



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0003127-56.2015.8.26.0248

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 05/08/2016

Cidade: Indaiatuba

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM CONDOMINIAL – CONVENÇÃO QUE PREVÊ NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS PARA TANTO – AUSÊNCIA DE TERMO DE ANUÊNCIA DE UM DOS CONDÔMINOS – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO POSSUIDOR DIRETO FIDUCIANTE COMPETE DAR ANUÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248

Registro: 2016.0000562057

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são partes é apelante VALDEMIR BORDONAL, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE INDAIATUBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento ao recurso. V. U.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU.

São Paulo, 4 de agosto de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248

Apelante: Valdemir Bordonal

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Indaiatuba

Voto nº 29.505

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM CONDOMINIAL – CONVENÇÃO QUE PREVÊ NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS PARA TANTO – AUSÊNCIA DE TERMO DE ANUÊNCIA DE UM DOS CONDÔMINOS – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO POSSUIDOR DIRETO FIDUCIANTE COMPETE DAR ANUÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Indaiatuba, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de memorial de rerratificação de instituição e especificação de convenção condominial, à minguada de expressa anuência da totalidade dos condôminos.

O apelante afirma, em síntese, que todos os condôminos já haviam consentido, por ocasião de escritura pública de acerto e localização de divisas, com registros, cancelamentos e averbações que se fizessem necessários, de modo que despicienda nova manifestação de anuência por ocasião da rerratificação aludida.

Sustenta ser desnecessário o consenso unânime entre os condôminos, *quorum* que não se coadunaria com a legislação pátria. Pondera que, em casos de alienação fiduciária do imóvel, basta a anuência da instituição financeira fiduciária, fazendo-se despicienda a concordância do possuidor fiduciante com a alteração da convenção.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovidimento do recurso.

É o relatório.

Almeja o recorrente o registro do memorial de rerratificação de fls. 8/12, por meio do qual, como se extrai das plantas de fls. 15/18, busca-se alteração da área comum.

Neste passo, o item 3 da Convenção Condominial arquivada no

Cartório de Registro de Imóveis expressamente estipula (fls. 108):

“Somente por acordo unânime de todos os condôminos, tomado em Assembleia Geral, especificamente convocada para esse fim, poderão ser feitas inovações ou modificações nas coisas de uso comum ou alterados respectivos destinos”

Assim é que se faz de rigor, para registro do memorial em comento, anuência da totalidade dos condôminos. E a exigência de unanimidade não advém, diversamente do quanto sustentado pelo recorrente, de qualquer dispositivo da Lei 4591/64, mas da própria convenção condominial referida, que, neste particular, por traçar quórum qualificado, sobrepõe-se à Lei Civil.

Não basta a tanto a concordância aposta pelos condôminos quando da elaboração da escritura pública de acerto de localização de divisas, lavrada em 21/11/08 (fls. 67/69). Tampouco o teor do respectivo item 7 há de servir de anuência para registros de quaisquer ordens, aí incluídos os de ato que modifique área comum. Com efeito, desarrazoado admitir prévio e genérico consentimento com a prática de atos futuros, de conteúdo, portanto, ignorado quando de sua concessão, especialmente quando se trata de alteração de área comum, cuja gravidade norteou exigência, na convenção condominial, de unanimidade para respectiva aprovação.

Neste passo, os documentos de fls. 54/66 contemplam anuência da quase totalidade das unidades condominiais, exceção feita à de número 31, o que fulmina o requisito de unanimidade estipulado na convenção condominial.

Por fim, nas hipóteses de alienação fiduciária, é o fiduciante adimplente, possuidor direto do imóvel e, pela natureza do instituto, seu potencial proprietário, quem há de, na situação em exame, externar concordância.

Desta feita, bem postada a recusa do Sr. Oficial, nego provimento ao recurso.

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 10.08.2016)

Nota do Irib: A Data da Publicação refere-se ao resultado da Sessão do CSM/SP:

“45. Nº 0003127-56.2015.8.26.0248 – APELAÇÃO – INDAIATUBA – Relator: Des. Pereira Calças – Apelante: Valdemir Bordonal - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba – Advogados: FRANCISCO PINTO DUARTE NETO (OAB:

72176/SP) E SANDRA BANDEIRA DUARTE (OAB: 159161/SP). – **Negaram provimento ao recurso, v.u.”**

(*DJe* de 05.08.2016)