

Ação de extinção de condomínio - Natureza real - Outorga uxória - Obrigatoriedade - Prova da propriedade - Necessidade

Ementa: Apelação cível. Extinção de condomínio. Ação de natureza real. Outorga uxória. Prova da propriedade. Necessidade.

- Tendo em vista que a ação de extinção de condomínio possui natureza real, a outorga uxória e a comprovação da propriedade do imóvel cujo condomínio se pretende extinguir são requisitos indispensáveis para a propositura da presente ação.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.565965-6/001 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelados: S.M.C.A., E.C.,
D.C., E.C., M.C.A.J., B.S.A. - Apelante: D.C. - Relator:
DES. WAGNER WILSON FERREIRA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM CASSAR A SENTENÇA.

Belo Horizonte, 29 de junho de 2011. - Wagner Wilson Ferreira - Relator.

Notas taquigráficas

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - Recurso de apelação interposto por D.C. contra sentença proferida pelo MM. Juiz da 22ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que julgou procedente o pedido inicial da

presente ação de extinção de condomínio, determinando a realização de hasta pública.

Antes de adentrar ao mérito do recurso, sustentou o apelante as preliminares de (i) cerceamento de defesa; (ii) inépcia da inicial por ausência de documentos indispensáveis; (iii) ausência de outorga uxória.

No mérito, defendeu que o provimento da presente demanda com a conseqüente venda dos imóveis em questão por meio de hasta pública acarretará prejuízos para todos os condôminos.

Pediu provimento ao recurso com a reforma da sentença impugnada.

Não há contrarrazões.

É o relatório. Decido.

1. Das preliminares

1.1. Da preliminar de necessidade de outorga uxória.

Sustentou o apelante que o presente processo deve ser extinto sem resolução do mérito em decorrência da ausência de outorga uxória, requisito indispensável previsto no art. 1.647, I, do Código Civil.

A ação de extinção de condomínio possui natureza real, uma vez que versa sobre bens imóveis em que várias pessoas possuem um quinhão da propriedade, razão pela qual deve ser observado o art. 1.647, I, do Código Civil que dispõe:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

Percebe-se da inicial que os autores D.C. e S.M.C.A. são casados e não juntaram aos autos a outorga uxória de seus respectivos cônjuges, fato este que caracteriza nulidade do processo.

Essa nulidade apontada acarreta a extinção do feito a teor do disposto no art. 267, inciso IV, do CPC, por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, conforme ensinamento da melhor doutrina processualista:

O indeferimento da petição inicial somente ocorre no início do processo: só há indeferimento liminar antes da ouvida do réu. Após a citação, o juiz não mais poderá indeferir a petição inicial, de resto já admitida, devendo, se vier a acolher alguma alegação do réu, extinguir o feito por outro motivo. A inépcia, por exemplo, pode ser reconhecida a qualquer tempo, mesmo após a contestação, mas não implicará o indeferimento da petição, e, sim, extinção do processo sem análise do mérito (art. 267, inciso IV, CPC) (DIDIER JÚNIOR, Fredie. In *Curso de direito processual civil* - Teoria geral do processo e processo de conhecimento. 7. ed. Salvador: Editora Podivm, 2007).

Vale ressaltar também que a comprovação da propriedade dos imóveis cujo condomínio se pretende extinguir é requisito indispensável para a propositura da ação

de extinção de condomínio, conforme já decidiu este Tribunal. Vejamos:

Apelação. Extinção de condomínio. Alienação judicial. Ausência de prova do domínio. Recurso conhecido e não provido. I) O registro imobiliário apto a demonstrar a copropriedade sobre o bem imóvel é requisito necessário à propositura da ação de extinção de condomínio. II) A alienação judicial de bem sobre o qual não se fez prova de propriedade poderia implicar a criação de situação inusitada, em que o arrematante não conseguiria obter o título dominial. III) Recurso conhecido e não provido (TJMG. Processo nº 1.0672.06.204045-2/001. Relator: Bitencourt Marcondes. Data da publicação: 09.10.2007. Extraído do sítio www.tjmg.gov.br).

Ação de extinção de condomínio. Alienação judicial de imóvel. Legitimidade. Registro de imóveis. Requisito essencial. Ônus do autor. Tem legitimidade para pleitear a extinção de condomínio e consequente alienação judicial o coproprietário do bem. Compete ao autor apresentar registro atual do imóvel, com as alterações na matrícula que lhe confere a propriedade do bem, sob pena de indeferimento da petição inicial (TJMG, Apelação Cível nº 1.0518.05.089308-1/001, 18ª Câmara Cível, Des. Rel. Fábio Maia Viani, DJ de 29.01.2008).

Extinção de condomínio. Demarcação e divisão de terras. Posse reconhecida judicialmente. Ausência de comprovação do domínio. Falta de pressuposto de desenvolvimento válido e regular do processo. Impossibilidade de homologação de acordo. Extinção do feito sem julgamento do mérito.. Nosso ordenamento jurídico reconhece o condomínio como o exercício simultâneo da propriedade por mais de um sujeito. Dispõe o art. 946, I, do Código de Processo Civil, que cabe ao proprietário a ação de demarcação e divisão para obrigar o confinante a estremar os respectivos prédios e, no art. 967 do mesmo diploma legal, que a petição inicial da ação de divisão deverá ser instruída com os títulos de domínio do proponente. - Tanto a ação que visa a extinção de condomínio, como a que busca a demarcação e divisão de terras, têm como pressuposto a propriedade sobre o imóvel. - Considerando que as partes apenas tiveram reconhecido o direito de posse sobre o imóvel, e não o domínio, não há como prosseguir a ação que visa à extinção de condomínio, demarcação e sua divisão, por ausência de pressuposto de constituição de desenvolvimento regular do processo (TJMG, Apelação Cível nº 1.0216.05.029999-1/001, 16ª Câmara Cível, Des. Rel. Nicolau Masselli, DJ de 14.01.2009).

Ora, no direito brasileiro, a propriedade imóvel se adquire, usualmente, com a transcrição do título no Registro de Imóveis - art. 1.245 do Código Civil -, de forma que, não havendo registro, não há como se aferir a existência de copropriedade.

A MM. Juíza condicionou a execução da sentença ao suprimento dessa nulidade, o que não se admite. Assim, tendo em vista que a sentença da presente ação será casada em razão da ausência de outorga uxória, seria incoerente, neste momento e nesta instância, determinar a juntada aos autos do registro do imóvel em questão.

Isso porque, vale ressaltar, o formal de partilha acostado aos autos, que foi realizado há mais de 15 anos, não serve como prova do domínio, pois não se trata de instrumento hábil para transferir a propriedade, já que se pretende a venda judicial do imóvel objeto da ação.

Conclusão.

Feitas essas considerações, casso a sentença de f. 149/151 e determino a juntada aos autos do registro atualizado do imóvel, bem como a outorga uxória dos cônjuges dos condôminos casados, antes que a MM. Juíza a quo profira nova decisão.

Ônus sucumbenciais pelos apelados. É como voto.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Observe que o formal de partilha (f. 30/33) qualifica os herdeiros, entre eles:

S.M.C., brasileira, casada com V.L.S.A. (a qual, conforme a inicial, passou a assinar S.M.C.A., conforme a identidade de f. 28).

D.C., brasileiro, casado com M.A.S.C. (o qual, conforme f. 19 e verso, traz sua identidade e a de sua mulher, M.A.S.C.).

Cediço, até por elementar, que exigíveis a autorização marital e a outorga uxória, para demandar - pessoa casada (e irrelevante o regime de bens) - acerca de bens imóveis (art. 10, CPC).

Por outro lado, ao contrário do admitido pelo Juiz de primeiro grau, não se corrige, em liquidação, vício do processo de conhecimento.

Tem razão, outrossim, o Relator, quanto à diligência de juntada do registro. É que o formal de partilha é meramente declaratório.

Acompanho integralmente o Relator.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - De acordo com o Relator.

Súmula - CASSARAM A SENTENÇA.