

Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0711100-88.2023.8.07.0015
APELANTE(S)	PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
APELADO(S)	KATIA OLIVEIRA SMIDT,JOAO DA CRUZ GOMES DA SILVA,ANA CRISTINA MOTTA RIBAS COIMBRA,RODRIGO SANTOS COIMBRA,ANTONIO CLARET AMARAL BRAGA,THELMA LUCIA DO AMARAL BRAGA,GUILHERME SERRA SANTANA,SARAH MARTINS GUIMARAES SOARES,LAICER BARBOSA JUNIOR,MARCELO CHELMINSKI BARRETO,MONIQUE ANTUNES DE SOUZA CHELMINSKI BARRETO,RAYMUNDO DA SILVA MAIA,MARIA DE FATIMA RODRIGUES DA SILVA MAIA,ROBERTO GHIRALDINI JUNIOR,DENISE BARTHOLO GHIRALDINI,RUBENS APARECIDO PEDRO,LENIRA MARIA SILVA PEDRO,ANTONIO RUY COSTA JUNIOR,ELOISA NOGUEIRA BORDIM COSTA,GARCIA RODRIGUES IMOVEIS LTDA e RESIDENCIAL GENERAL BURMANN
Relatora	Desembargadora LEONOR AGUENA
Acórdão Nº	1893823

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PRELIMINAR DE PERDA DO OBJETO. REJEITADA. REGISTRO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REQUISITOS LEGAIS. ART. 9. LEI N. 4.591. INOBSERVÂNCIA. QUÓRUM. FORMA PRESCRITA EM LEI. NULIDADE. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA.

1. A perda do objeto da ação acontece pela superveniente falta de interesse processual, ou pela obtenção da satisfação da pretensão do autor, que passa a não mais necessita da intervenção do Estado-Juiz, ou pelo fato de a prestação jurisdicional buscada não lhe ser mais útil, mormente pela modificações das condições de fato e de direito que deram azo ao pedido inicial. Preliminar rejeitada.
2. O art. 9º da Lei n. 4591/64 prevê de modo claro, por meio de rito específico, como deverá ocorrer o registro da Convenção no Registro de Imóveis, por meio de um procedimento formal e aprovação dos promitentes compradores, cessionários ou proprietários, com quorum de dos titulares dos direitos das frações ideais.
3. Em atendimento ao art. 166, IV do Código Civil, deve ser considerado nulo o negócio jurídico quando não realizado sob a forma determinada pela lei.
4. Apelação conhecida e não provida. Sentença mantida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONOR AGUENA - Relatora, MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal e FÁBIO EDUARDO MARQUES - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. REJEITAR A PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pelo PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, parte réu, contra a r. sentença (ID 59041356) proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Brasília, que, nos autos da ação declaratória de nulidade de convenção condominial (processo n. 0711100-88.2023.8.07.0015), ajuizada por KATIA OLIVEIRA SMIDT, JOÃO DA CRUZ GOMES DA SILVA, ANA CRISTINA MOTTA RIBAS COIMBRA, RODRIGO SANTOS COIMBRA, ANTONIO CLARET AMARAL BRAGA, THELMA LUCIA RAMOS DO AMARAL, GUILHERME SERRA SANTANA, SARAH MARTINS GUIMARÃES SOARES, LAICER BARBOSA JUNIOR, MARCELO CHELMINSKI BARRETO, MONIQUE ANTUNES DE SOUZA CHELMINSKI BARRETO, RAYMUNDO DA SILVA MAIA, MARIA DE FATIMA RODRIGUES DA SILVA MAIA, ROBERTO GHIRALDINI JUNIOR, DENISE BARTHOLO GHIRALDINI, RUBENS APARECIDO PEDRO, LENIRA MARIA SILVA PEDRO, ANTONIO RUY COSTA JUNIOR, ELOISA NOGUEIRA BORDIM COSTA e GARCIA RODRIGUES IMÓVEIS LTDA, julgou procedente o pedido para decretar a nulidade da “Convenção de Condomínio do Edifício Localizado no SHCNW – SQNW 103 – Bloco “I”, Brasília – DF”.

Embargos de declaração apresentados (ID 59041358) e rejeitados (ID 59041409).

Em suas razões de apelação (ID 56518159), o apelante defende que a superveniente perda do objeto da pretensão inicial enseja a extinção do feito, sem julgamento de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, pois a pretensão dos Apelados foi satisfeita com a realização da assembleia de condomínio realizada em 17/04/2023, cabe destacar, inclusive com voto favorável da Apelante.

Alega que a formalização da Convenção é antecedente à criação do condomínio, não havendo que se falar em convocação com antecedência de 08 (oito) dias em assembleia, uma vez que ela somente opera efeitos, após seu efetivo registro no cartório de imóveis competente.

Afirma que para que haja uma assembleia condominial posterior, é necessário que suas regras estejam devidamente averbadas na matrícula do imóvel, situação essa que é incumbência do proprietário/incorporador do terreno, exatamente o que foi realizado pela Apelante.

Aduz que à época do registro, a Apelante seria proprietária das referidas frações ideais, pois sem qualquer documento comprobatório, não há como aferir, sem margem de dúvida razoável, que houve qualquer nulidade no registro da convenção de condomínio.

Requer a) a reforma da r. sentença para decretar a extinção do processo sem julgamento do mérito, face a perda superveniente do objeto, em razão da assembleia de condomínio realizada posteriormente ao ajuizamento da ação, em que houve pelos próprios condôminos, a alteração pleiteada em juízo; b) alternativamente, seja reformada a sentença para julgar improcedente a presente demanda, determinando a validade dos atos praticados pela Apelante por ocasião do registro da convenção de condomínio.

Preparo recolhido (ID's 59041423 e 59041424).

Foram apresentadas contrarrazões (ID 59041428), em que se pugna pela manutenção da sentença. É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora LEONOR AGUENA - Relatora

Presentes os pressupostos formais de admissibilidade, conheço do recurso.

Na origem, trata-se de ação declaratória de nulidade de convenção condominial, movido pelos apelados, em face do apelante PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, para declarar a nulidade da convenção condominial do edifício situado na SQNW 103, Bloco I, Brasília/DF, sob o argumento de que não teriam sido convocados para assembleia que a convenção de condomínio teria sido registrada sem a votação de 2/3 dos condôminos, e que teria em seu texto, a isenção da taxa condominial em favor da incorporadora pelo período de seis meses contados da assembleia de instalação do condomínio.

O magistrado acolheu os pedidos dos autores, para decretar a nulidade da a “Convenção de Condomínio do Edifício Localizado no SHCNW – SQNW 103 – Bloco “I”, Brasília – DF”.

Tecidas tais considerações, cinge-se a controvérsia recursal em analisar as alegações de perda superveniente do objeto da ação e a validade da convenção de condomínio levada a registro.

1) Da preliminar de perda superveniente do objeto

A perda do objeto da ação acontece pela superveniente falta de interesse processual, ou pela obtenção da satisfação da pretensão do autor, que passa a não mais necessita da intervenção do Estado-Juiz, ou pelo fato de a prestação jurisdicional buscada não lhe ser mais útil, mormente pela modificações das condições de fato e de direito que deram azo ao pedido inicial.

Em que pese ter havido nova Assembleia em que os condôminos deliberaram e alteraram a convenção condominial no tocante ao rateio das despesas durante o curso do processo, observo que não houve a perda do objeto.

A presente ação tem objeto e pedido que não se reduz ao rateio das despesas condominiais (ID 157897160), mas fica clara na contestação do processo, que a convenção que fora registrada pela apelante possui outros pontos dissonantes com a minuta (ID 164107781).

Ademais, é preciso garantir a segurança jurídica na relação entre os particulares, por se tratar de uma Convenção condominial cuja eventual mácula poderá trazer prejuízo às partes no futuro.

Portanto, **rejeito a preliminar** de perda superveniente do objeto.

2) Da validade da Convenção de Condomínio levada a registro

Acerca da temática das edificações em condomínio e as incorporações imobiliárias, deve-se considerar a previsão do art. 9º, da Lei n. 4.591, de 1964, que prevê:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção. (grifo nosso)

Portanto, a legislação prevê de modo claro, por meio de rito específico, como deverá ocorrer o registro da Convenção no Registro de Imóveis, por meio de um procedimento formal e aprovação dos promitentes compradores, cessionários ou proprietários, com quorum de dos titulares dos direitos das frações ideais.

Embora a apelante alegue ser proprietária das frações ideais do imóvel, foi apresentado instrumento particular de compra e venda de imóvel em construção pelos apelados (ID 157897162 a 157904882), os quais pela previsão legal citada deveriam participar da aprovação e elaboração da Convenção do Condomínio.

A própria apelante confessou em contestação que não seguiu o rito previsto na legislação:

“10. Com isso, não há que se falar em aprovação por 2/3, vez que não por ocasião do registro da convenção de condomínio, não havia condomínio formado, que só se instituiu com a assembleia realizada em 03/06/2022, documento juntado pelos Requerentes ao ID. 157907123. ” (ID 162612276, pág. 5)

Ainda que possivelmente não tenha sido realizada a transferência da propriedade, os documentos apresentados (ID 157897162 a 157904882) preservam os direitos dos adquirentes das unidades imobiliárias.

Ademais, conforme a ata da Assembleia de Instituição do Condomínio (ID 157907123), somando todas as unidades não vendidas, fica evidente que à época do registro, as frações ideais da apelante não correspondiam à exigência legal de das unidades.

Por fim, observo que os contratos de compra e venda foram registrados às matrículas dos imóveis em momento anterior ao registro da Convenção (ID 157897162 a 157904882), de modo que não há dúvidas de que os apelados deveriam ter participado da Assembleia de aprovação da Convenção.

Em atendimento ao art. 166, IV do Código Civil, deve ser considerado nulo o negócio jurídico quando não realizado sob a forma determinada pela lei.

Assim, diante da ausência dos requisitos legais de validade do ato de registro da norma condominial, deve ser mantida a sentença, que considerou nula a “Convenção de Condomínio do Edifício Localizado no SHCNW – SQNW 103 – Bloco I”.

Ante o exposto, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em face do não provimento recursal, impõe-se a majoração dos honorários sucumbenciais fixados na sentença, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, o que faço no patamar de 2% (dois por cento), totalizando 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa.

É como voto.

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. REJEITAR A PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.