

Análise crítica do contrato de doação no âmbito das relações jurídicas condominiais

Vander Ferreira de Andrade

Tratando-se de negócio jurídico bilateral, deve-se conceber o instituto da doação como uma modalidade contratual¹. Nesse sentido, resta vetusta e obsoleta a classificação oriunda do Direito Romano² de que a doação encontra a sua natureza jurídica como “modo de aquisição da propriedade”.

Com efeito, no âmbito dos condomínios edilícios, não é raro se deparar com empresas que queiram doar bens ao condomínio, o mesmo ocorrendo, vez ou outra, até mesmo com condôminos. Ademais, nada obsta que o condomínio possa ser o doador de bens ou de valores, desde que, para esse fim, tenha sido expressamente autorizado pela assembleia geral de coproprietários.

Nesse sentido, para que a doação se aperfeiçoe, necessário se faz que se manifeste materializada a vontade de, pelo menos, duas partes. Ter-se-á, nessa particular e especial relação jurídica contratual, a figura, de um lado, a do doador (aquele que realiza a doação), e de outro, a do donatário (aquele que recebe a doação).

Segundo o nosso sentir, para que o condomínio possa receber uma doação, especialmente de grade expressão, convém seja consultada a assembleia geral de condôminos, em especial, quando referido negócio jurídico contemplar algum

¹ Nesse sentido, assim afirma o art. 538 do Código Civil brasileiro: “Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”.

² Segundo a assentada orientação proveniente do Direito Romano, consolidada por meio das **Institutas de Justiniano**, a doação era incluída entre os meios de aquisição da propriedade, deixando de integrar as modalidades contratuais.

tipo de ônus ou obrigação. Convém ainda que ela venha a ser formalizada e até mesmo levada e registro em Cartório de Títulos e Documentos³.

Por vezes, a doação vem travestida de ato de mera liberalidade⁴ e despretensão, quando na verdade, subliminarmente, ou de forma expressa, importa em criar deveres jurídicos ao condomínio, muitas vezes prejudiciais aos interesses da coletividade.

Há assim de se examinar detidamente cada caso concreto, para que se possa aferir o grau de vantajosidade nas denominadas doações condicionadas, para que o negócio jurídico não venha a refletir em situação embaraçosa ou lesiva ao condomínio.

Cogite-se da empresa que, a pretexto de obter um contrato com prazo determinado por demais extenso, vem a oferecer “graciosamente” diversos “mimos” ao condomínio, como equipamentos diversos ou mesmo benfeitorias. Nesses casos, a vontade da assembleia deve ser colhida pelo síndico, bem como a situação concreta deve ser minuciosamente examinada, para que não se venha a deparar com uma hipótese de “cavalo de Tróia”.

Há assim de se perquirir a consensualidade de ambas as partes envolvidas no contrato, exigindo-se, por um lado, a manifestação de aceite do donatário, lembrando, por demais, que a doação poderá ocorrer, especialmente quando sua manifestação de vontade no sentido de doar venha a ser reduzida a termo ou efetivada de outra maneira incontestemente, hipótese em que haverá de independe

³ TJ-SC - Recurso Administrativo 56386502019. Jurisprudência • Acórdão • Data de publicação: 15/10/2019. RECURSO ADMINISTRATIVO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. RECUSA DO TITULAR DO 2º TABELIONATO DA COMARCA DA CAPITAL EM LAVRAR ESCRITURA DE DOAÇÃO A CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA POR FALTA DE ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS. DESNECESSIDADE. CONDOMÍNIO DOTADO DE PERSONALIDADE JURÍDICA E AQUISIÇÃO EM BENEFÍCIO AOS CONDÔMINOS. POSSIBILIDADE DE LAVRATURA DO DOCUMENTO. RECURSO PROVIDO.

⁴ A partir de 2006, a liberalidade foi definida no art. 893 do Código Civil brasileiro, que dispõe: “A liberalidade é o ato através do qual uma pessoa dispõe a título gratuito do todo ou de parte de seus bens ou de seus direitos em benefício de outra pessoa”.

da efetiva transmissão do bem doado para que possa atingir o *status* jurídico de aperfeiçoamento.

Haverá, portanto, contrato de doação quando uma parte, denominada doadora, venha a assumir o dever jurídico de transferência, por liberalidade, a título gratuito, de um bem ou valor que integre o seu acervo patrimonial, tornando referido bem ou valor, propriedade da pessoa, física ou jurídica⁵ que o recebe, denominada donatária.

Sob o prisma da obrigação jurídica que nele se encerra, o contrato de doação é unilateral, gratuito, consensual e, em regra, irrevogável⁶.

Unilateral, na medida em que apenas a pessoa que age com liberalidade, despojando-se livremente de seu bem em favor de outrem, assume dever jurídico. Será gratuito, haja vista que aquele que recebe o bem ou valor doado aumenta o seu acervo patrimonial, geralmente, sem a exigência de uma contrapartida. Haverá de ser demarcado pela nota da consensualidade, uma vez que não exige, para seu aperfeiçoamento, a efetiva entrega do valor ou bem doado ao donatário.

Uma vez que o negócio jurídico se efetiva, tem-se o contrato de doação perfeito e acabado. Somente a partir do momento em que o donatário torna manifesto o

⁵ Condomínios edilícios, em virtude de sua natureza jurídica de entes despersonalizados, se capacitam a receber doações. É o que confirma o magistério de Maria Helena Diniz: “*Se infere que os grupos despersonalizados ou com personificação anômala constituem uma comunhão de interesses ou conjunto de direitos e obrigações, de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação*”. Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil. 29ªed. São Paulo: Saraiva, 2012. V.1. p.334.

⁶ TJ-SP - Apelação Cível: AC 10983486620198260100 SP 1098348-66.2019.8.26.0100 Jurisprudência • Acórdão • Data de publicação: 16/03/2021. APELAÇÃO. **DOAÇÃO ONEROSA. REVOGAÇÃO.** A **doação** pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo. Não havendo prazo para o cumprimento, o doador poderá notificar judicialmente o donatário, assinando-lhe prazo razoável para que cumpra a obrigação assumida. Arts. 555 e 562 do Código Civil. Inadmissibilidade da revogação extrajudicial da **doação**. Restabelecimento do contrato. Procedência do pedido inicial. Recurso provido.

seu aceite, expresso⁷ ou tácito, é que exsurge o dever jurídico para o doador de se realizar a transferência da coisa.

No entanto, dentre as modalidades de doação, pode ser citada a doação onerosa ou com encargo, onde se haverá de exigir do donatário algum tipo de contrapartida. É a hipótese já mencionada, em que o condomínio recebe um bem determinado, mas se obriga a alguma ação ou inação, vinculada à manifesta “liberalidade”.

Ainda no campo das relações jurídicas condominiais, evidencia-se uma forma bem particular de se identificar uma doação. Trata-se da hipótese remota, porém possível juridicamente, da liberação de um condômino devedor decorrente de prescrição que o condomínio credor deixa correr voluntariamente.

A nosso ver, referida doação somente haverá de ser admitida quando a assembleia, mediante quórum máximo (integralidade dos condôminos) venha a autorizar expressamente citada medida, vedado ao síndico ou à parcela dos condôminos, ainda que em sessão assemblear, conferir tal benesse ao devedor, eis que o síndico, como cediço, não é gestor de coisa própria, mas administrador de coisa alheia.

Da mesma forma, diante de um infortúnio, desgraça pessoal ou grave enfermidade, pode ocorrer de haver uma campanha de doação consistente na autorização, pela assembleia geral de condôminos, da prática de um ato liberatório do condomínio proclamado em prol de um condômino devedor ou inadimplente.

Uma vez deliberado, votado e aprovado pela unanimidade dos coproprietários em sessão assemblear regularmente convocada para esse fim especial, o ato de doação haverá de se descortinar como juridicamente válido, podendo de forma legítima gerar efeitos, desonerando o devedor de suas obrigações condominiais.

⁷ No âmbito da gestão condominial, recomenda-se que o ato de doação seja expresso e formal, ou seja, venha a ser escrito, seja para o fim de tornar o ato transparente e perene, seja para o fim de viabilizar controle interno, tanto pelo órgão fiscal colegiado como pela própria coletividade de condôminos, ou ainda, pela assembleia geral de coproprietários.

Há de ser observado que a simples vontade de doar, manifesta em contrato gera o dever de entregar, porém, mercê de sua própria e peculiar natureza, não tem o elemento volitivo, de per si considerado, o condão de transferir a propriedade, eis que esta, como cedição, haverá de se aperfeiçoar na tradição, quando de tratar de bem móvel, ou pela transcrição no registro imobiliário, tratando-se de bem imóvel.

Também por essa razão, deve-se identificar a doação com a natureza de um “contrato translativo do domínio”, de efeitos estritamente obrigacionais, eis que por meio da doação, aquele que doa assume o dever jurídico de realizar a transferência do bem ou valor para o acervo patrimonial da pessoa do donatário, contudo, este último somente haverá de adquirir a propriedade quando efetivamente ocorrer a transcrição (do bem imóvel) ou a tradição (do bem móvel).

Características da Doação

Para que se encontre presente, materializada e consubstanciada a doação, indispensável se manifestem constantes os seguintes elementos objetivos e subjetivos:

a) elementos objetivos:

- que venha a ocorrer o enriquecimento de uma parte (a donatária) em detrimento da outra (a doadora);
- que o negócio jurídico se verifique “entre vivos”, considerando-se nesse contexto tanto as pessoas físicas (naturais), como as pessoas jurídicas (morais) como os entes despersonalizados (condomínios).

b) elemento subjetivo:

- que uma das partes (a donatária) venha aceitar a doação, realizada pela outra (a doadora).

Nesse sentido, para que se possa reconhecer como existente e válido o contrato de doação, se faz imprescindível que ocorra o enriquecimento da parte donatária, o qual poderá se evidenciar por meio de uma determinada atribuição de natureza patrimonial, tal como a incorporação de um bem ao acervo

patrimonial do donatário (no exemplo de um condômino que doa um refrigerador para ser empregado no salão de festas do condomínio).

Por seu turno, a doação deve evidenciar uma situação de empobrecimento do doador, na medida em que, por meio de uma liberalidade consentida, este vem a se despojar de um bem ou valor em prol da parte donatária, tal como no exemplo de um condômino que, tendo vencido uma ação indenizatória em face de um condomínio, vem a abrir mão expressamente de seu pagamento, condicionando a sua aplicação na reforma das áreas comuns do edifício.

Há ainda de ser observado que, para efeito de se identificar o contrato de doação, torna-se imprescindível identificar a intenção de doar, o denominado “animus donandi”; ausente este elemento subjetivo, poder-se-á incorrer em erro, o qual, como cedição, se apresenta como uma das modalidades de vícios do consentimento, pelo que haverá de admitir, casuisticamente, reparo, saneamento, correção ou até mesmo desfazimento, se acionado administrativamente ou na via judicial dentro do prazo legal.

Pressupostos da doação

A doação exige para a sua formação determinados requisitos. Dentre eles, avulta-se em importância a capacidade das partes. No âmbito das relações jurídicas condominiais, certo é poder afirmar que o condomínio possui capacidade jurídica para a prática de atos jurídicos, razão pela qual possui um representante legal que deve agir no estrito interesse da coletividade dos condôminos.

A partir desta constatação, torna-se forçoso concluir que o condomínio pode tanto doar como receber doação, em ambos os casos, regra geral, mediante a aprovação dos condôminos expressa em assembleia geral.

Temos para nós que a autorização da assembleia para atos de disponibilização de bens deve ocorrer mesmo diante de bens inservíveis, como no caso de equipamentos obsoletos ou de objetos descartáveis, desde que não se classifiquem como dejetos, hipótese em que a descartabilidade se lhe apresenta inerente e imanente, como no caso de resíduos de obras (entulhos).

Ainda assim, uma gestão condominial proficiente poderá, a depender do caso concreto, obter recursos financeiros com a venda de sucata ou restos de obras, ação que pode ser bem acolhida pela massa condominial, à guisa de uma perspectiva sustentável de gestão.

Já da parte que realiza a doação em prol do condomínio, há de se exigir plena e efetiva capacidade civil para a prática do ato, eis que inaceitável e insubsistente, por exemplo, que uma criança venha a “doar” para o condomínio, um brinquito de sua “propriedade”, restando válida, outrossim, se referido ato se apresentar revestido da manifestação de vontade de seus responsáveis legais, hipótese em que a doação haverá de se aperfeiçoar, não pela simples vontade do agente incapaz, mas por força exclusiva e expressa do ato jurídico de liberalidade manifesto pelos genitores da criança, uma vez dotados de efetiva e plena capacidade civil.

Caso o condomínio queira doar um bem para uma determinada criança, para além da prévia (ou ulterior) deliberação da assembleia, se fará necessário o consentimento do seu representante legal, absolutamente indispensável para que se opere regularmente a translação de domínio.

Regra geral, é vedado ao síndico, e por lógico e imanente consectário, aos demais membros integrantes do corpo diretivo de segundo grau (conselho ou demais órgãos colegiados) doar os bens que administram.

Podem ser objeto de doação bens móveis (uma mesa do salão de festas) e imóveis (uma vaga de garagem autônoma), bens corpóreos (um vaso) e incorpóreos (um software), presentes (existentes no patrimônio do condomínio) e futuros (bens que foram adquiridos e que, portanto, existem, mas que ainda não foram recebidos pelo ente condominial), assim como outras vantagens em geral.

O síndico que realiza doação de bem pertencente ao condomínio, sem autorização da assembleia pratica ato anulável em razão da falta de objeto, e também porque nosso ordenamento jurídico veda expressamente a alienação de coisa alheia, conduta esta que, de tão grave, pode ser identificada com a

natureza jurídica de crime contra o patrimônio⁸. Contudo, a despeito de sua patente irregularidade, caso se verifique concordância tácita por parte dos condôminos, o ato poderá adquirir contornos de legalidade, tornando-se, com o decorrer do tempo, inatacável, uma vez observada a presença dos elementos autorizadores da prescrição aquisitiva.

Ainda que ao síndico possa ser outorgada, com exclusividade, a posse de um bem do condomínio (um computador, um veículo, um mobiliário de escritório, por exemplo) referida situação jurídica não lhe autoriza a dispor da coisa, uma vez que a mera posse não pode ser objeto de doação, ausente o requisito da propriedade autônoma, privativa e exclusiva.

Tratando-se de coisa futura, necessário se faz que a coisa tenha ingressado no patrimônio do condomínio, para que se possa ao menos cogitar, de maneira legítima, da possibilidade jurídica do condomínio edilício atuar com a qualidade de doador⁹.

Não pode o condômino doar bem do condomínio, uma vez que referida coisa não lhe pertence por exclusividade, ainda que possa ser um dos proprietários comuns. Trata-se de propriedade conjunta e indivisível, não sendo de ser admitida a posse ou a propriedade exclusiva, em razão de sua própria e peculiar

⁸ De acordo com o preceituado no art. 171, “caput” do Código Penal brasileiro, a conduta de “obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil, ou qualquer outro meio fraudulento” caracteriza o crime de estelionato. Ademais, uma das modalidades desse delito patrimonial é justamente a “alienação fraudulenta de coisa alheia, como se fosse própria”. Citada infração penal ocorre todas as vezes que uma pessoa vem a induzir outra a erro, enganando-a, com o intuito de se locupletar por meio da obtenção de uma determinada vantagem. Para que o estelionato aconteça, é necessária a presença de quatro requisitos sendo eles: a) vantagem ilícita para quem comete o ato; b) prejuízo para a vítima; c) emprego de expediente artificioso ou fraudulento, objetivando induzir a erro outra pessoa; e d) comportamento capaz de induzir a erro a vítima. Ausente qualquer um desses elementos, não se haverá admitir o crime de estelionato, quando muito, uma fraude civil.

⁹ Nesse sentido, assim dispõe o art. 538 do Código Civil brasileiro: “Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”.

especificidade. Ademais, a gravidade de tal conduta, caso efetivada, importará classificá-la, igualmente, com a natureza aprioristicamente considerada de crime contra o patrimônio¹⁰.

Conquanto a doação possa ser realizada verbalmente, é de todo conveniente que, no caso do condomínio, a doação se efetive por meio de um instrumento particular, formalizado em ata assemblear, da qual deverá constar a aprovação do coletivo de condôminos presente na reunião de coproprietários.

Referida medida tem o condão salvaguardar a gestão do síndico, denotando preocupação e respeito com o patrimônio comum, convolvendo-se em boa prática de governança. Adicionalmente, recomenda-se ao síndico reiterar e ratificar o ato de doação aprovado em assembleia na sessão assemblear vinculada à assembleia geral ordinária, na pauta específica de prestação de contas.

No caso de doação de bens imóveis, a lei determina adoção de forma especial, sendo indispensável ao ajuste negocial a escritura pública, restando nulo o ato se praticado de forma diversa. Nada obsta, por exemplo que a unanimidade dos condôminos decida doar uma vaga de garagem integrante da área comum para um dos condôminos. Nesse caso, a escritura pública se apresenta como imperativo legal, ato formal que não poderá ser preterido, caso se pretenda praticar um ato lícito, válido de pleno direito.

Do ponto de vista da validade jurídica, são totalmente válidas as doações de bens móveis realizadas pelo condomínio de forma verbal¹¹, sobretudo cuidando-

¹⁰ O Código Penal brasileiro, em seu art. 156 define o crime de furto de coisa comum, descrevendo a seguinte conduta típica: “Subtrair o condômino, co-herdeiro ou sócio, para si ou para outrem, a quem legitimamente a detém, a coisa comum: **Pena** – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa. Comentando o delito em apreço, Luiz Regis Prado chama a atenção para o fato da necessidade da detenção legítima da coisa para que possa ocorrer o crime contra o patrimônio (PRADO, 2008, p. 342-343). Tratando da definição do delito, assim ensina Júlio Fabbrini Mirabete (2004): “Espécie de furto existe quando se trata de subtração de coisa comum, definido o ilícito no art. 156. [...]. A razão da incriminação é a de que o agente subtrai coisa que pertence também a outrem”.

¹¹ Referidos atos de liberalidade são denominados de “doações manuais”.

se de bens móveis inservíveis ou de pequeno valor, contudo, medidas de compliance condominial recomendam a forma escrita e a chancela assemblear, como já mencionado.

Espécies de Doação

Segundo a doutrina, a doação se classifica como: a) pura; b) condicional; c) modal. d)remuneratória; e) mista; e f) com cláusulas de reversão¹².

Doação pura, segundo Elpidio Donizetti é a que “se traduz simplesmente em uma liberalidade, sem fixação de qualquer fator eficaz”. Ela se materializa “sem subordinação a qualquer acontecimento futuro e incerto, ao cumprimento de encargo ou em consideração do mérito ou reconhecimento de serviços por este prestados pelo favorecimento”.¹³ Nela não se verifica qualquer contrapartida ou obrigação ao donatário, exceção feita ao ato de aceitar, essencial ao aperfeiçoamento do ato.

Doação condicional é aquela que estabelece uma condição suspensiva ou resolutiva, ou seja, de um evento futuro e incerto; suspensiva seria aquela em contemplação de negócio futuro, independente de aceitação expressa, ficando, no entanto, sem efeito, se o ato não se realizar. Em outros termos, a celebração do ato futuro é condição indispensável para a eficácia da doação.

Na doação modal, o agente doador estabelece uma imposição ao donatário, sob a rubrica de deveres, obrigações ou encargos. Nessa forma de doação, o

¹² Assim a classificação apresentada pelo mestre Orlando Gomes: a) bilaterais (sinalagmáticos) e unilaterais; b) onerosos e gratuitos; c) consensuais e reais; d) solenes e não-solenes; e) principais e acessórios; f) instantâneos e de duração; g) de execução imediata e de execução diferida; h) típicos e atípicos; i) pessoais (intuitu personae) e impessoais; j) civis e mercantis; l) individuais e coletivos (GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 130).

¹³ GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 141.

donatário pode ser obrigado ao cumprimento do encargo determinado pelo doador, conquanto o descumprimento obrigacional não se reveste da condição resolutiva do contrato, exceção feita à hipótese de previsão expressa no termo ajustado entre as partes.

Doação remuneratória é aquela que é feita para o fim de prover uma recompensa em face dos serviços prestados ao doador, desde que estes não tenham como ser cobrados. É o caso de um valor outorgado pelos condôminos por um serviço voluntário realizado por um colaborador, fora de seu campo de atuação laboral.

Na doação remuneratória evidencia-se a presença de um ato de liberalidade, uma vez que inexistente o dever de pagar pelos serviços realizados pelo donatário, que neste caso, em função de sua relevância para o condomínio, termina por ser objeto de uma gratificação autorizada pela assembleia geral de condôminos.

Caso o condomínio venha a doar para mais de um condômino, estar-se-á diante de uma “doação conjuntiva”, que é aquela que se aperfeiçoa, quando outorgada em comum, a mais de uma pessoa.