

Convenção de condomínio - Compra e venda de imóvel - Vagas de garagem - Permuta - Proprietários anteriores - Negócio jurídico - Nulidade

Ementa: Direito civil e processual civil. Ação anulatória de ato jurídico e obrigação de fazer. Aditamento da convenção de condomínio edilício e escritura pública de compra e venda de imóvel. Permuta de vagas de garagem. Negócio validamente entabulado entre os proprietários anteriores. Inexistência de vontade viciada, defeito formal ou ilicitude do objeto. Validade. Nulificação do negócio. Impossibilidade. Pedido improcedente.

- As matérias de ordem pública podem ser conhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, mas não podem ser indefinidamente rediscutidas dentro da mesma relação processual, estabelecendo autêntica hipótese de intransitabilidade em julgado.

- No condomínio edilício, as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas, etc., com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários - art. 1.331, § 1º, Código Civil. Lícita, portanto, é a disposição de permuta das vagas de garagem das unidades imobiliárias, validamente concretizada pelos respectivos proprietários, sem a necessidade da intervenção de outros condôminos.

- Não verificado qualquer vício de consentimento, ligado ao objeto ou de ordem formal nos atos jurídicos impugnados, o caso é de improcedência dos pedidos de nulificação de tais negócios.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.171284-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Naftale Katz, Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro, Márcia de Oliveira Roxo - Apelados: Reginaldo Gonçalves, Condomínio Edifício Solar da Barra e outro - Relator: DES. OTÁVIO PORTES

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 NÃO CONHECER AS PRELIMINARES. DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 13 de março de 2013. - Otávio Portes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - Cuida-se de ação anulatória de ato(s) jurídico(s) com obrigação de fazer proposta pelo Condomínio do Edifício Solar e Reginaldo Gonçalves em face de Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda., Naftale Katz e Márcia de Oliveira Roxo, narrando os autores, em síntese, que foi realizada "rerratificação" da convenção do Condomínio do Edifício Solar da Barra, por via da qual foram permutadas as vagas de garagem entre os apartamentos 202 e 302. O segundo autor, atual proprietário da unidade 202, aduziu que a escritura inicial do seu imóvel foi lavrada segundo as disposições da convenção originária, porém foi induzido a erro pelo segundo réu a retificar o documento, fazendo constar a disposição das vagas tal como previstas na citada "rerratificação" da convenção. Argumentou que os subscritores do aditamento da convenção não eram os reais proprietários dos imóveis à época.

Pediram, com fulcro nesse suporte fático, fossem julgados procedentes os pedidos, invalidando-se o ato de aditamento da convenção de condomínio, em que se estabeleceu a troca das vagas em questão, bem como a retificação da escritura pública de compra e venda do

imóvel, que fez constar a disposição das vagas da mesma forma que o aditamento ora questionado.

Citados, os réus manifestaram defesa na forma de contestação, suscitando em síntese a validade dos fatos jurídicos impugnados.

Feito saneado e concluída a instrução, foi proferida a sentença de f. 272/276, que julgou procedentes os pedidos.

Irresignados, os réus apresentam recurso de apelação em que suscitam preliminarmente a ilegitimidade ativa do condomínio, uma vez que a relação jurídica questionada diz respeito apenas às partes envolvidas, e não aos demais proprietários de unidades imobiliárias no edifício. Ainda em sede preliminar, aduzem a ilegitimidade passiva de Naftale Katz. Argumentam ser o processo nulo, haja vista a necessidade de citação de todos os sujeitos que compuseram a relação jurídica cuja validade se discute. No mérito, consignam que não se infere dos autos qualquer vício ou defeito capazes de macular a validade da ratificação da escritura pública. Ao contrário, sustentam ter o segundo autor comparecido perante o tabelionato espontaneamente para assiná-la, o que demonstra conhecimento da troca das garagens e concordância com a mesma.

Prosseguem afirmando, amparados em depoimentos testemunhais, que, quando o apartamento 202 foi apresentado ao segundo autor para a pretendida aquisição, foi-lhe informado que as vagas de garagem eram aquelas dispostas no aditamento da convenção, acontecida bem antes de a unidade ter sido adquirida pelo segundo recorrido. Por último, destaca que a troca das vagas de garagem é negócio privado feito entre as partes envolvidas, de maneira que, por qualquer forma, seria desnecessário consentimento dos demais condôminos e a convocação de assembleia, invocando a respeito o disposto nos arts. 2º, § 1º, e 4º da Lei nº 4.591/64. Na eventualidade da manutenção da sentença, pugnam pela redução da verba honorária de sucumbência fixada pela sentença.

Pedem nesses termos o provimento do apelo.

Contrarrazões nas f. 307/317.

Eis o relatório.

Presentes os pressupostos, conheço do recurso.

I - Preliminares.

1. Ilegitimidade ativa do Condomínio do Edifício Solar da Barra, ilegitimidade passiva de Naftale Katz e nulidade do processo: citação de todos os participantes da relação.

Tais preliminares já foram rechaçadas por ocasião do despacho saneador, de f. 226/228, sem notícia da interposição do recurso cabível pela parte interessada, o que fulmina a pretensão de ver novamente decidida questão que já o foi.

A propósito, o art. 473 do CPC:

Art. 473. É defeso à parte discutir, no curso do processo, as questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão.

Vale registrar que, conquanto se trate de matérias de ordem pública, isso quer apenas dizer que podem e poderiam ser conhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, e não que possam ser indefinidamente rediscutidas dentro da mesma relação processual, estabelecendo autêntica hipótese de intransitabilidade em julgado.

Nesse exato sentido, é a lição do professor processualista Freddie Didier Jr.:

Parece haver uma confusão entre a possibilidade de conhecimento *ex officio* de tais questões (de ordem pública), fato indiscutível, com a possibilidade de decidir de novo questões já decididas, mesmo as que poderiam ter sido conhecidas de ofício. São coisas diversas: a cognoscibilidade *ex officio* de tais questões significa, tão somente, que elas poderiam ter sido examinadas pelo Judiciário sem a provocação das partes, o que torna irrelevante o momento em que são apreciadas. Não há preclusão para o exame, enquanto pendente o processo, mas há preclusão para o reexame (in *Curso de direito processual civil*. 9. ed. v. I, p. 515).

Por tal razão é que não conheço das preliminares aventadas.

II - Mérito.

Conforme relatado, prende-se a controvérsia nesta demanda à validade ou não de dois atos jurídicos declinados na peça inicial, quais sejam o instrumento de ratificação da convenção do Condomínio do Edifício Solar da Barra (f. 66/68) e da retificação da escritura pública de compra e venda do apartamento 202 do mesmo condomínio, feita ao segundo apelado (f. 48/49).

De início, é imperioso destacar que os atos jurídicos podem ser encarados sob três perspectivas ou planos: existência, validade e eficácia.

No plano da existência, estudamos os elementos constitutivos do negócio, sem os quais ele nada é (inexiste). São eles: a) manifestação de vontade; b) agente emissor da vontade; c) objeto; d) forma. Se o negócio existe, perquire-se sobre sua validade (art. 104 do Código Civil).

O plano de validade estuda os pressupostos que conferem ao negócio jurídico existente aptidão para gerar efeitos. Por último, o plano da eficácia do negócio jurídico, que traduz os elementos que interferem na aptidão do negócio para produzir seus regulares efeitos.

Na espécie, a controvérsia, como dito, situa-se no plano da validade. Incumbe inicialmente saber se o aditamento da convenção atende a tais requisitos para, em caso positivo, no momento seguinte, perquirir sobre a validade do ato que lhe sucedeu (retificação da escritura pública), com base nela realizado.

O art. 1.331 do Código Civil atualmente vigente dispõe nos seguintes termos:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

É verdade que o fragmento acima sublinhado somente foi acrescido pela Lei nº 12.607, de 2012, mas se infere que, mesmo com a redação anterior, a lei civil permitia que as partes da propriedade condominial destinadas à utilização exclusiva fossem livremente alienadas e gravadas pelos proprietários, e, com muito mais razão, entre os próprios condôminos.

Do exposto, desnecessária seria a realização do negócio por via de aditamento na convenção do condomínio, uma vez que prescindível a anuência dos demais condôminos, podendo tal ter sido concretizado mediante simples instrumento particular entre os proprietários. Em que pese tal conclusão, é certo que o aditamento pode(ria) imprimir os efeitos desejados, desde que observados os requisitos do negócio que se quis concretizar (permuta das áreas de garagem).

A propósito o art. 112 do Código Civil atual:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Mais apropriado ainda o art. 107 do mesmo código:

Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Dito isso, temos que o aditamento em questão, versando sobre a permuta das vagas de garagem dos apartamentos 202 e 302 do Condomínio do Edifício Solar da Barra, foi subscrito, além dos outros moradores, pelas interessadas Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda. (então proprietária da unidade 202) e Márcia de Oliveira Roxo (proprietária da unidade 302), isso em 21.12.2006 - f. 66/68.

A primeira escritura pública de compra da unidade 202 pelo segundo apelado, Reginaldo Gonçalves, somente data de 04.04.2007 (f. 51), quando o negócio privado de permuta das vagas de garagem já havia, portanto, se implementado, validamente, entre os proprietários anteriores. Não há nos autos evidência de que o documento tenha sido "antedatado" como querem fazer crer os recorridos.

Vale destacar que a propriedade do imóvel somente se adquire com a transcrição do título translativo perante o registro imobiliário (art. 1.245 do Código Civil). Por tal razão, o segundo recorrido não pode ser reputado proprie-

tário da unidade 202 antes de, no mínimo, 04.04.2007, atribuindo-se à proprietária anterior, Naka Empreendimentos Imobiliários Ltda., legitimidade plena para livremente dispor sobre as vagas de garagem do apartamento, inclusive para permutá-las com outro condômino, tudo na esteira do permissivo contido no art. 1.331, § 1º, do Código Civil, retromencionado.

Rechaça-se, portanto, qualquer vício de legitimidade ou outra irregularidade formal do instrumento em questão.

Já no que tange à pretendida nulificação da retificação da escritura pública de aquisição do imóvel pelo segundo recorrido, cuida-se de suposto vício de consentimento, alegando o interessado ter sido ludibriado pelo representante legal da promitente vendedora, acreditando que estava corrigindo mero erro material constante da escritura originária.

Não é, todavia, a impressão que tive dos autos. O segundo autor de fato compareceu ao 2º Tabelionato de Notas desta Capital e, espontaneamente, subscreveu o aditamento, sem notícia de qualquer circunstância que pudesse macular sua manifestação de vontade naquele momento. Antes disso, o autor já havia subscrito dois documentos (promessa de compra e venda e croqui - f. 206/210), em que a disposição das vagas de garagem já se avisava da forma como permutada entre os proprietários anteriores, o que faz crer que teve anuência prévia das características do imóvel, inclusive quanto à utilização da garagem.

Em depoimento de f. 258/259, a testemunha Eduardo Almeida Silva, que intermediou a venda do imóvel ao segundo recorrido, contou que:

[...] não sabe dizer o motivo da troca de vagas de garagem, pois, quando conheceu o apto., essa troca já havia sido feita. [...] que, na oportunidade da assinatura da promessa de compra e venda, foi dito ao Sr. Reginaldo que a Convenção de Condomínio estava sendo ratificada. Que foi dito ao Sr. Reginaldo que o motivo da rerratificação da Convenção de Condomínio era devido à troca de vagas na garagem.

Ante o exposto, não verificado qualquer vício de consentimento, ligado ao objeto ou de ordem formal dos atos e negócios impugnados, o caso é de improcedência dos pedidos.

Conclusão.

Com tais considerações, não conheço as preliminares e dou provimento ao recurso para reformar integralmente a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais. Inverto a sucumbência.

Custas recursais, pelos apelados.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES WAGNER WILSON e JOSÉ MARCOS VIEIRA.

Súmula - NÃO CONHECER AS PRELIMINARES. DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

...