognição) à formalização da escritura de compra e venda atinente ao imóvel objeto da lide, é medida que se impõe.

Por fim, consoante o regramento do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, entendo que os honorários advocatícios fixados anteriormente devem ser majorados para 10% sobre o valor atualizado da causa.

Ao teor do exposto, acolhendo o parecer da Douta Procuradoria-Geral de Justiça, **conheço do recurso apelatório, porém lhe nego provimento**. Por força do art. 85, § 11, do novo Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 10% sobre o valor atualizado da causa.

No mais, mantendo a sentença atacada em todos os seus termos, por estes e seus próprios fundamentos.

É como voto.

Goiânia, 28 de março de 2022.



Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

(344/LRF)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5483777-62.2019.8.09.0024

COMARCA DE CALDAS NOVAS

APELANTE: ESTADO DE GOIÁS

APELADO: CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA APART SERVICE

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA C/C LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, REGISTRO DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSIBILIDADE. 1 – Embora o art. 44 do Código Civil não elenque o condomínio edilício no rol dos entes dotados de personalidade jurídica de direito privado, o enunciado 144 do Conselho da Justiça Federal dispõe que tal artigo é exemplificativo. **2** – Considerando que a legislação especial atribui ao condomínio – para situações específicas – aptidão para a promoção de certos atos, entendimento que foi recentemente reforçado pelo artigo 1.358-S, do Código Civil, incluído pela Lei 13.777/2018, que previu expressamente a possibilidade de adjudicação ao condomínio edilício de unidades que estão em multipropriedade, na hipótese de débitos condominiais, resta patente a possibilidade do condomínio edilício adquirir imóvel em benefício de toda a coletividade de condôminos, mormente quando a aquisição estiver respaldada pela assembleia de condôminos, for voltada ao interesse comum do condomínio, e, por fim, forem observadas as formalidades legais assessorias ao ato aquisitivo. **RECURSO APELATÓRIO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5483777-62.2019.8.09.0024**, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer da Apelação Cível, mas negar-lhe provimento** nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator o Desembargador Fausto Moreira Diniz e o Desembargador Norival de Castro Santomé.

Presidiu a sessão o Desembargador Jeová Sardinha de Moraes.



Fez-se presente como representante da Procuradoria Geral de Justiça o Dr. Eliseu José Taveira Vieira.

Goiânia, 28 de março de 2022.

Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

LRF