



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 2013.014872-6

**Tipo** Acórdão TJSC

**Data de Julgamento:** 07/05/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 02/06/2015

**Cidade:** Florianópolis (2º SRI)

**Estado:** Santa Catarina

**Relator:** Sebastião César Evangelista

## Ementa

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CONDOMÍNIO. REGISTRO DE DOAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, QUE PASSA A INTEGRAR O PATRIMÔNIO COMUM. VIABILIDADE, CONTANTO QUE OBSERVADAS AS MESMAS FORMALIDADES DO REGISTRO DO CONDOMÍNIO, NOS TERMOS DO ART. 1.332, II, DO CÓDIGO CIVIL. A preservação do espírito da norma inserta no art. 5º da LINDB pressupõe atenção não apenas ao fim almejado pela norma, mas à realidade em que ela irradia efeitos. O intérprete do direito deve acompanhar as transformações na realidade social, evitando-se que a tentativa de enquadrar os fatos em categorias ultrapassadas leve a decisões injustas e incompatíveis com o escopo da norma. O condomínio é instituto jurídico que representa a co-propriedade de um determinado bem. É uma situação de fato, antes do que uma entidade. Todavia, o condomínio edifício, além de ser registrado, assume uma série de deveres que são próprios de pessoas jurídicas, de forma que é inexato afirmar-se categoricamente que tenha unicamente capacidade postulatória, mas não personalidade jurídica. Na competência do síndico, estabelecida no inciso II do art. 1.348 do Código Civil, insere-se a de diligenciar administrativamente perante os órgãos públicos para a prática dos atos de interesse do condomínio, respeitados os limites impostos pela legislação e pela convenção dos condôminos. Considerando-se que para o registro do condomínio é necessária a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade (CC, art. 1.332, II), então a alteração da área comum deverá igualmente ser levada a registro, com as mesmas especificações.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**Apelação Cível n. 2013.014872-6, da Capital**

**Relator:** Des. Sebastião César Evangelista

**Órgão Julgador:** Primeira Câmara de Direito Civil

**Julgado em:** 07/05/2015

**Juiz Prolator:** Haidee Denise Grin

**EMENTA:** SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CONDOMÍNIO. REGISTRO DE DOAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, QUE PASSA A INTEGRAR O PATRIMÔNIO COMUM. VIABILIDADE, CONTANTO QUE OBSERVADAS AS MESMAS FORMALIDADES DO REGISTRO DO CONDOMÍNIO, NOS TERMOS DO ART. 1.332, II, DO CÓDIGO CIVIL.

*A preservação do espírito da norma inserta no art. 5º da LINDB pressupõe atenção não apenas ao fim almejado pela norma, mas à realidade em que ela irradia efeitos. O intérprete do direito deve acompanhar*

*as transformações na realidade social, evitando-se que a tentativa de enquadrar os fatos em categorias ultrapassadas leve a decisões injustas e incompatíveis com o escopo da norma.*

*O condomínio é instituto jurídico que representa a co-propriedade de um determinado bem. É uma situação de fato, antes do que uma entidade. Todavia, o condomínio edilício, além de ser registrado, assume uma série de deveres que são próprios de pessoas jurídicas, de forma que é inexato afirmar-se categoricamente que tenha unicamente capacidade postulatória, mas não personalidade jurídica.*

*Na competência do síndico, estabelecida no inciso II do art. 1.348 do Código Civil, insere-se a de diligenciar administrativamente perante os órgãos públicos para a prática dos atos de interesse do condomínio, respeitados os limites impostos pela legislação e pela convenção dos condôminos.*

*Considerando-se que para o registro do condomínio é necessária a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade (CC, art. 1.332, II), então a alteração da área comum deverá igualmente ser levada a registro, com as mesmas especificações.*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2013.014872-6, da Comarca da Capital (Vara de Sucessões e Reg Pub da Capital), sendo parte apelante Condomínio do Complexo Turístico Jurerê Beach Village e parte apelada Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis:

A Primeira Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Raulino Jacó Brüning, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Domingos Paludo.

Florianópolis, 7 de maio de 2015.

Sebastião César Evangelista, RELATOR

## **RELATÓRIO**

Cuida-se de Apelação Cível interposta por Condomínio do Complexo Turístico Jurerê Beach Village da decisão proferida na Vara de Sucessões e Reg Pub da Capital da comarca da Capital nos autos do processo n. 023100490380 em que contende com Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis.

A sentença julgou procedente a suscitação de dúvida para impossibilitar o registro imobiliário pretendido em nome do condomínio, ao fundamento de que não pode ser feita a anotação em nome de entidade não personificada.

O apelante, em sua insurgência, afirmou que o registro em questão decorre da anuência, pelos condôminos, em relação à escritura pública de ato de doação de um imóvel, que é locado para fins comerciais (uma academia de ginástica) que passará a integrar a área comum do condomínio.

Manifestou-se a douta Procuradoria de Justiça pela necessidade de correção de defeito processual, apontando a falta de intimação da parte autora para contrarrazões.

Feita a intimação e transcorrido sem manifestação o prazo para contrarrazões, vieram os autos conclusos.

Este é o relatório.

## **VOTO**

1. O recurso é tempestivo (CPC, art. 508). A intimação da decisão recorrida foi feita em 6.12.2012 (fl. 92), tendo sido protocolizada a apelação em 7.1.2013. O preparo foi recolhido (fl. 118). As razões do apelo desafiam os fundamentos da sentença e o interesse recursal é manifesto. Estão presentes, pois, os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

2. No mérito, cinge-se a questão a avaliar a possibilidade de registro de doação de unidade autônoma em favor do condomínio que ela integra.

O condomínio é instituto jurídico que representa a compropriedade de um determinado bem. É uma situação de fato, antes do que uma entidade. Nas palavras de Carlos Maximiliano

Condomínio é uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente; uma situação de equilíbrio que torna possível a coexistência de direitos iguais sobre a mesma coisa, limitando em cada um o poder de gozo e de disposição da mesma, tanto quanto é exigido por igual direito dos outros. (*Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4. ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1961. p. 7).

Nem todos os condomínios, entretanto, resumem-se à simples soma de frações de direitos. Os

condomínios edilícios, em especial, representam, atualmente, uma forma importante de organização da propriedade imobiliária no meio urbano, congregando unidades autônomas, área comum e relações jurídicas próprias do condomínio, com empregados e fornecedores de produtos e serviços.

O condomínio edilício compreende uma complexa rede de relações jurídicas, assumindo algumas características que são próprias de pessoas jurídicas. Observe-se, por exemplo, que a norma inserta no art. 4º, II, da IN-RFB n. 1.470/2014 confere-lhe o dever de inscrição no CNPJ; o art. o art. 3º, § 4º, III, da IN-RFB n. 971/2009 estabelece que deve o condomínio ser considerado uma sociedade para fins de responsabilidade por descumprimento de obrigações previdenciárias; além disso, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que “Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, *in verbis*: ‘A pessoa jurídica pode sofrer dano moral.’” (AgRg no AREsp 189.780/SP, rel. Min. Aussete Magalhães, j. 9.9.2014).

Atendidas todas essas particularidades, tem-se que é inexato afirmar-se categoricamente que o condomínio edilício tenha unicamente capacidade postulatória, mas não personalidade jurídica.

A preservação do espírito da norma inserta no art. 5º da LINDB pressupõe atenção não apenas ao fim almejado pela norma, mas à realidade em que ela irradia efeitos. O intérprete do direito deve acompanhar as transformações na realidade social, evitando-se que a tentativa de enquadrar os fatos em categorias ultrapassadas leve à decisões injustas e incompatíveis com o escopo da norma.

Feitas essas considerações e voltando-se os olhos ao caso em apreço, tem-se condomínio devidamente registrado no CNPJ, que pretende receber em doação um imóvel que já integra fisicamente o próprio condomínio, mas era unidade autônoma da propriedade de terceiro. Ora, se tal imóvel passará a integrar a propriedade comum dos condôminos, não se compreende qual a forma mais apropriada, mais lógica e prática do que o registro em nome do condomínio, contanto que observadas as mesmas formalidades necessárias ao primeiro registro da área comum, conforme o art. 1.332, inciso II, do Código Civil.

Pondere-se, ademais, que, se um dia foi possível o registro do condomínio, sendo-lhe conferido um determinado patrimônio, não se vislumbra por que motivo não seria possível a alteração desse registro, com o acréscimo ou a subtração de bens integrantes da área comum. Noutras palavras, considerando-se que para o registro do condomínio é necessária a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade (CC, art. 1.332, II), então a alteração da área comum deverá igualmente ser levada a registro, com as mesmas especificações, ou seja, discriminando a compropriedade de cada condômino.

3. Por todo o exposto, conhece-se do recurso e dá-se-lhe provimento.

É o voto.

(DJe de 02.06.2015)