

## Dados Básicos

Fonte: 20110110409449

Tipo: Acórdão TJDFT

Data de Julgamento: 10/08/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:18/08/2011

Estado: Distrito Federal

Cidade:

Relator: Carmelita Brasil

Legislação: Arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO QUANTO À DISTRIBUIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM. QUORUM QUALIFICADO. EXIGÊNCIA DE UNANIMIDADE. As disposições da Convenção de Condomínio se traduzem em lei interna entre os condôminos, e somente podem ser afastadas quando violarem disposições e garantias insculpidas na Constituição, o que não é o caso. Para a alteração pretendida na garagem subterrânea do condomínio, a Convenção é de clareza solar ao estabelecer a exigência de unanimidade, razão porque, demonstrado nos autos que a alteração pretendida não foi autorizada pela unanimidade dos condôminos, impõe-se a manutenção da r. sentença.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Processo Nº Apelação Cível 20110110409449APC

Órgão: 2ª Turma Cível

Apelante: CONDOMINIO DO BLOCO A DA SQS 203

Apelado: NÃO HÁ

Relatora: Desembargadora CARMELITA BRASIL

Revisor: Desembargador WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR

Acórdão Nº 527.309

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO QUANTO À DISTRIBUIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM. QUORUM QUALIFICADO. EXIGÊNCIA DE UNANIMIDADE.

As disposições da Convenção de Condomínio se traduzem em lei interna entre os condôminos, e somente podem ser afastadas quando violarem disposições e garantias insculpidas na Constituição, o que não é o caso.

Para a alteração pretendida na garagem subterrânea do condomínio, a Convenção é de clareza solar ao estabelecer a exigência de unanimidade, razão porque, demonstrado nos autos que a alteração pretendida não foi autorizada pela unanimidade dos condôminos, impõe-se a manutenção da r. sentença.

#### ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, CARMELITA BRASIL - Relatora, WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR - Revisor, SÉRGIO ROCHA - Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 10 de agosto de 2011

Desembargadora CARMELITA BRASIL, Relatora

#### RELATÓRIO

Adoto, em parte, o relatório do ilustrado Parecer Ministerial de fls. 406/410, que transcrevo, in verbis:

“Trata-se de Dúvida suscitada pelo TITULAR DO PRIMEIRO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, a requerimento do CONDOMÍNIO DO BLOCO A DA SQS 203.

O Suscitante noticia, na inicial, a prenotação de Requerimento de Retificação de Instituição e Especificação de Condomínio, pelo Condomínio supra referido. Esclarece que o pedido de registro da retificação veio embasado no fato de que a Instituição do Condomínio e respectiva Convenção, foram levadas a registro em 2008, sendo que, em outubro de 2009, quando ainda

estava em curso a licitação de oito unidades autônomas, as referidas Instituição e Convenção foram modificadas, sem que, contudo, os adquirentes dessas últimas unidades tivessem sido informados a respeito. Assim, com anuência de 21 dos 24 condôminos, o requerimento tem por objeto reprimir a primeira Instituição de Condomínio e respectiva Convenção, com a finalidade maior de evitar eventual prejuízo aos adquirentes das oito unidades, evitando, assim, motivos de longas demandas judiciais.

Menciona a existência de Procedimento de Dúvida decidido anteriormente no sentido da sua improcedência, entendendo “pela permissiva legal contida no art. 1333 do Código Civil”.

Ressalta que o Condomínio interessado conta com mais de 2/3 do total de proprietários no título levado a registro.

Os documentos de fls. 06/382 instruem a inicial.

O Suscitado não apresentou impugnação (fl. 384).

Manifestação do Ministério Público às fls. 385/387, oficiando pela improcedência da Dúvida. Em seu Parecer, o Parquet entende que a regra geral de necessidade de aprovação por 2/3 dos condôminos para alteração da convenção é afastada pela regra especial da própria Convenção de Condomínio de necessidade de unanimidade deles quando o assunto for remarcação de vagas de garagem. Colaciona, nesse sentido, jurisprudência e doutrina.

Sentença lançada às fls. 388/390, acatando o entendimento ministerial e julgando improcedente a Dúvida suscitada.

Ciência da sentença pelo Ministério Público à fl. 390-verso.

Irresignado, o Suscitado apela às fls. 394/400.

Após falar da tempestividade e do cabimento do recurso, faz uma breve síntese dos fatos.

Alega nulidade da sentença por violação do artigo 131 do Código de Processo Civil, bem como do artigo 458, II e III do mesmo diploma legal. Alega, ainda, violação do artigo 5º, II da Constituição, e dos artigos 1.333 e 1.351 do Código Civil.

Assevera que a modificação da instituição de condomínio cujo registro pretende obter não implica em mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, justificando, assim, a aplicação da primeira parte do disposto no artigo 1.351 do CC.

Sustenta, também, que a modificação da instituição de condomínio não implica em limitação do direito de propriedade de qualquer dos condôminos, posto que as áreas privadas adquiridas por cada um deles será mantida, ocorrendo, apenas, uma 'reorganização' de vagas de garagem e área comum.

Por fim, assevera que a convenção de condomínio não exige unanimidade dos condôminos para a sua própria modificação, sendo que o art. 54, alínea 'f', de referido documento, ao referir-se à unanimidade exigida para deliberação sobre remarcação das vagas de garagem e modificações nas áreas de uso comum dos condôminos no subsolo, não esclarece se trata de unanimidade dos presentes à assembléia ou dos condôminos. Com base nisso, entende que a falta de menção expressa de necessidade de unanimidade dos condôminos impede que se exija essa unanimidade para a alteração pretendida.

Conclui que as regras gerais previstas nos artigos 1.333 e 1.351 do CC, as quais fixam quorum de 2/3 dos condôminos, devem prevalecer, já que inexistente regra específica em sentido contrário.

Pede, ao final, o provimento do recurso para que, apreciadas todas as questões, seja julgada improcedente a Dúvida suscitada, 'determinando a averbação da modificação da instituição de condomínio pretendida.'

Guia de preparo e comprovante de recolhimento à fl. 401."

Acrescento que o d. Procurador de Justiça oficiou pelo conhecimento e desprovimento do recurso, ao fundamento de que, à Convenção de Condomínio é dada força de lei entre os condôminos, sendo que é esse próprio documento que estabelece, como regra especial, a necessidade de unanimidade dos condôminos para remarcação das vagas de garagem e modificação nas áreas de uso comum do subsolo do edifício.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora CARMELITA BRASIL - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de apelação interposta por Condomínio do Bloco A da SQS 203 objetivando a reforma da r. sentença que, nos autos da Dúvida Registrária suscitada pelo Oficial do 1º Registro de

Imóveis do Distrito Federal, julgou procedente a dúvida, obstando o registro pretendido pelo Condomínio.

Por fazer percuciente análise da questão, peço vênha para transcrever os fundamentos do ilustrado Parecer Ministerial, o qual adoto como razões de decidir, in verbis:

“Na verdade, ao contrário do que expõe o Apelante, a questão sob exame é, sim, muito singela.

As regras do Código Civil relativas aos condomínios edilícios são disposições genéricas e supletivas, sendo que cada condômino, ao estabelecer sua Convenção e Regimento, atentar-se-á para as peculiaridades de seu caso.

Carlos Maximiliano, citado por Paulo Nader, assevera, sobre o assunto, que ‘excetuadas as disposições de ordem pública e os bons costumes, sobrelevam a tudo o título originário, o regulamento e o sistema em apreço e as convenções...; em semelhante assunto, a lei atua em caráter meramente dispositivo ou supletivo’.

Paulo Nader, ainda, acrescenta que, segundo Caio Mário da Silva Pereira, ‘a filosofia adotada pelo legislador (...) é a de conciliar a liberdade dos condôminos na regulamentação e a definição de padrões legais mínimos.’

Assim, não há que se falar em conflito entre as disposições da convenção e as do Código Civil, posto que, neste caso, em face de sua especialidade, deve prevalecer ‘a lei interna do condomínio’ relativamente ao quórum necessário para proceder à alteração pretendida.

E a Convenção é bastante clara quando, tanto no artigo 6º, quanto na alínea ‘f’ do parágrafo único do artigo 54, estabelece que, para alteração da disposição e número de vagas de garagem, bem como para sua remarcação, será exigida a aprovação de unanimidade dos condôminos.

Portanto, a conclusão a que se pode chegar é no sentido de que, apesar dos artigos 1.333 e 1.351 do Código Civil estabelecerem quórum de 2/3 para alteração da Convenção de Condomínio, o artigo 6º e a alínea ‘f’ do parágrafo único do artigo 54 da própria convenção, especificando o tema, estabelecem a necessidade de unanimidade entre os condôminos para que as alterações relativas às vagas de garagem surtam efeitos.

Então, resta bastante claro que, num conflito aparente de normas, a regra especial da Convenção deverá prevalecer perante as normas genéricas do Código Civil.

Quanto à alegação de violação aos artigos 131 e 458, II e III, do CPC, observa-se que não procede.

O supra mencionado artigo 131 estabelece que: 'O juiz apreciará livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes: mas deverá indicar, na sentença, os motivos que lhe formaram o convencimento'.

Ora, o Magistrado sentenciante apreciou todas as provas, de acordo com os fatos e as circunstâncias constantes dos autos. Na verdade, o que importa, para o esclarecimento da presente Dúvida, são apenas as disposições legais e constantes da Convenção de Condomínio relativas ao tema da modificação da convenção e das alterações pretendidas quanto às demarcações de vagas de garagem e áreas comuns. E, para tanto, foram analisados todos os dispositivos da convenção sobre o assunto, de modo que, então, não restou qualquer ponto ora relevante sem apreciação.

Também o disposto nos incisos II e III do artigo 458 do mesmo CPC foi efetivamente atendido, uma vez todos os fundamentos relevantes para dirimir a controvérsia foram exaustivamente analisados na sentença e levados em consideração por ocasião do dispositivo.

Desarrazoada, ainda, a alegação de violação ao artigo 5º, II, da Constituição Federal, uma vez que, se ninguém está obrigado a fazer ou a deixar de fazer algo, senão em virtude de lei, deve-se atentar que à Convenção de Condomínio é dada força de lei entre os condôminos, sendo que é esse próprio documento que estabelece, como regra especial, a necessidade de unanimidade dos condôminos para remarcação das vagas de garagem e modificação nas áreas de uso comum do subsolo do edifício."

Efetivamente, as disposições da Convenção de Condomínio se traduzem em lei interna entre os condôminos, e somente podem ser afastadas quando violarem disposições e garantias insculpidas na Constituição, o que não é o caso.

Para a alteração pretendida na garagem subterrânea do condomínio, a Convenção é de clareza solar ao estabelecer a exigência de unanimidade, segundo o que consta no artigo 6º e na alínea "f" do parágrafo único do art. 54.

Demonstrado nos autos que a alteração pretendida não foi autorizada pela unanimidade dos condôminos, impõe-se a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo incólume a r. sentença hostilizada.

É como voto.

O Senhor Desembargador WALDIR LEÔNCIO LOPES JÚNIOR - Revisor

Com o Relator

O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Vogal

Com o Relator.

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

(D.J.E. de 18.08.2011)